



Stadt Leipzig

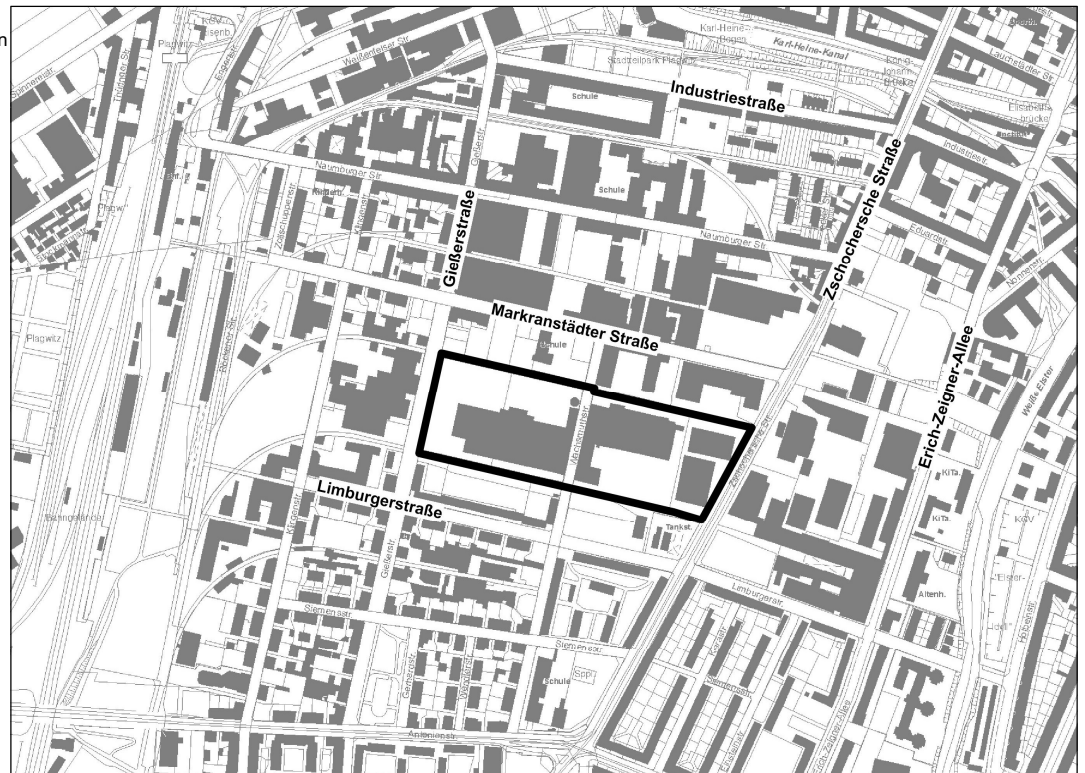
Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 428.2 „Gewerbegebiet Plagwitz Süd / Markranstädter Straße – Teil Süd“

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteil: Plagwitz

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

30.12.2020

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG (Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB) 4

A.	EINLEITUNG	8
1.	Lage und Größe des Plangebietes	8
2.	Planungsanlass und -erfordernis	8
3.	Ziele und Zwecke der Planung	10
3.1	Erhaltung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen	10
3.2	Erhaltung und Entwicklung sowie Stärkung zentraler Versorgungsbereiche	13
3.3	Steuerung der Einzelhandelsnutzungen in den Sondergebieten	15
4.	Verfahrensdurchführung	16
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	18
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	18
5.1	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	18
5.2	Vorhandene Wohnbevölkerung	20
5.3	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	20
5.4	Soziale Infrastruktur	20
5.5	Technische Infrastruktur	20
6.	Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen	21
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	21
6.1.1	Raumordnung	21
6.1.2	Flächennutzungsplan	24
6.1.3	Landschaftsplan	24
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben	25
6.1.5	Erhaltungssatzung „Leipzig-Plagwitz“	26
6.2	Übergeordnete Ziele und Konzepte der Stadt	26
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	26
6.2.2	Stadtentwicklungsplan Zentren	27
6.2.3	Strategische Konzepte zum Wohnen	30
6.2.4	Strategische Konzepte zum Gewerbe	30
6.2.5	Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum	31
6.2.6	Konzeptioneller Stadtteilplan für den Leipziger Westen	31
7.	Umweltbericht	32
7.0	Zusammenfassung	32
7.1	Einleitung	33
7.1.1	Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)	33
7.1.2	Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes	34

7.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	35
7.2.1	Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades	35
7.2.2	Näheres zu den Teilgebieten 1 bis 3	36
7.2.3	Anmerkungen zu einzelnen Umweltbelangen	39
7.2.4	Altstandorte, Altlastenverdacht, Handlungsbedarf	44
7.3	Referenzliste der Quellen	44
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	45
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	45
9.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	45
10.	Gliederung des Plangebietes	46
11.	Teilgebiet 1 – SO Baumärkte	46
11.1	Inhalte der Festsetzungen	46
11.2	Erläuterung der Festsetzungen	47
11.3	Ziele und Zwecke der Festsetzungen	51
11.4	Geeignetheit der Festsetzungen	51
11.5	Erforderlichkeit der Festsetzungen	52
11.6	Für bzw. gegen die Festsetzungen sprechende Belange bzw. Aspekte	52
11.7	Abwägungsentscheidung	56
12.	Teilgebiet 2 – SO Zentrale Versorgung	57
12.1	Inhalte der Festsetzungen	57
12.2	Erläuterung der Festsetzungen	58
12.3	Ziele und Zwecke der Festsetzungen	59
12.4	Geeignetheit der Festsetzungen	59
12.5	Erforderlichkeit der Festsetzungen	60
12.6	Für bzw. gegen die Festsetzungen sprechende Belange bzw. Aspekte	60
12.7	Abwägungsentscheidung	62
13.	Teilgebiet 3 – eingeschränktes Gewerbegebiet	63
13.1	Festsetzung als „Gewerbegebiet“	63
13.1.1	Inhalt der Festsetzung	63
13.1.2	Ziele und Zwecke der Festsetzung	63
13.1.3	Geeignetheit der Festsetzung	64
13.1.4	Erforderlichkeit der Festsetzung	64
13.1.5	Für die Festsetzung sprechende Belange	64
13.1.6	Gegen die Festsetzung sprechende Belange	66
13.1.7	Abwägungsentscheidung	69
13.2	Festsetzung als „e i n g e s c h r ä n k t e s Gewerbegebiet“	69
13.2.1	Inhalt der Festsetzung	69

13.2.2	Ziele und Zwecke der Festsetzung.....	70
13.2.3	Geeignetheit der Festsetzung	70
13.2.4	Erforderlichkeit der Festsetzung.....	70
13.2.5	Für bzw. gegen die Festsetzung sprechende Belange bzw. Aspekte	71
13.2.6	Abwägungsentscheidung	74
13.3	Allgemein oder ausnahmsweise zulässige sowie unzulässige Nutzungen	75
13.3.1	Inhalt der Festsetzungen.....	75
13.3.2	Erläuterung der Festsetzungen	75
13.3.3	Ziel und Zwecke der Festsetzungen.....	76
13.3.4	Geeignetheit der Festsetzungen	78
13.3.5	Erforderlichkeit der Festsetzungen.....	78
13.3.6	Für bzw. gegen die Festsetzungen sprechende Belange bzw. Aspekte	78
13.3.7	Abwägungsentscheidung	83
13.4	Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten	83
13.4.1	Inhalt der Festsetzung.....	83
13.4.2	Ziele und Zwecke der Festsetzung.....	85
13.4.3	Besondere Voraussetzungen für die Festsetzung	85
13.4.4	Geeignetheit der Festsetzung	86
13.4.5	Erforderlichkeit der Festsetzung.....	87
13.4.6	Für die Festsetzung sprechende Belange	88
13.4.7	Gegen die Festsetzung sprechende Belange.....	90
13.4.8	Abwägungsentscheidung	92
13.5	Zulässigkeit des „Werksverkaufs“.....	92
13.5.1	Inhalt der Festsetzung.....	92
13.5.2	Erläuterung der Festsetzung	93
13.5.3	Begründung der Festsetzung	94
13.6	Abschließende Abwägungsentscheidung.....	95
14.	Regelungen zu Störfallbetrieben	97
14.1	Inhalt der Festsetzung.....	97
14.2	Begründung der Festsetzung	97
15.	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	100
16.	Verkehrsflächen	100

Anhang I: Hinweise

II: Ergebnisse der Beteiligungen / Abwägungsvorschlag

ZUSAMMENFASSUNG (Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB)

Das **Plangebiet** dieses Bebauungsplanes befindet sich in Leipzig-Plagwitz im Bereich zwischen Markranstädter Straße, Zschochersche Straße, Limburger Straße und Gießerstraße. Die Flächen-größe des Plangebietes beträgt ca. 5,5 ha.

Planungsanlass sind insbesondere aus aktueller stadtentwicklungspolitischer Sicht gewollte Entwicklungen hinsichtlich zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen aber auch potentiell mögliche Entwicklungen von zentrenrelevanten Einzelhandelsvorhaben und von Wohnnutzungen, die den aktuellen stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt zuwiderlaufen würden.

Das **Erfordernis** zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergibt sich daraus, dass nur damit das Erreichen der Ziele der Stadt gewährleistet werden kann. Weiteres zu Planungsanlass und Erfordernis siehe Kap. 2 dieser Begründung.

Wichtigste Ziele der Aufstellung dieses Planes sind die Sicherung vorhandener gewerblicher Nutzungsstrukturen bei angemessener Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Steuerung von zentrenrelevanten Einzelhandelsvorhaben. Weiteres zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes siehe Kap. 3.

Der Bebauungsplan wurde **im vollen Verfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht** (siehe Kap. 7) aufgestellt.

Wesentliche Planinhalte sind insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, überwiegend innerhalb des sich aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 325 und des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ergebenden Zulässigkeitsrahmens, sowie die Festsetzung von bereits vorhandenen Verkehrsflächen. Weiteres dazu siehe unten sowie Kap. 9 ff.

Die **Berücksichtigung der Umweltbelange** erfolgte insbesondere auf folgende Art und Weise:

- Im Rahmen des Verfahrens (einschließlich der Umweltprüfung) wurde die Umweltbelange ermittelt. Dazu wurden auch die Öffentlichkeit (einschließlich der Natur- und Umweltschutzverbände) sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange mehrfach beteiligt. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden für die Planung und ihre Begründung (samt Umweltbericht) sowie für die Abwägung zugrunde gelegt.
- Das Plangebiet wird dem jeweiligen Bestand (derzeitiger Umweltzustand) entsprechend jeweils in Teilen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baumärkte bzw. Zentrale Versorgung, als Gewerbegebiet oder als Straßenverkehrsfläche festgesetzt (siehe Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes und Kap. 10 bis 16 dieser Begründung). Für diese Flächen sind durch den Bebauungsplan bedingte Änderungen des tatsächlichen Umweltzustandes nicht zu erwarten. Näheres dazu siehe Kap. 7 (Umweltbericht).
- Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baumärkte wird im Wesentlichen festgesetzt, dass dort Baumarktnutzungen zulässig sind und welche Handelssortimente dort angeboten werden dürfen. Zudem wird festgesetzt, welche weiteren Nutzungen dort in untergeordnetem Umfang zulässig sind. Siehe dazu Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text Nr. 1 des Bebauungsplanes sowie auch Kap. 11 dieser Begründung.
- Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Zentrale Versorgung wird festgesetzt, dass dort Einzelhandelsbetriebe und bestimmte ergänzende Nutzungen, die dem zentralen Versorgungsbereich dienen und die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind (siehe Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text Nr. 2 des Bebauungsplanes sowie auch Kap. 12).
- Für das Gewerbegebiet wird (auch zur bzw. mit Wirkung auf die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange) unter anderem festgesetzt:

- die Beschränkung auf Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbegebiet; siehe Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text Nr. 3.1.1 des Bebauungsplanes sowie Kap. 13.2),
- die allgemeine Zulässigkeit, die nur ausnahmsweise Zulässigkeit oder die gänzliche Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen (siehe Teil B: Text Nrn. 3.1.2 bis 3.1.4 des Bebauungsplanes sowie Kap. 13.3),
- die Unzulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe (siehe Teil B: Text Nr. 3.2 des Bebauungsplanes und Kap. 13.4).
- Für das gesamte Plangebiet wird die Unzulässigkeit von Störfallbetrieben festgesetzt (siehe Teil B: Text Nr. 4 des Bebauungsplanes und Kap. 14).

Die Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte insbesondere auf folgende Art und Weise:

- Die während des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden für die Planung und ihre Begründung (samt Umweltbericht) sowie bei der Abwägung zugrunde gelegt. Soweit erforderlich oder zweckmäßig, wurden die Inhalte der Stellungnahmen und die dazu jeweils vorgesehene Umgangsweise dem Stadtrat in Form eines Abwägungsvorschlages zur Abwägungsentscheidung vorgelegt. Zu den Ergebnissen der Beteiligungen sowie dem Abwägungsvorschlag siehe Anhang II dieser Begründung.
- Mit den folgenden wesentlichen Stellungnahmen aus der **Öffentlichkeit** (einschließlich Naturschutz- und Umweltverbänden, Bürgervereinen und -initiativen) wurde wie folgt umgegangen:
 - Der Anregung eines Umweltverbandes, in dem Planverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen, war zuvor bereits entsprochen worden und wurde auch im weiteren Verfahren entsprochen.
 - Ermittlungen und Festsetzungen zum Artenschutz, die zwei Umweltverbände angeregt hatten, sind nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Sie sind für die Abwägung in diesem Planverfahren nicht erforderlich, da die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit jeglicher konkreter baulicher Maßnahmen, die zu Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes und damit zu artenschutzrelevanten Auswirkungen führen können, nicht auf diesem reinen „Nutzungsarten-Bebauungsplan“, der nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen und zu vorhandenen Verkehrsflächen trifft, beruht. Grundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit konkreter baulicher Maßnahmen, die für den Artenschutz von Bedeutung sein können, war und ist auch weiterhin § 34 BauGB. Artenschutzfragen sind deshalb im Zusammenhang mit konkreten baulichen Maßnahmen bzw. ihren Zulassungsverfahren zu klären.
 - Festsetzungen zur Begrünung sowie zur Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen, die von Umweltverbänden angeregt wurden, um *„damit den Zielen der Landschafts- und Regionalplanung zu entsprechen“*, wurden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Die für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes relevanten Aussagen des Landschaftsplanes sind aufgrund der Ziele und Inhalte dieses „Nutzungsarten-Bebauungsplan“ (siehe oben) ebenso nicht berührt, wie Belange der Grünordnung. Die Umsetzung der für das Plangebiet relevanten Ziele des Landschaftsplanes und auch davon unabhängige Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes sind in diesem Bebauungsplan deshalb nicht erforderlich und folglich auch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Entsprechendes gilt auch für die auf Begrünung bzw. ökologische Lebensräume ausgerichteten Ziele der Regionalplanung.

- Dem Interesse eines westlich des Plangebietes gelegenen Gewerbebetriebes, dass der Bebauungsplan nicht zu Einschränkungen in der Nutzung des Firmengeländes führt und mögliche zukünftige Entwicklungen nicht behindert werden – u.a. im Hinblick auf Emissionen/Immissionen (z.B. Schichtbetrieb, Logistik, Prüffeldbetrieb) und die Überbaubarkeit von Flächen – wird mit der Planung entsprochen. Festsetzungen, die zu den genannten Einschränkungen führen würden, sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.
- Mit den folgenden wesentlichen Stellungnahmen der **Träger öffentlicher Belange** wurde wie folgt umgegangen:
 - Seitens der Deutschen Bahn AG angeregte Festsetzungen zu Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb – Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.), magnetische Felder – sind nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Im relevanten Umfeld von Bahntrassen gelegene Flächen sind nicht Teil dieses Bebauungsplanes. Die Festsetzung konkreter Schutzmaßnahmen wäre mangels Ermächtigungsgrundlage auch nicht zulässig.
 - Die Industrie- und Handelskammer zu Leipzig (IHK) hatte die Variante 1 des Vorentwurfes befürwortet, in der im nordöstlichen und südlichen Randbereich Mischgebietsflächen ausgewiesen waren, die eine Pufferfunktion zwischen den gewerblichen Nutzungen und der angrenzenden Wohnbebauung hätte wahrnehmen können. Für dieses Gebiet hatte die IHK die Empfehlung geäußert, auch über die Anwendung der Nutzungsart „Urbanes Gebiet“ (§ 6a BauNVO) nachzudenken. Dies ist nicht Gegenstand des Planverfahrens. Im Laufe des Verfahrens wurde das Plangebiet geteilt. Die von der IHK angesprochenen Flächen befinden sich nördlich und südlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.
 - Einem Verweis der IHK auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes, nach dem Bebauungsplan-Festsetzungen zur Beschränkung der Anzahl zulässiger Vorhaben in sonstigen Sondergebieten unzulässig sind, wurde gefolgt. Die das Teilgebiet 1 betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden redaktionell angepasst.
 - Der Bitte des Landesamtes für Archäologie Sachsen um Aufnahme konkret benannter Auflagen, Gründe und Hinweise wurde entsprochen (siehe Anhang I: Hinweise, Nr. 3).
 - Vom Landesamt für Denkmalpflege Sachsen (LfD) erhobene Bedenken gegen die im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 428 enthaltene „Gemeinbedarfsfläche Schule“ auf dem Grundstück Zschochersche Straße 78, auf dem ein Kulturdenkmal (ehemalige Maschinenfabrik Swiderski) vorhanden ist, ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Das Plangebiet wurde geteilt. Die Fläche befindet sich im Bebauungsplan Nr. 428.1 und damit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Nr. 428.2.
 - Vom LfD gegebene Hinweise und Informationen zu im Plangebiet gelegenen Kulturdenkmälern wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (siehe Anhang I: Hinweise, Nr. 4).
 - Die von der Landesdirektion Sachsen gegebenen Hinweise zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sind umfassend berücksichtigt worden (siehe Kap. 6.1.1 dieser Begründung), so dass die Raumordnungsbehörde einschätzt, dass das Vorhaben im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht.
 - Einem Hinweis der Landesdirektion, dass die Randsignatur von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, in der Planzeichnung nicht erkennbar sei und dies korrigiert werden solle, wurde gefolgt.

- Die von der Netz Leipzig GmbH (auch im Auftrag der Stadtwerke Leipzig) aus (nicht weiter erläuteter) „*versorgungs- und umwelttechnischer Sicht*“ befürwortete Variante 1 des Bebauungsplan-Vorentwurfes wurde zwar nicht weiterverfolgt; der Bebauungsplan wurde ausgehend von Variante 2 des Vorentwurfes weiterentwickelt. In beiden Varianten des Vorentwurfes waren jedoch für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 428.2 identische Planaussagen enthalten. Diese wurden mit diesem Bebauungsplan auch so umgesetzt.
- Den vom Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) gegebenen Hinweisen wurde gefolgt: Die Hinweise zu „natürliche Radioaktivität/Radonschutz“ und zur „Geologie“ wurden in Anhang I: Hinweise aufgenommen (siehe dort, Nrn. 5 und 6). Dem Hinweis zum Thema „Anlagensicherheit/Störfallvorsorge“ folgend, wurde in den Bebauungsplan eine Regelung zum Ausschluss von Störfallbetrieben aufgenommen (siehe Teil B: Text, Festsetzung Nr. 4).

Die **Wahl des Bebauungsplanes** erfolgte, nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, aus folgenden Gründen:

- Nur mit dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form können die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke (siehe Kap. 3.) erreicht werden. Näheres dazu siehe Teil C. dieser Begründung.
- Sowohl bei Nicht-Aufstellung des Bebauungsplanes als auch bei seiner Aufstellung nur für einen räumlichen Teilbereich oder mit anderen Festsetzungen wäre das Erreichen der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke in Frage gestellt bzw. sogar unmöglich. Auch dazu siehe Teil C. dieser Begründung.
- Zu einzelnen anderen anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die im Rahmen der Beteiligungen angeregt wurden, siehe oben sowie Anhang II: Ergebnisse der Beteiligungen / Abwägungsvorschlag.
- Anhaltspunkte dafür, dass dem Bebauungsplan Umweltbelange oder sonstige Belange mit einem solchen Gewicht entgegenstehen, dass dieser in der vorliegenden Form nicht im Ergebnis einer sachgerechten Abwägung aufgestellt werden könnte, liegen nicht vor.

Näheres zu den Inhalten und zur Umgangsweise mit den Stellungnahmen ist dem Abwägungsvorschlag (siehe Anhang II) zu entnehmen.

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Südwest, Ortsteil Plagwitz,

- südlich der Markranstädter Straße,
- westlich der Zschocherschen Straße,
- nördlicher der Limburgerstraße und
- östlich der Gießerstraße.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 5,5 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Abbildung auf dem Deckblatt bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen.

Es handelt sich um den südlichen Teil des Gebietes, für das der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 428 gefasst wurde. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Der Planung liegen folgende **Planungsanlässe** und die daraus jeweils resultierenden **Planungserfordernisse** zugrunde:

a) Entwicklung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen

Planungsanlass sind

- einerseits aus aktueller stadtentwicklungspolitischer Sicht gewollte Entwicklungen hinsichtlich zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, denen aber der bislang bestehende bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben entgegen steht, sowie
- andererseits aufgrund des bislang bestehenden bauplanungsrechtlichen Rahmens für die Zulässigkeit von Bauvorhaben potentiell mögliche Entwicklungen von zentrenrelevanten Einzelhandelsvorhaben, die aber den aktuellen stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt zuwiderlaufen würden.

Das Gebiet, für das der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 428 gefasst wurde, überdeckt Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 325 „Zschochersche Straße/Gießerstraße – Nutzungsarten“. Dieser wurde zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben aufgestellt und ist durch Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 16/2012 am 01.09.2012 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 325 berücksichtigte u.a. bereits den in seinem Plangebiet liegenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Baumarkt), zu dessen Sortiment auch zentrenrelevante Sortimente gehören, sowie das westlich der Zschocherschen Straße gelegene Einkaufszentrum. In diesem Einkaufszentrum wurden die Verkaufsflächen von genehmigten und realisierten Einzelhandelsnutzungen, die bislang auf den Grundstücken des (damaligen) Eigentümers eines Großteils des Plangebietes Nr. 325 verteilt lagen, räumlich zusammengefasst (bei insgesamt gleichbleibendem Verkaufsflächenumfang). Auf den außerhalb des Baumarktes und des Einkaufszentrums gelegenen Grundstücken wurde die Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben auf den „Leipziger Laden“ (ausnahmsweise) und auf den „Werksverkauf“ beschränkt.

Die für die damalige Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 325 anlassgebenden Umwandlungsprozesse durch zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet bzw. die dafür maßgeblichen

Sachverhalte und Rahmenbedingungen und der daraus potenziell resultierende Umwandlungsdruck bestehen grundsätzlich nach wie vor.

Allerdings sind – u.a. durch die nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 325 eingetretene Bevölkerungsentwicklung – Änderungen der auf den Einzelhandel bezogenen Rahmenbedingungen eingetreten. So stieg beispielsweise die einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau zwischenzeitlich von 90,5 % des Bundesdurchschnitts (2012) auf inzwischen 92,7 % des Bundesdurchschnitts (2018). Im Zusammenspiel mit den dynamischen Bevölkerungsentwicklungen ergibt sich somit im Betrachtungszeitraum über das gesamte Stadtgebiet gemittelt ein Anstieg der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Höhe von rd. 30 %. Auch liegt inzwischen der fortgeschriebene Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren 2016 vor (siehe Kap. 6.2.2). Zudem wurde ergänzend zu dem Einkaufszentrum ein Drogeriemarkt errichtet.

Das **Erfordernis** für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes begründet sich diesbezüglich daraus, dass nur damit der bislang bestehende bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet so erhalten und an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst werden kann, dass das Erreichen der der Planung zugrundeliegenden Ziele der Stadt (siehe Kap. 3) möglich ist. Nur mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann sichergestellt werden, dass der Stadt auch weiterhin ein geeignetes und rechtssicheres bauplanungsrechtliches Instrument zur Umsetzung der im STEP Zentren 2016 enthaltenen gesamtstädtischen Zielstellungen für das Plangebiet zur Verfügung steht. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes können die betreffenden Festsetzungen den geänderten Rahmenbedingungen entsprechend getroffen werden.

b) Entwicklung von Wohnnutzungen auf Gewerbeflächen

In der wachsenden Stadt rücken generell zunehmend Flächen in den Fokus der Immobilienwirtschaft, welche bislang aufgrund ihrer Lage, der fehlenden Nachfrage und angesichts des bis dato bestehenden Überangebotes an besser geeigneten und vermarktungsfähigen Flächen für Wohnnutzungen nicht attraktiv waren. Dies betrifft auch kleinere und größere brachgefallene Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewerbeflächen sowie Bestandsgebäude in Gewerbegebieten, deren gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde oder aufgegeben werden soll.

Ein **Planungsanlass** für das Plangebiet ergibt sich daraus, dass auch hier ein Vordringen von Wohnnutzungen zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen ist. Entsprechende Bestrebungen bestehen bereits auf im Umfeld des Plangebietes dieses Bebauungsplanes gelegenen Flächen des Gewerbegebietes Plagwitz; ein Übergreifen auch auf im Plangebiet gelegene Flächen ist nicht auszuschließen.

Im Plangebiet selbst sind zwar ausschließlich gewerbliche Nutzungen vorhanden. Im Umfeld des Plangebietes bzw. teils auch unmittelbar benachbart sind aber, der Historie geschuldet, auch Wohnnutzungen in teils erheblichem Umfang vorhanden.

Zudem sind im Umfeld Flächen vorhanden, die nunmehr in den Fokus der Immobilienwirtschaft zur Entwicklung von Wohnungsbauprojekten rücken bzw. bereits gerückt sind. Dies belegen auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 428.1 eingegangene Stellungnahmen, aus denen ein offensichtlich bestehendes erhebliches Interesse von Immobilieneigentümern/-entwicklern an der Entwicklung von Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes erkennbar ist.

Die Entwicklung von Wohnnutzungen im Gewerbegebiet Plagwitz und folglich auch im Plangebiet dieses Bebauungsplanes steht allerdings im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt. Diese sehen für das Gewerbegebiet und damit auch für das Plangebiet u.a. den Erhalt und die Weiterentwicklung bestehender sowie die Sicherung potenzieller Gewerbeflächen vor (vgl. Kap. 3).

Das **Erfordernis** zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes besteht diesbezüglich, da nur mit dem Bebauungsplan und der Festsetzung von Baugebieten, hier namentlich der Festsetzung als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO bzw. als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO, die Entwicklung von Wohnnutzungen im Plangebiet planungsrechtlich eindeutig ausgeschlossen werden kann.

Angesichts der urbanen Lage des Plangebietes, aber auch angesichts der innerhalb des Plangebietes gewollten Qualitäten besteht auch das Erfordernis, weitere Festsetzungen zur Einschränkung der Art der baulichen Nutzung innerhalb der Baugebietskategorie „Gewerbegebiet“ sowie innerhalb der „Sonstigen Sondergebiete“ zu treffen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen vor allem die nachfolgend genannten Ziele und Zwecke verfolgt werden. Dabei beziehen sich Kap 3.1 und 3.2 grundsätzlich (soweit nicht ausdrücklich anders angegeben) auf das Gewerbegebiet Plagwitz insgesamt und damit auch auf das gesamte Plangebiet dieses Bebauungsplanes, wogegen sich Kap. 3.3 mit den darin genannten speziellen Zielen ausschließlich auf die festgesetzten Sondergebiete bezieht. Siehe ergänzend auch die jeweiligen weiteren Zielaussagen im Abschnitt C. dieser Begründung.

3.1 Erhaltung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen

In Bezug auf die Erhaltung und Weiterentwicklung

- von in Leipzig bestehenden Gewerbeflächen im Allgemeinen und
- von im Gewerbegebiet Plagwitz insgesamt und damit auch im Plangebiet dieses Bebauungsplanes gelegenen Flächen im Besonderen

werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

a) Umsetzung der strategischen Ziele der Stadt zum Erhalt und zur Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen

Die gesamtstädtischen Ziele zum Erhalt und zur Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen sollen auch mit diesem Bebauungsplan in seinem Plangebiet bauplanungsrechtlich umgesetzt werden.

- Den im Flächennutzungsplan (FNP) für das Gewerbegebiet Plagwitz und damit auch das Plangebiet dieses Bebauungsplanes enthaltenen Darstellungen als „Gewerbliche Baufläche“ bzw. als „Sonderbaufläche Bau- und Gartenfachmarkt“ – und damit als besondere Form der gewerblichen Nutzung – soll mit diesem Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen zur Art der Nutzung entsprochen und die planungsrechtliche Eigenschaft des Plangebietes als „Gewerbegebiet“ im Sinne von § 8 BauNVO bzw. als „Sonstiges Sondergebiet“ im Sinne von § 11 BauNVO eindeutig klargestellt werden. Damit soll die mit dem FNP festgelegte städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Zielsetzung der Stadt bauplanungsrechtlich verbindlich festgesetzt und auf ihre Umsetzung hingewirkt werden. Zudem soll der Bebauungsplan damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.
- Die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK), die im Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen und die im Konzeptionellen Stadtteilplan für den Leipziger Westen (KSP West) 2009 formulierten Erhaltungs- und Entwicklungsziele sollen mit dem Bebauungsplan umgesetzt werden, um das Plangebiet – und damit auch das Gewerbegebiet Plagwitz insgesamt – auch künftig dauerhaft für gewerbliche Nutzungen als Gewerbegebiet zu erhalten und attraktiv zu halten.

Vor diesem Hintergrund sollen die Rahmenbedingung im Plangebiet insbesondere so gesichert und angemessen weiterentwickelt werden, wie dies in den nachfolgenden Zielen angegeben ist.

b) Sicherung guter Rahmenbedingungen für im Gebiet vorhandene gewerbliche Nutzungsstrukturen

Für die im Plangebiet – aber auch im Hinblick auf die im Gewerbegebiet Plagwitz insgesamt – vorhandenen gewerblichen Nutzungsstrukturen¹ sollen bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen dahingehend gesichert bzw. geschaffen werden, dass diese Strukturen ihrer Art nach erhalten und angemessen weiterentwickelt werden können. Sie sollen vor dem weiteren Heranrücken von bzw. der Durchdringung des Gebietes mit schutzbedürftigen Nutzungen (vor allem allgemeiner Wohnnutzung), aber auch vor Verdrängung durch Wohnnutzung bewahrt werden, um städtebauliche nicht gewollte Entwicklungen im Plangebiet und auch im Gewerbegebiet Plagwitz insgesamt zu verhindern. Betriebsbedingte Wohnungen sollen aber ausnahmsweise zulässig bleiben, wie dies auch in § 8 BauNVO vorgesehen ist.

c) Sicherung guter Rahmenbedingungen für die Nachnutzung von im Gebiet leerstehenden oder noch leerfallenden Flächen und Gebäuden oder Gebäudeteilen durch gewerbliche Nutzungen

Über die derzeit bestehenden gewerblichen Nutzungen hinausgehend soll Ziel b) entsprechend auch für jetzt leerstehende oder sogar brachliegende oder zukünftig leerfallende Flächen und Gebäude oder Gebäudeteile (auch Räume) im Plangebiet – aber auch im Hinblick auf das Gewerbegebiet Plagwitz insgesamt – gelten. Für diese sollen ihrer jeweiligen räumlichen Lage und ihrem Umfeld entsprechende Möglichkeiten für eine perspektivische Ansiedlung gewerblicher Nutzungen gesichert werden. Die im Plangebiet gelegenen Flächen und Gebäude sollen vorrangig für das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen mit den Schwerpunkten Produktion, Handwerk, Dienstleistungen (auch der Kreativwirtschaft) vorgehalten werden. Ausnahmsweise sollen aber auch kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen möglich sein.² Die im Gebiet vorhandenen sanierten und teilweise leerstehenden straßenbegleitenden Gebäude an der Wachsmuthstraße sind gerade für die vorgenannten gewerblichen Nutzungen besonders geeignet. Die im Ziel b) genannte Zielsetzung zu Wohnnutzungen gilt hier entsprechend.

d) Begrenzung des zulässigen Störgrades zur angemessenen Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die sich aus den Zielen a) bis c) ergebende Zielstellung bedeutet nicht, dass die Stadt damit in jedem Gewerbegebiet die Bestandserhaltung oder sogar Ansiedlung gewerblicher Nutzungen jeglicher Ausprägung und aller denkbaren Störgrade zum Ziel hat. Dies wäre vorliegend angesichts der innerstädtischen Lage des Gewerbegebietes in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen – allein schon aufgrund bestehender immissionsschutzrechtlicher Grenzen (z.B. TA Lärm) – nicht angemessen. Seit der Entwicklung des Gewerbegebietes Plagwitz und der umliegenden Wohngebiete in der Gründerzeit sind sowohl das Umweltbewusstsein als auch die Umweltschutzanforderungen deutlich angestiegen; mit einem weiteren Anstieg ist zu rechnen. Zudem ist erfahrungsgemäß auch unterhalb der immissionsschutzrechtlichen Grenzen mit Beschwerden von Anwohnern wegen subjektiv von diesen als unzumutbar empfundener Störungen zu rechnen.

Für die Umsetzung der vorgenannten Ziele a) bis c) bestehen folglich angesichts der innerstädtischen, von Wohnnutzung und anderen vor Störungen zu schützenden Nutzungen umgebenen Lage des Gewerbegebietes besondere Rahmenbedingungen und Anforderungen. Die dauerhafte

¹ Mit dem Begriff „Nutzungsstrukturen“ ist hier die grundsätzliche Struktur der Nutzungen ihrer bauplanungsrechtlichen Art nach gemeint, keinesfalls aber der konkret vorhandene Bestand an Betrieben. Ein (unzulässiger) Wettbewerbsschutz ist nicht gewollt!

² Zu den hier anders gelagerten Zielen des Bebauungsplanes Nr. 428.1 siehe dessen Begründung, Kap. 3.1

Bestandssicherung solcher innerstädtischen Gewerbegebiete bzw. die Sicherung der gewerblichen Nutzung in diesem Gebiet (Belang a)) ist nur dann dauerhaft konfliktfrei oder zumindest konfliktarm möglich, wenn wesentliche Nutzungskonflikte möglichst vermieden werden.

Dies soll für dieses Plangebiet dadurch erreicht werden, dass der zulässige Störgrad so eingeschränkt wird, dass nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Begriff „Nutzung“ ist in diesem Zusammenhang – dem Kontext der städtischen Zielrichtung entsprechend – ausdrücklich nicht im typisierenden Sinne von „Art der Nutzung“ der BauNVO gemeint, sondern bezogen auf konkrete „bauliche oder sonstige Anlagen“ im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO. Nur durch einen auf die Ausprägung des jeweiligen konkreten Einzelvorhabens mit seinen baulichen oder sonstigen Anlagen und ihre konkrete Nutzung sowie die jeweilige konkrete Sachlage bezogenen Ansatz sind dem jeweiligen Einzelfall angepasste und damit sachgerechte und dem Interessenausgleich dienende Lösungen möglich. In diesem Sinne sollen grundsätzlich alle in einem Gewerbegebiet zulässigen Arten der baulichen Nutzung, soweit sie nicht durch andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen sind, zulässig sein. Unter Beibehaltung der sich daraus ergebenden Bandbreite der ihrer Art nach grundsätzlich zulässigen Nutzungen soll eine Einschränkung hinsichtlich der vom konkreten Vorhaben ausgehenden Störungen erfolgen. Es soll also jedes nach dem Bebauungsplan seiner Art nach zulässige Vorhaben dann zulässig sein, wenn es seiner Ausprägung nach das Wohnen nicht wesentlich stört.

Die Einschränkung soll der Konfliktvermeidung und damit dem Interessenausgleich zwischen dem Interesse an der Beibehaltung und weiteren Entwicklung der gewerblichen Nutzungen in dem innerstädtischen Gewerbegebiet auf der einen und dem Interesse an der Gewährleistung gesunder, weitgehend störungsfreier Wohnbedingungen im Umfeld des Gewerbegebietes auf der anderen Seite dienen.

Die Begrenzung soll aber gleichzeitig der Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse sowie – auch im Interesse der Ziele a) bis c) – der angemessenen Weiterentwicklung der im Plangebiet vorhandenen Nutzungsstrukturen dienen. Eine solche Begrenzung des zulässigen Störgrades ist gerade auch für solche Gewerbebetriebe von Vorteil, die einerseits selbst nur geringe Emissionen erzeugen und andererseits möglichst geringen Immissionen aus anderen Quellen ausgesetzt sein wollen oder dürfen. Dabei handelt es sich insbesondere auch um zukunftsorientierte, innovative Nutzungen mit ihren modernen Bedürfnissen und Anforderungen – vor allem auch neue, junge Unternehmen („Startups“); für diese Unternehmen ist das Plangebiet im Übrigen auch angesichts seiner baulichen und sonstigen Situation durchaus attraktiv. Die Ansiedlung und Entwicklung solcher Betriebe im Plangebiet dient gleichzeitig auch der Entwicklung hin zu einem dauerhaft zu erhaltenden und sich gut entwickelnden „Urbanen Gewerbegebiet“ und damit dem Erreichen der Ziele a) bis c).

In einem Satz zusammenfassen lässt sich die Zielstellung somit wie folgt:

Dauerhafte Erhaltung des Gewerbegebietes als solches durch dessen Entwicklung hin zu einem „Urbanen Gewerbegebiet“, in dem gearbeitet wird, ohne sein Umfeld wesentlich zu stören (Gewerbegebiet mit dem Störgrad eines Mischgebietes).

Vor diesem Hintergrund ist eine Zonierung des Gebietes etwa dahingehend, dass im nördlichen Teil des Gewerbegebietes gelegene Teilflächen nicht als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt werden, nicht Ziel der Stadt.

Dass dies ebenso auch für im Plangebiet zulässigerweise errichteten Wohnnutzungen, namentlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter von Vorteil ist, sei nur der Vollständigkeit halber erwähnt.

Im Übrigen ist, aufgrund entsprechender Forderungen, die im Rahmen der Planverfahren für die Bebauungsplanung Nr. 428 insgesamt an die Stadt herangetragen wurden, klarzustellen: In den Randlagen des Gewerbegebietes Plagwitz insgesamt, hier also im südlichen Teil des festgesetzten Gewerbegebietes oder in diesem Gewerbegebiet insgesamt, soll es keine „Pufferzonen“ – etwa in Form von festgesetzten „Mischgebieten“ (§ 6 BauNVO) oder „Urbanen Gebieten“ (§ 6a BauNVO) – geben. Derartige Festsetzungen würden im Widerspruch zu den diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Zielen der Stadt stehen. Sie würden zudem gegenüber der Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ keinen besseren Schutz für die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung bieten. Folge wäre aber das Hereinwachsen von Wohnnutzungen in das Plangebiet und damit das Heranrücken von (schutzbedürftigen) Wohnnutzungen an gewerbliche Nutzungen. Auch dies ist nicht Ziel der Stadt.

3.2 Erhaltung und Entwicklung sowie Stärkung zentraler Versorgungsbereiche

In Bezug auf die Erhaltung und Entwicklung sowie Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und die damit im Zusammenhang stehende Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen liegen die schon mit dem Bebauungsplan Nr. 325 verfolgten Ziele auch hier im Wesentlichen zugrunde:

e) Zentrenschutz als übergeordnetes Ziel

Übergeordnetes Ziel der Stadt ist es, mit diesem Bebauungsplan

- städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur zu vermeiden, um damit
- zur Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 sowie des § 9 Abs. 2a BauGB sowie der Zentrenstruktur beizutragen

(nachfolgend bezeichnet als „Zentrenschutz“).

Dies gilt hier insbesondere für die im Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren festgelegten zentralen Versorgungsbereiche

- Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Plagwitz,
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler und
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Könnertitzstraße

(Näheres siehe Kap. 6.2.2).

Die Aussagen des STEP Zentren 2016 sollen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt und im Wesentlichen umgesetzt werden.

Ergänzend zu den Aussagen des STEP bestehen folgende **ergänzenden Ziele**:

- Für das **Stadtgebiet insgesamt**, hier insbesondere bezogen auf den Versorgungsraum Südwest und die für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereiche:
 - Die Zentrenstruktur soll erhalten und entwickelt sowie gestärkt werden.
 - Die Nahversorgungsfunktion der Zentren soll erhalten, im Bestand gesichert und gestärkt werden.
 - Der dafür erforderliche Ausstattungsstand und eine dauerhafte Stabilität der Zentren sollen erreicht und gesichert werden.
 - Dazu sollen vor allem die vorhandenen Qualitäten und Potenziale genutzt und weiter ausgebaut werden.

- Für das **Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Plagwitz:**
 - Die zentrenprägenden Funktionen, einschließlich der bereits heute vorhandenen Funktionsteilung der Nutzungsmischung von Versorgungsangeboten mit Waren und Dienstleistungen auf der einen sowie Kultur- und Freizeitangeboten mit stadtteil-übergreifender Bedeutung auf der anderen Seite, sollen gesichert sowie weiterentwickelt und ausgebaut werden.
 - Die Entwicklungspriorität soll, aufgrund der dort bestehenden Angebotsschwerpunkte, im Bereich um die Zschochersche Straße liegen. Dort soll eine weitere Verdichtung der Angebotsstrukturen unter Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes erfolgen.
- Für das **Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler:**
 - Der traditionelle Nahversorgungsstandort und Identifikationspunkt um den „Adler“ soll, auch wegen seiner wesentlichen Bedeutung für die Bürgerschaft des Umfeldes, gestärkt und qualitativ weiterentwickelt werden, soweit dies nicht zu Lasten des räumlich benachbarten höherrangigen C-Zentrums Plagwitz erfolgt.
 - Die Weiterentwicklung des Zentrums soll vorrangig im Bereich um den Adler (Kreuzungsbereich Antonienstraße/Dieskaustraße/Windorfer Straße) erfolgen. Dort noch bestehende Funktions-, Nutzungs- und Gestaltungsdefizite sollen abgebaut werden.
 - Zwischen den beiden Versorgungsschwerpunkten des Zentrums soll, zu deren wechselseitiger Verknüpfung, eine durchgängige Lauflage entwickelt werden. Dazu soll auch die Potenzialfläche nördlich der Limburger Straße/westlich der Zschocherschen Straße genutzt werden.
- Für das **Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Könnerritzstraße:**
 - Bei der weiteren Entwicklung des Zentrums ist der Erhalt und die Stärkung der bereits qualitativ vollen kleinteiligen Angebotsstruktur an der urban geprägten Könnerritzstraße maßgebliches Ziel.

Zur Umsetzung dieser übergeordneten Zielsetzung zu Zentrenschutz bestehen **für das Teilgebiet 3** die nachfolgend genannten weiteren Ziele:

f) Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben können, sollen nicht zulässig sein. Damit wird im Interesse des Zentrenschutzes bezweckt, entsprechende städtebaulich nachteilige Auswirkungen zu vermeiden.

g) Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ zentrenrelevanter Sortimente

Der sogenannte „Werksverkauf“ auch zentrenrelevanter Sortimente soll zulässig bleiben. Dabei soll die dem Werksverkauf dienende Fläche nur einen deutlich untergeordneten Teil der zugehörigen Betriebsstätte umfassen.

Mit dieser Öffnung gegenüber dem Ziel f) soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen, von denen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind (was zusätzlich auch durch die anteilige flächenmäßige Begrenzung abgesichert wird), nicht in unvertretbarem Maße eingeschränkt werden.

Darüber hinaus soll damit den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, angemessen Rechnung getragen werden.

3.3 Steuerung der Einzelhandelsnutzungen in den Sondergebieten

Für die Teilgebiete 1 und 2 bestehen folgende Ziele:

h) Steuerung der Entwicklung auf dem Grundstück des vorhandenen Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarktes

Für das Grundstück des an der Gießerstraße im Teilgebiet 1³ vorhandenen Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarktes (nachfolgend: Baumarkt) gilt insbesondere:

- Der bislang auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 325 bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen soll im Grundsatz beibehalten werden. Der Baumarkt bzw. entsprechende Nachfolgenutzungen sollen weiterhin zulässig sein.
- Die Baumarktnutzung(en) soll(en) hinsichtlich der Sortimente im bislang für den vorhandenen Baumarkt genehmigten Bestand bauplanungsrechtlich abgebildet und gesichert, gleichzeitig aber im Interesse des Zentrumschutzes in der Entwicklung begrenzt werden. Dies soll dem Interessenausgleich zwischen den Belangen des Zentrumschutzes und denen des jeweiligen Grundstückseigentümers bzw. des Betreibers der jeweiligen Baumarktnutzung(en) dienen. Die Begrenzung soll sich jedoch ausschließlich auf die Nutzungsart „Baumärkte“ und ihre Sortimente beziehen, nicht auch auf die auf dem Grundstück zulässige Anzahl der Baumärkte.
- Die zulässigen Hauptsortimente sollen benannt und auf bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypische Sortimente beschränkt werden, um damit dem genehmigten Bestand zu entsprechen und im Interesse des Zentrumschutzes den Verkauf auch anderer Hauptsortimente auszuschließen. Dabei soll eine Anpassung an den Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren 2016, namentlich an die darin enthaltene „Leipziger Sortimentsliste“ erfolgen.
- Die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente sollen benannt und auf bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypische Randsortimente beschränkt werden, um auch hier dem genehmigten Bestand zu entsprechen und den Verkauf auch anderer zentrenrelevanter Randsortimente auszuschließen. Auch hier soll eine Anpassung an den Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren 2016 bzw. die „Leipziger Sortimentsliste“ erfolgen.
- Ebenso soll eine Begrenzung des Umfanges der Verkaufsfläche für diese zentrenrelevanten Randsortimente auf höchstens 800 m² Verkaufsfläche für das gesamte Sondergebiet erfolgen, um damit dem genehmigten Bestand insoweit zu entsprechen, wie dies angesichts des Zieles Z 2.3.2.3 (sog. Integrationsgebot) des Landesentwicklungsplanes 2013⁴ zulässigerweise möglich ist. Dabei soll die vorstehend genannte maximale Verkaufsfläche für Randsortimente auf das Sondergebiet insgesamt bezogen sein, aber nur anteilig für die Bauvorhaben gelten, jeweils im Verhältnis der Größe der Baugrundstücksfläche zur Größe des Sondergebietes. Diese anteilige Verteilung ist für den Bestand des einen genehmigten und vorhandenen Baumarktes ohne Bedeutung, schließt aber das sogenannte Windhund-Prinzip aus.
- Innerhalb der Verkaufsfläche von 800 m² sollen außer den branchenüblichen Randsortimenten auch Nahrungs- und Genussmittel auf maximal 100 m² Verkaufsfläche zulässig

³ Zur räumlichen Lage und Abgrenzung der Teilgebiete siehe die Planzeichnung.

⁴ Näheres dazu siehe Kap. 6.1.1

sein. Damit soll ebenfalls dem genehmigten Bestand entsprochen werden. Diese Sortimente sind zwar nicht branchentypisch für Baumärkte, sie stehen aber bei einer Verkaufsfläche von lediglich bis zu 100 m² nicht im Widerspruch zu den Zielen des Zentrenschutzes. Auch für diese Verkaufsfläche soll eine der bestehenden Rechtslage entsprechende anteilige Verteilung erfolgen, wie dies vorstehend angegeben ist.

- Zusätzlich zu dem Baumarkt bzw. entsprechenden Nachfolgenutzungen, aber in deutlich untergeordnetem Umfang dazu, sollen ausnahmsweise auch Büro- und Dienstleistungsnutzungen, sonstige Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandel) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein, soweit die Zweckbestimmung des Sondergebietes gewahrt bleibt.

i) **Steuerung der zentralen Versorgungsfunktionen an der Zschocherschen Straße**

Für das Teilgebiet 2 gilt insbesondere:

- Die bislang auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 325 bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des im Teilgebiet 2 vorhandenen Einkaufszentrums soll im Grundsatz beibehalten werden.
- Für weitere Einzelhandelsbetriebe, die zentrale Versorgungsfunktionen wahrnehmen und damit dem zentralen Versorgungsbereich dienen, dabei aber das Wohnen nicht wesentlich stören, soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit herbeigeführt werden.
- Auch für sonstige, der zentralen Versorgungsfunktion des Gebietes dienende und diese ergänzende Nutzungen soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit herbeigeführt werden.

Damit soll der bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben so gesichert und weiterentwickelt werden, wie dies der Lage im zentralen Versorgungsbereich „D-Zentrum Adler“ und den sich daraus ergebenden zentralen Versorgungsfunktionen – auch vor dem Hintergrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung – entspricht. Dies soll insbesondere der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der Zentrenstruktur der Stadt als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang dienen, hier namentlich des tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler, und damit zur Umsetzung des STEP Zentren der Stadt, als auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, und auch der hier relevanten im Kap. 3.2 unter dem Ziel e) genannten, den STEP Zentren ergänzenden Entwicklungsziele beitragen.

Gleichzeitig soll, im Interesse des Zentrenschutzes, eine darüberhinausgehende weitere Entwicklung begrenzt werden. Damit sollen eine Schwerpunktverschiebung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „D-Zentrum Adler“ sowie städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden.

4. **Verfahrensdurchführung**

Folgende **Verfahrensschritte** wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss mit Beschluss Nr. VI-DS-02189 vom bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 22/2016 vom 10.12.2016	20.04.2016
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	13.04.2018

Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses mit Beschluss Nr. VI-DS-05257 vom bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 11/2018 vom 02.06.2018	16.05.2018
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 12/2018 vom 16.06.2018	19.06. bis 03.07.2018
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	31.03.2020
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 5/2020 vom 14.03.2020	24.03. bis 26.05.2020

Folgende **Besonderheiten der Durchführung des Verfahrens** sind zu nennen:

- **Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses**

Mit dem o.g. Beschluss erfolgte eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches auf die östlich der Zschocherschen Straße zwischen der Zschocherschen Straße, der Erich-Zeigner-Allee und der Limburger Straße gelegenen Flurstücke. Für diese Grundstücke ist ein identisches Planungserfordernis wie für die anderen Teile des Plangebietes gegeben (siehe Kap. 2).

- **Teilung des Plangebietes**

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurde das Plangebiet geteilt. Gegenstand des hier vorliegenden Verfahrens ist der Bebauungsplan Nr. 428.2 für einen im Süden gelegenen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses. Für die vom Bebauungsplan Nr. 428.1 erfassten Teilbereich des Aufstellungsbeschlusses wurde das Verfahren bereits abgeschlossen (Satzungsbeschluss am 18.09.2019, Inkrafttreten am 28.09.2019). Für die weiteren Teilbereiche des Aufstellungsbeschlusses, für die die im Aufstellungsbeschluss bzw. in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes genannten Ziele und Zwecke der Planung weiterhin gelten, soll die Bebauungsplan-Aufstellung separat in eigenständigem Verfahren erfolgen.

- **Redaktionelle Änderungen nach den Beteiligungen zum Entwurf**

Im Interesse der Normenklarheit und der Rechtssicherheit wurden im Teil B: Text in der textlichen Festsetzung Nr. 1 redaktionelle Klarstellungen vorgenommen, welche in erster Linie durch die Berücksichtigung des Urteils des BVerwG vom 17.10.2019 (BVerwG 4 CN 8.18)⁵ verursacht sind:

- a) Die Bezeichnung der Zweckbestimmung des Sondergebietes und der Art der Nutzung wurde von „Baumarkt“ in „Baumärkte“ geändert. Auch an allen weiteren Stellen der Festsetzung wurden die Formulierungen entsprechend geändert.
- b) In der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 wurde – als Folgeänderung zur Anpassung an a) – ergänzt, dass die in der Festsetzung auf das Sondergebiet insgesamt bezogenen maximal zulässigen Verkaufsflächen
 - für Randsortimente (800 m²) und

⁵ Siehe: <https://www.bverwg.de/de/171019U4CN8.18.0>; darin vor allem den Leitsatz „Eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) ist mangels Rechtsgrundlage unwirksam.“ sowie die dem zugrundeliegenden Aussagen des Urteils.

- für Nahrungs- und Genussmittel (100 m²)

anteilig jeweils im Verhältnis der Größe der Baugrundstücksfläche zur Größe des Sondergebietes gelten.

- c) In der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 wurden die auf „Baumarkt“ bezogenen Formulierungsteile – ebenfalls als Folgeänderung zur Anpassung an a) – entfernt, da entbehrlich.

Im Zusammenhang mit a) wurde auch im Teil A: Planzeichnung für das Teilgebiet 1 die Bezeichnung der Zweckbestimmung des Sondergebietes von „Baumarkt“ in „Baumärkte“ geändert.

Es handelt sich dabei um redaktionelle Änderungen. Der Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben, wie er sich aus der bisherigen Fassung des Bebauungsplan-Entwurfes im Zusammenwirken mit der unabhängig davon bestehenden rechtlichen Situation ergibt, wird dadurch nicht verändert. Denn: Aus städtebaulicher Sicht ist eine Reduzierung zulässiger Vorhaben auf **einen** Baumarkt, wie es das BVerwG im o.g. Urteil seiner Entscheidung zu Grunde gelegt hat, nicht als Ziel der hier maßgeblichen Planung zu begründen. Vielmehr kann, der Systematik der Gebietsbeschreibung nach der BauNVO folgend, auch eine Mehrzahl von Baumärkten der formulierten Zweckbestimmung Rechnung tragen, weshalb eine Reduzierung auf die singulare Zulässigkeit nicht gerechtfertigt wäre. Dies war auch nicht Ziel der Stadt. Allein die Bestandssituation sowie Kenntnisse und Erfahrungen der Plangeberin im Hinblick auf die Struktur der Einzelhandelssituation im Baumarktsegment lassen die Prognose erwarten, dass wie bisher nur ein einzelner Baumarkt im Gebiet vorzufinden sein wird. Das Teilgebiet 1 ist durch den bestehenden Baumarkt mit den dazugehörigen Stellplätzen und Freiflächen flächenmäßig nahezu vollständig belegt. Die Errichtung eines zweiten Baumarktes oder eines zusätzlichen Gartenfachmarktes der üblichen Größe ist deshalb nicht zu erwarten und stünde auch im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Interessen der Stadt, wonach dort nur ein solcher Markt in der bestehenden und für derartige Nutzungen in der Lebensrealität üblichen Größe zulässig sein soll. Mit der sich an dieser Lebensrealität orientierenden singularen Formulierung in der Festsetzung und in der Begründung sollte genau dies zum Ausdruck gebracht werden. Dagegen stünde eine flächenmäßige Aufteilung des einen vorhandenen Baumarktes in zwei oder mehr Baumärkte oder in einen Baumarkt und in einen Gartenfachmarkt grundsätzlich nicht im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt. Eine solche Aufteilung wäre aus bauplanungsrechtlicher Sicht zulässig; dies einzuschränken war nicht Absicht der Stadt. Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen werden die genannten Änderungen als redaktionell angesehen.

Im Ergebnis war die Durchführung erneuter Beteiligungen zum Entwurf nicht erforderlich bzw. hätte, wäre sie dennoch durchgeführt worden, ein Verfahren um seiner selbst Willen dargestellt.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet ist Teil eines im Zusammenhang dicht bebauten, großflächigen, überwiegend gewerblich genutzten Gebiets zwischen dem Karl-Heine-Kanal im Norden, der Weißen Elster im Osten, der Limburger Straße im Süden und den Flächen des „Grünen Bahnhof Plagwitz“ im Westen. Generell wird die städtebauliche Struktur dieses Gebiets durch einen historisch gewachsenen Wech-

sel großflächiger Hallenstrukturen, kleineren Fabrikgebäuden und eingestreuten Wohngebäuden geprägt. Innerhalb der vorhandenen gewerblich genutzten Gebäudestrukturen haben sich zahlreiche Klein- und Kleinstunternehmen angesiedelt. Insbesondere für die Akteure der Kreativwirtschaft stellt dieses Gebiet ein Nukleus dar, welcher weit über die Grenzen der Stadt Leipzig ausstrahlt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vor allem folgende bauliche Nutzungen:

- Im Teilgebiet⁶ TG 1
 - ein großflächiger als „Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt“ genehmigter Baumarkt in einem dafür neu errichteten Gebäude sowie in Teilen eines Altbaus an der Wachsmuthstraße),
 - der dem Baumarkt zugehörige Parkplatz sowie
 - sonstige gewerbliche und sportliche Nutzungen in untergeordneten Teilen des Altbaus an der Wachsmuthstraße.
- Im Teilgebiet TG 2
 - ein Einkaufszentrum (mit u.a. Lebensmittelvollsortimentsbetrieb, Lebensmitteldiscounter, ergänzenden Läden wie Bäcker, Fleischer, Friseur sowie kleinen Dienstleistungsbetrieben und einer gastronomischen Einrichtung) in einem dafür neu errichteten Gebäude,
 - ein weiterer Einzelhandelsbetrieb (Drogeriemarkt) und kleine Dienstleistungsbetriebe in einer dafür in Teilen umgenutzten älteren Gewerbehalle sowie
 - den vorgenannten Nutzungen zugehörige Stellplatzflächen.
- Im Teilgebiet TG 3
 - unterschiedliche gewerbliche Nutzungen in der dort vorhandenen Gebäudestruktur (o.g. Gewerbehalle und weitere älteren Gebäude) sowie
 - den vorgenannten Nutzungen zugehörige Stellplatzflächen.

Das relevante Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch eine heterogene Bebauung geprägt, innerhalb derer sowohl Wohnnutzungen als auch Gewerbenutzungen untergebracht sind. Hervorzuheben sind:

- Nördlich angrenzend liegen ein Fitnessstudio und ein Möbelmarkt.
- Nördlich davon liegt an der Markranstädter Straße eine ca. 1,5 ha große aufgegebene Gewerbefläche die etwa hälftig mit einem ruinösen denkmalgeschützten hallenartigen Gebäude bebaut ist.
- Östlich der Zschocherschen Straße sind gewerblich genutzte, teilweise aber auch brachliegende Flächen vorhanden.
- Südlich der Teilgebiete 2 und 3 ist an der Zschocherschen Straße eine Tankstelle vorhanden. Zwischen der Tankstelle und der Wachsmuthstraße liegt eine weitgehend brachgefallene, ehemals gewerblich genutzte Fläche, die auf einer untergeordneten Teilfläche mit einem denkmalgeschützten aber stark verfallenen Gebäuden bestanden ist. Generell stellen die Grundstücke einschließlich des denkmalgeschützten Gebäudes ein erhebliches Potential für die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen aber auch für Wohnnutzung dar. Entsprechende Bestrebungen zur Errichtung von Wohnungen im südlichen Teil und gewerblichen (Büro-)Nutzungen im nördlichen Teil sind der Stadt bereits bekannt.

⁶ Zur räumlichen Lage und Abgrenzung der Teilgebiete siehe die Planzeichnung.

- Südlich der vorgenannten Fläche und des Teilgebietes 1 grenzt Wohnnutzung an.
- Westlich befindet sich zwischen Gießstraße und Klingenstraße ein produzierender Gewerbebetrieb. In unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem hat sich auf einem brachliegenden Grundstück in dort zu diesem Zweck auf- und abgestellten Bauwagen eine alternative, wohnähnliche Nutzung innerhalb einer sogenannten „Wagenburg“ entwickelt. Innerhalb von Leipzig gibt es mehrere solche Standorte in ähnlichen Randlagen zu den sonstigen Quartieren. Das Wohnen innerhalb solcher Wagenburgen ist mit dem bauplanungsrechtlichen Begriff des „Wohnen“ im Sinne einer auf Dauer angelegten Nutzung grundsätzlich nicht vereinbar.

5.2 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet selbst sind allgemeine oder betriebsbedingte Wohnnutzungen nicht genehmigt und, soweit bekannt, auch nicht vorhanden.

Im relevanten Umfeld des Plangebietes ist nur südlich des Plangebietes Wohnbevölkerung in nennenswertem Umfang vorhanden. Dabei liegen östlich der Wachsmuthstraße Gebiete mit einer vorwiegenden Wohnnutzung, während westlich der Wachsmuthstraße eher gemischte Nutzungsstrukturen vorherrschen.

5.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Im Plangebiet und seinem relevanten Umfeld sind öffentlich nutzbare Grün- oder Freiflächen nicht vorhanden.

5.4 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes bestehen derzeit keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Im relevanten Umfeld des Plangebietes befinden sich östlich und westlich der Erich-Zeigner-Straße drei Kindertagesstätten.

Im Kreuzungsbereich der Zschocherschen Straße/Antonienstraße befindet sich ein Schulstandort.

5.5 Technische Infrastruktur

Verkehrsinfrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden bzw. querenden öffentlichen Straßen.

Die Haupteerschließungsfunktion trägt die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung tangierende Zschochersche Straße. Die Zschochersche Straße ist Teil der Hauptverbindungsachse zwischen den westlich des Auwaldes gelegene Ortsteilen Altlindenau im Norden und Hartmannsdorf-Knautnaundorf im Süden. In der Zschocherschen Straße verkehrt auch die Straßenbahnlinie 3 im (bis zu) 10-Minuten-Takt. Sie verbindet das Plangebiet in südlicher Richtung über den Adler mit Knautkleeberg und in nördlicher Richtung über Elster-Passage, Felsenkeller und Lindenauer Markt mit der Innenstadt, von wo aus sie weiter bis nach Taucha führt.

Eine ebenfalls wichtige Erschließungsfunktion erfüllt die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gießstraße westlich des Plangebietes. Sie verbindet das Plangebiet mit der Karl-Heine-Straße im Norden und mit der Antonienstraße im Süden. In der Gießstraße verkehrt die wichtige Buslinie 60 im (bis zu) 10-Minuten-Takt in südlicher Richtung zur Antonienstraße, weiter in östlicher Richtung über den Adler, den Schleußiger Weg und die Kurt-Eisner-Straße in die Südvorstadt sowie weiter über Bayerischen Bahnhof, Universitätsklinikum und Ostplatz nach Reudnitz-Thonberg. In nördlicher Richtung führt die Linie 60 über S-Bahnhof Plagwitz und Lindenau Bushof bis zum Lindenauer Hafen.

Eine untergeordnete Funktion erfüllt die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wachsmuthstraße.

Eigenständige Fuß- bzw. Fuß-/Radwege, die für die Planung relevant wären, sind weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld vorhanden. Allerdings verlaufen in der Zschocherschen Straße und der Gießerstraße Fahrradrouten, die in der Radnetzplanung „HauptnetzRad“ IR-IV-Verbindungen als innergemeindliche Radverkehrsverbindungen darstellen. Weitere Radrouten sind im Umfeld des Plangebietes vorgesehen. Radrouten stellen wichtige Verbindungen für den Radverkehr dar, die u. a. die Erreichbarkeit des Gebietes mit dem Fahrrad erweitern und verbessern.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass ein Ausbau der Zschocherschen Straße nach dem Jahr 2024 einschließlich dem behindertengerechten Ausbau der Haltestellen vorgesehen ist. Ein randlicher Eingriff in das Plangebiet des Bebauungsplanes an dessen östlicher Grenze kann nicht ausgeschlossen werden, ist jedoch derzeit aufgrund fehlender Planungstiefe nicht abschätzbar.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist in die Ver- und Entsorgungsnetze für Trinkwasser, Elektrizität und Schmutz- und Niederschlagswasser eingebunden und auf planungsrechtlicher Ebene als erschlossen anzusehen.

6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Raumordnung

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Die Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig, hat dazu – im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange **zum Vorentwurf** für das gesamte bisherige Plangebiet des Bebauungsplanes 428 – u.a. mitgeteilt⁷, zum gegenwärtigen Zeitpunkt lasse sich einschätzen, dass die Planung im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht.

Es wurde auf folgende Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung und der Regionalplanung hingewiesen, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevant sind: (*Zitat*; Buchstabierung ergänzt)

- a) *Die Stadt Leipzig soll [...] als bundesweit bedeutender Gewerbestandort [...] und damit als „Wachstumsmotor der Region“ [...] gestärkt werden. (RPIWS 2008, G 2.1.6)*
- b) *Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden (LEP 2013, G 2.2.1.1)*
- c) *Die Gemeinden sollen vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen, ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auslasten sowie bei Bedarf verstärkt interkommunale Gewerbegebiete entwickeln. (RPIWS 2008, Z 6.1.3)*
- d) *Bei der Ansiedlung von Industrie ist darauf hinzuwirken, dass diese vorrangig*
 - *auf geeigneten Industriebrachen im Oberzentrum sowie in weiteren Zentralen Orten,*
 - *[...] sowie*

⁷ Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig, Stellungnahme vom 25.05.2018

- auf geeigneten innerstädtischen Konversionsflächen im Oberzentrum Leipzig und in den Mittelzentren wie [...]

erfolgt. (RPIWS 2008, Z 6.1.5)

- e) Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden. (RPIWS 2008, Z 5.1.7)
- f) Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen. (LEP 2013, G 2.3.1.1)
- g) In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. [...] (LEP 2013, G 2.3.1.2).

Daran ist dieser Bebauungsplan wie folgt angepasst:

Zu a): Diesem Ziel wird sowohl mit den Festsetzungen im Teilgebiet 3 als auch mit den Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten in den Teilgebieten 1 und 2 entsprochen. Die Festsetzungen im Teilgebiet 3 bewirken eine bauplanungsrechtliche Sicherung der Gewerbeflächen gegenüber Nutzungen, die potentiell in Standortkonkurrenz zu produzierenden gewerblichen Nutzungen treten (hier vor allem Einzelhandel und Wohnnutzung) oder aufgrund ihres Schutzanspruches zu Nutzungseinschränkungen für produzierende Gewerbebetriebe führen. Mit den für die Teilgebiete 1 und 2 getroffenen Festsetzungen werden die dort vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in ihrer weiteren Entwicklung und damit in ihren Auswirkungen auf andere gewerbliche Nutzungen, die als „Wachstumsmotor der Region“ wirken können, beschränkt. Gleichzeitig ist auf diesen Flächen die Ansiedlung von Wohnnutzung mit dem entsprechenden Schutzanspruch ausgeschlossen.

Zu b) bis d): Allen drei, sachlich eng miteinander in Verbindung stehenden Zielen wird mit dem Bebauungsplan im Grundsatz entsprochen. Eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke erfolgt nicht. Es handelt sich in Gänze um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, auf dessen Grundlage industrielle bzw. gewerbliche Altstandorte nachgenutzt werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich – zumindest bei wesentlichen Teilen der noch ungenutzten Flächen – um eine Industriebrache im Oberzentrum Leipzig, die für die nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen geeigneten ist. Es ist dort allerdings nicht mit der Ansiedlung von Industrie (im herkömmlichen Sinne) zu rechnen.

Zu e): Nutzungskonflikte werden durch die Festsetzung des Teilgebietes 3 als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (in dem nur solche Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und folglich auch in einem Mischgebiet zulässig wären) und durch die weiteren immissionsschützenden Festsetzungen (insb. Regelungen zu Störfallbetrieben) vermieden.

Zu f) und g): Auch diesen Zielen wird entsprochen.

Der Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte wird grundsätzlich sowohl mit der Festsetzung des Gewerbegebietes im Teilgebiet 3 als auch mit der Festsetzung zur Steuerung von Einzel-

handelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten in den Teilgebieten 1, 2 und 3 entsprochen; die weiteren Darlegungen zu a) gelten hier ebenso. Damit wird auch dazu beigetragen, dass bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung stehen. Zudem wird zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beigetragen bzw. es werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen.

Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind, soweit dies durch Bauleitplanung beeinflussbar ist, bereits vorhanden und werden durch die Festsetzung der Verkehrsflächen bauplanungsrechtlich gesichert.

Neben den oben genannten Zielen folgende **weitere Ziele des LEP 2013** von Bedeutung:

Z 1.3.1

Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie

- *ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und*
- *zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.*

Z 2.3.2.3

Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereich ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Auch an diese Ziele ist dieser Bebauungsplan angepasst.

Der Bebauungsplan trägt mit dazu bei, dass die Stadt Leipzig, dem Ziel Z 1.3.1 gemäß, ihre Funktionen als Oberzentrum unter den Bedingungen der gegenwärtigen demographischen Entwicklung in der Stadt Leipzig wahrnehmen kann.

Dem Ziel Z 2.3.2.3 (sog. Integrationsgebot) wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 entsprochen, mit der im Teilgebiet 1 die Zulässigkeit der in der Festsetzung genannten zentrenrelevanten Randsortimente auf höchstens 800 m² der Verkaufsfläche des Baumarktes beschränkt wird; im Bebauungsplan Nr. 325 war die Höchstgrenze mit 1.200 m² festgesetzt. Diese Anpassung erfolgt im Sinne des Grundsatzes der Plankonkordanz. Vor dem Hintergrund des Ziels einer dauerhaften Übereinstimmung der kommunalen und raumordnerischen Planungsebenen beinhaltet dies entsprechend des Bundesverwaltungsgerichtsurteils 4 C 14.01 vom 17.09.2003 auch eine Verpflichtung der Gemeinden sowohl zur Anpassung von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung, die aus eigenen Entschluss oder aus städtebaulichen Gründen neu aufgestellt werden, als auch zum planerischen Handeln, wenn geänderte oder neue Ziele der Raumordnung eine Anpassung bestehender Bauleitpläne erfordern.

Der Bebauungsplan ist auch an die **Ziele des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen 2017**, der sich derzeit in Erarbeitung befindet, angepasst. Der Entwurf des Regionalplans vom 14.12.2017 enthält keine weiteren neuen und für den Bebauungsplan relevanten Ziele, sondern beinhaltet sinngemäß die bereits zitierten Ziele und Grundsätze G 2.1.6 (neu: G 1.1.6), Z 6.1.3 (neu: Z 2.3.1.3) und Z 5.1.7 (neu: Z 2.2.1.7). Das Ziel Z 4.1.4.1 des Entwurfs (*„Die Gebiete zur Erhöhung des Anteils an klimatischen Komfortinseln“*) sind im Rahmen der Bauleitplanung zu konkretisieren. In ihnen sollen

die Voraussetzungen für die Neuanlage von Grünflächen oder Wald – vorzugsweise auf Brachflächen – geschaffen werden“) ist für diesen Bebauungsplan aufgrund der ihm zugrundeliegenden städtebaulichen Ziele der Stadt (siehe Kap. 3) und deshalb im Wesentlichen auf Festsetzungen zur (gewerblichen) Art der baulichen Nutzung beschränkten Inhalte nicht relevant.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes teilte die Landesdirektion mit, das Vorhaben stehe im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.⁸

Aus Sicht der Regionalplanung bestehen lt. Regionalem Planungsverband Leipzig-West Sachsen keine Bedenken gegen die Planung.⁹

6.1.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Im Einzelnen:

a) Teilgebiet 1 – Sondergebiet Baumärkte

Für dieses Teilgebiet ist im FNP als allgemeine Art der baulichen Nutzung dargestellt:

- *Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt.*

Im Bebauungsplan ist als besondere Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- *Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Baumärkte.*

Damit ist der Bebauungsplan im Teilgebiet 1 aus dem FNP entwickelt.

b) Teilgebiet 2 – Sondergebiet Zentrale Versorgung

Für dieses Teilgebiet enthält der FNP

- die Darstellung *Gewerbliche Baufläche* sowie
- die Kennzeichnung *Versorgungszentren D-Zentrum*; diese gibt die räumliche Lage des im Stadtentwicklungsplan Zentren genauer abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches „D-Zentrum Adler“ schematisch und damit nur ungenau wieder.

Im Bebauungsplan ist als besondere Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- *Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Zentrale Versorgungsfunktionen.*

Damit ist der Bebauungsplan im Teilgebiet 2 aus dem FNP entwickelt.

c) Teilgebiet 3 – eingeschränktes Gewerbegebiet

Für dieses Teilgebiet ist im FNP als allgemeine Art der baulichen Nutzung dargestellt:

- *Gewerbliche Baufläche.*

Im Bebauungsplan ist als besondere Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- *Gewerbegebiet.*

Damit ist der Bebauungsplan im Teilgebiet 3 aus dem FNP entwickelt. Die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ändert daran nichts.

6.1.3 Landschaftsplan

Der Bebauungsplan ist mit dem Landschaftsplan vereinbar bzw. steht ihm nicht entgegen.

⁸ Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig, Stellungnahme vom 26.05.2020

⁹ Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Regionale Planungsstelle, Stellungnahmen vom 14.05.2018 und vom 26.05.2020

Im Landschaftsplan sind (mit Beschluss der Ratsversammlung vom 16.10.2013) die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die örtliche Ebene der Stadt Leipzig konkretisiert.

Die für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes relevanten Aussagen des Landschaftsplanes (integriertes landschaftsräumliches Leitbild LB 12 Industrie- und Gewerbebestandorte sowie Anreicherung von Lebensräumen in bebauten Gebieten) sind aufgrund der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes, die vorwiegend auf die Steuerung der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung ausgerichtet sind, nicht berührt. Weiteres siehe Kap. 7.1.2 Buchst. b) sowie auch im Anhang II unter Nr. II-1.2 Buchst. f)-h) und Nr. II-3.1 Buchst. b).

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Innenbereich und im Geltungsbereich des (einfachen) Bebauungsplanes Nr. 325 „Zschochersche Straße / Gießerstraße – Nutzungsarten“. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 325 gelegenen Bereiche erfolgte eine Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben bislang nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB.

Der in vier Teilgebiete gegliederte Bebauungsplan Nr. 325 ist auf die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgerichtet und beinhaltet für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 428.2 im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen:

- a) **Teilgebiet 1 „Sondergebiet Baumarkt“** mit Festsetzungen zur Steuerung der zulässigen bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypischen Sortimente als Hauptsortiment, zur Steuerung zentrenrelevanter Sortimente, soweit es sich dabei um bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypische Randsortimente handelt einschließlich Verkaufsflächenbeschränkung auf 1.200 m² sowie zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Büro- und Dienstleistungsnutzungen.
- b) **Teilgebiet 2 „Sondergebiet Einkaufszentrum“** mit Festsetzungen zur Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf 2.625 m² einschließlich einer Aufzählung der im Sondergebiet zulässigen baulichen Nutzungen.
- c) **Teilgebiet 3** mit Festsetzungen die grundsätzlich die Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten herbeiführen, einschließlich nach Art und Umfang beschränkter Öffnungsklauseln für Einrichtungen des „Werksverkaufs“.

Im Hinblick auf **umweltrechtliche und umweltfachliche Grundlagen für die Zulassung von Bauvorhaben** bezüglich

- altlastenfachlicher Begleitung bei Bauarbeiten,
- Baugenehmigungsverfahren und Lärmschutz,
- Geologie und
- Radonschutz

sowie zur

- denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht

siehe vor allem Anhang I dieser Begründung.

Im Übrigen weisen wir daraufhin, dass nach in Kraft treten dieses Bebauungsplanes die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 325 „Zschochersche Straße / Gießerstraße – Nutzungsarten“ in den überlagerten Bereichen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes verdrängt werden.

6.1.5 Erhaltungssatzung „Leipzig-Plagwitz“

Die Ziele und Intention der Erhaltungssatzung **werden durch diesen Bebauungsplan unterstützt.**

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Leipzig-Plagwitz“, Beschl.-Nr. 276/91 v. 17.7.1991, bekannt gemacht am 16.3.1992.

Die Erhaltungssatzung ist auf den von Dr. Karl Heine Ende des 19. Jahrhunderts hier geplanten und realisierten gründerzeitlichen Industriestandort mit seinen angrenzenden Wohnquartieren angelegt und zielt auf die Erhaltung der Strukturen, typischer Bauweisen und nutzungsbedingter Anlagen (Gleistrassen, Brücken, Straßenzüge, Baudenkmale, Karl-Heine-Kanal).

Aufgrund der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes unterstützt dieser die Ziele und die planerische Intention der Erhaltungssatzung.

6.2 Übergeordnete Ziele und Konzepte der Stadt

Übergeordnete (strategische) Ziele und Konzepte der Stadt sind für diesen Bebauungsplan ausschließlich wie folgt relevant:

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes **wird durch diesen Bebauungsplan unterstützt.**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) wurde am 31.05.2018 als ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept vom Stadtrat beschlossen. Damit ist das Zielbild Leipzig 2030 (Teil A) dem kommunalen Handeln in allen Bereichen zugrunde zu legen. Die fachübergreifenden Schwerpunktgebiete und die Ortsteilstrategie (Teil B) sind als Grundlage der stadt-räumlichen Schwerpunktsetzung in den Ämtern zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan ist insbesondere der folgende **Handlungsschwerpunkt aus dem Zielbild Leipzig 2030** relevant (INSEK, S. A-13):

- **Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur;** dieser verfolgt das Ziel, die Rahmenbedingungen für eine stabile und breite Wirtschaftsstruktur weiterzuentwickeln.

Das Vorhaben liegt im **Schwerpunktgebiet Plagwitz-Neulindenau**, das

- als Entwicklungsgebiet mit Schwerpunkt „Forschung und Innovation“ eine besondere Rolle im Wachstumsprozess der Stadt übernehmen kann, unter anderem als Standort für Startups und Digitalunternehmen.

Dies wird durch die **Ortsteilstrategie** umgesetzt, die den Ortsteil Plagwitz der

- Raumkategorie „Wachstum jetzt gestalten“

zuordnet. In den Ortsteilen dieser Raumkategorie bedarf es einer abgestimmten Flächenstrategie, die u.a. ein hohes Augenmerk auf eine ausgewogene Nutzungsmischung und den Schutz von innerstädtischen Gewerbegebieten legt.

Daraus ergeben sich folgende relevante **Handlungsansätze aus der Ortsteilstrategie** für den Bebauungsplan (INSEK, S. B-39):

- Sicherung und Profilierung innerstädtischer Gewerbeflächen, dabei Ansiedlungspotenziale für klein- und mittelständische Unternehmen (KMU) erhalten und qualifizieren,
- Qualifizierung und Stärkung der Magistralen (Zschochersche Straße).

Die aufgeführten strategischen und gebietsspezifischen Ziele des INSEK werden durch den Bebauungsplan unterstützt, insbesondere durch die planungsrechtliche Sicherung innerstädtischer Gewerbeflächen.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Stadtentwicklungsplan **wird durch diesen Bebauungsplan umgesetzt.**

Der Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.3.2009 (RB VI-1544/09) wurde das Konzept erstmals fortgeschrieben. Der erneut fortgeschriebene STEP Zentren 2016 liegt mit Beschluss des Stadtrates am 20.09.2017 (VI-DS-04512) als aktualisiertes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor.

Der STEP Zentren 2016 enthält Aussagen über die zu erhaltenden bzw. zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sowie zu sonstigen ergänzenden Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Er fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung und Stärkung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrumsystems zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Dies wird bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt.

Das **Plangebiet des Bebauungsplanes** liegt, mit Ausnahme des Teilgebietes 2, außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig.

Für diesen Bebauungsplan **relevante zentrale Versorgungsbereiche** sind:

- Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Plagwitz an der Zschocherschen Straße und der Karl-Heine-Straße,
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler in Kleinzschocher an der Zschocherschen Straße, der Dieskaustraße und der Antonienstraße sowie
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Könnertitzstraße in Schleußig.

Diese sind alle im Versorgungsraum Südwest gelegen.

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur enthält der STEP u.a. die folgenden für den Bebauungsplan relevanten Aussagen (siehe STEP Zentren, Kap. 8.4):

- Für das **Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Plagwitz** besteht Vorrang wegen seiner wichtigen Bedeutung als multifunktionalem Mittelpunkt in einem durch besondere Entwicklungspotenziale und hohe Lagegunst geprägten Stadtraum. Durch die Nutzung von Potenzialen für die weitere Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes soll wesentlich zur weiteren Verdichtung der Angebotsstrukturen und zur weiteren Belebung der kleinteiligen Geschäftsstruktur der Zschocherschen Straße beigetragen werden. Zur Sicherung der Entwicklungschancen des Einzelhandels im Zentrum bedarf es konsequenter Restriktionen gegenüber der weit fortgeschrittenen Discounteransiedlung vor allem im südlich angrenzenden Gewerbegebiet.
- Für das **Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler** besteht Stabilisierungsbedarf wegen struktureller Schwächen und der Konkurrenz dezentraler Einzelhandelsstandorte im Ortsteil. Zur Verbesserung der Entwicklungschancen erfolgte eine neue Zentrumsabgrenzung. Das Zentrum wurde in nördlicher Richtung entlang der westlichen Seite der Zschocherschen Straße bis zur Nordgrenze des Grundstückes des Einkaufszentrums (Zschochersche Straße 82 und 82b) erweitert. Damit wurde der Beschlusspunkt 4 des Satzungsbeschlusses zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 325 vom 01.09.2012 im STEP Zentren umgesetzt (Erweiterung des D-Zentrums unter Berücksichtigung des Einkaufszentrums).

Um den funktionell städtebaulichen Entwicklungsfokus um den Kreuzungsbereich des Adlers zu wahren, ist eine Erweiterung des Zentrums über den bereits etablierten Nahversorgungsstandort hinaus, nicht vertretbar. Ferner ist zur weiteren Verbesserung der Entwicklungschancen des Einzelhandelsangebots eine Verminderung des Konkurrenzdrucks seitens dezentraler Einzelhandelsstandorte vor allem im Gewerbegebiet erforderlich.

- Das **Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Könnertitzstraße** weist noch nicht das für die hohe Nachfrage angemessene Einzelhandelsangebot auf. Bei der weiteren Entwicklung des Zentrums ist der Erhalt und die Stärkung der bereits qualitätvollen kleinteiligen Angebotsstruktur an der urban geprägten Könnertitzstraße als maßgebliches Ziel zu beachten.

Der Bebauungsplan entspricht den genannten Aussagen. Da durch den Bebauungsplan die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet – und damit außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche – verhindert wird, trägt er zum Schutz und zur Stabilisierung der aufgeführten zentralen Versorgungsbereiche bei.

In der „**Leipziger Sortimentsliste 2014**“ sind die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente zusammengestellt. Die Liste ist Bestandteil des STEP Zentren und wurde mit ihm beschlossen. Sie stellt die Grundlage in der verbindlichen Bauleitplanung für Festsetzungen zur Zulässigkeit oder zum Ausschluss bzw. zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für zentrenrelevante Sortimente dar und kommt auch bei diesem Bebauungsplan zur Anwendung. Näheres zur „Leipziger Sortimentsliste“ siehe STEP Zentren, Kapitel 9 sowie Anlage 7. Die in diesem Bebauungsplan auf Grundlage der Liste festgesetzten Sortimente sind der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 des Bebauungsplanes und Kap. 11.4 dieser Begründung zu entnehmen.

Für **Teilgebiet 1 dieses Bebauungsplanes (Sondergebiet Baumärkte)** ist von besonderer Bedeutung:

Da Baumärkten und sonstigen flächenextensiven Fachmärkten mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment häufig keine Standorte in den Zentren zu betriebswirtschaftlich und städtebaulich vertretbaren Bedingungen zur Verfügung stehen, wird im STEP Zentren 2016 flankierend zum hierarchisch gestuften System der zentralen Versorgungsbereiche auch ein Standortnetz mit Sonderstandorten des großflächigen Einzelhandels etabliert. Formuliertes Ziel ist es die vorhandene Handelsstruktur in diesem Segment zu erhalten und zukunftsorientiert Weiterzuentwickeln, wobei jedoch kein Ungleichgewicht gegenüber den Zentren entstehen soll. Dabei stehen insbesondere die zentrenrelevanten Randsortimente im Fokus – hier soll eine Schädigung und Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden.

Um den seitens der Betreiber vielfach forcierten Erweiterung des Flächenumfangs für zentrenrelevante Randsortimente planerisch zu begegnen, soll im vorliegenden Bebauungsplan – im Einklang mit den Zielstellungen des STEP Zentren – der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente auf 800 m² Verkaufsfläche begrenzt werden. Damit werden die bislang im Bebauungsplan Nr. 325 festgesetzten Kontingente („höchstens 1.200 m²“) nunmehr auf eine Größenordnung begrenzt, die in Kongruenz zu den gültigen Zielen der Raumordnung steht (Z 2.3.2.3 „Integrationsgebot“ des Landesentwicklungsplanes LEP 2013). Der genehmigte Bestand des Baumarktes wird dadurch nicht in Frage gestellt.

Eine entsprechende Festsetzung ist dabei im konkreten Fall auch vor dem Hintergrund der Fortschreibung der Sortimentsliste der Stadt Leipzig erforderlich. Mit Beschluss der aktuell gültigen Fassung im Jahre 2014 wurde das für Baumärkte typische Randsortiment „Fahrräder und technisches Zubehör“ als nicht zentrenrelevant eingestuft. Damit ergeben sich für den Betreiber gegenüber den bislang gültigen planungsrechtlichen Vorgaben zusätzliche Flexibilisierungen zur Ausgestaltung seines Randsortiments.

Für **Teilgebiet 2 dieses Bebauungsplanes (Sondergebiet Zentrale Versorgung)** ist von besonderer Bedeutung:

Im STEP Zentren 2016 wurden die im Teilgebiet 2 bzw. südlich davon gelegenen Grundstücke Zschochersche Straße 84, 82b und 82 (Flurstücke 302/29, 302/31 der Gemarkung Kleinzschocher) erstmals als Teil des zentralen Versorgungsbereiches „Adler“ in Kleinzschocher ausgewiesen. Städtebauliches Ziel hierfür ist, dass sich das Nahversorgungszentrum (Kategorie D) hinsichtlich seiner (funktionalen) Ausdehnung vom traditionellen Nahversorgungsstandort um den „Adler“ nach Norden entlang der Zschocherschen Straße und ab der Limburger Straße auf der westlichen Seite der Zschocherschen Straße bis einschließlich dem Standort des Sondergebietes (Flurstück 302/31) unmittelbar an selbiger im Plangebiet erstrecken soll. Das Nutzungsangebot in dem Sondergebiet rundet das D-Zentrum im Bereich der Nahversorgung ab und stärkt aufgrund seiner frequenzgenerierenden Wirkung den Zentrenstandort als Ganzes. Damit wird der Beschlusspunkt 4 der Vorlage „Satzungsbeschluss“ für den Bebauungsplan Nr. 325 über den STEP Zentren 2016 umgesetzt (Erweiterung des D-Zentrums unter Berücksichtigung des Einkaufszentrums). Für diesen nördlichen Versorgungsschwerpunkt ist jedoch keine Erweiterung über den vereinbarten Rahmen hinaus vertretbar, da der funktionell-städtebauliche Entwicklungsfokus auf dem Bereich um den „Adler“ liegt. Als potenzielle Mittenfunktion für Kleinzschocher ist dieser Identifikationsbereich von wesentlicher Bedeutung für die Bürgerschaft. Er ist noch stark beeinträchtigt und es besteht wegen struktureller Schwächen Aufwertungs- und Stabilisierungsbedarf. Der Supermarkt-Standort erfuhr bereits eine angemessene bauliche Neuordnung und Aufwertung.

Die Zielaussagen und Grundsätze (Steuerungsregeln) des STEP Zentren 2016 bilden eine Grundlage für dieses Bebauungsplanverfahren.

Der Bebauungsplan ist mit den Zielen des STEP Zentren 2016 im Wesentlichen konform und setzt diese um.

Er weicht allerdings mit der festgesetzten Ausdehnung des Sondergebietes "Zentrale Versorgung" auf östliche Teile des Flurstückes 302/32 vom STEP Zentren 2016 ab. Dies ist aus den folgenden Gründen vertretbar:

Die im STEP Zentren 2016 vorgenommene adressbezogene Abgrenzung der Zentrenbereiche ist lediglich hinsichtlich der konkreten Längsausdehnung des Zentrums definiert.

Dem Grundgedanken des STEP Zentren folgend, sollen nur diejenigen Grundstücksteile zum zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden, die – unabhängig von der tatsächlichen Ausdehnung – an den öffentlichen Erschließungsraum des zentralen Versorgungsbereiches angrenzen und von dort zweckgemäß zugänglich sind (vgl. Kapitel 5 des STEP). Dies trifft auf die beiden östlichen Gebäuderiegel des Flurstücks 302/31 (Zschochersche Straße 82 und 82 b) zu, welche unmittelbar an die Haupteerschließungsachse des zentralen Versorgungsbereiches Adler angrenzen und den markanten nördlichen Endpunkt des zentralen Versorgungsbereiches bilden. Die westlich daran angrenzenden Flächen (Flurstück 302/32 und die dort befindlichen Nutzungen sind nicht Teil des Zentrenbereiches gemäß STEP. Dies entspricht auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 325, in dem das Teilgebiet TG 2 mit einer entsprechenden Tiefe als Sondergebiet Einkaufszentrum festgesetzt ist, während in westlich daran angrenzenden Flächen (als Teil des Teilgebietes TG 3) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unzulässig bzw. nur eingeschränkt auf „Werksverkauf“ zulässig sind.

In Abweichung zu den generalisierten Darstellungen des STEP Zentren umfasst die Abgrenzung des Sondergebiets „Zentrale Versorgung“ in diesem Bebauungsplan Nr. 428.2 ergänzend aber auch Teile des benachbarten westlich angrenzenden Gebäudes (Zschochersche Straße 82 a). Die hier verorteten großvolumigen Einzelhandelsstrukturen im östlichen Teil des Gebäuderiegels stehen im engen städ-

tebaulich-funktionalen Zusammenhang zu den sonstigen Nutzungen des zentralen Versorgungsbereiches und ergänzen diese sinnvoll. Aufgrund ihrer orthogonalen Anordnung zueinander bilden die Gebäude einen gemeinsamen Platzraum aus, welcher dem ruhenden Verkehr und der gemeinsamen fußläufigen Erschließung dient. Somit werden die im STEP Zentren 2016 hinterlegten Kriterien für einen ergänzenden Einbezug der Teilflächen in den zentralen Versorgungsbereich erfüllt.

In diesem Zusammenhang ist hinsichtlich der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Abgrenzung zu ergänzen:

Die ursprüngliche Planung für das Einkaufszentrum sah die Unterbringung eines Drogeriemarktes in der, der Zschocherschen Straße zugewandten Erdgeschosszone des geplanten Gebäudekomplexes vor. In seinem rückwärtigen Bereich war der Drogeriemarkt als Untergeschoss der beiden bestehenden Lebensmittelmärkte geplant. Vor dem Hintergrund einer komfortableren Zugänglichkeit für die Kundschaft und Anbindung an die Stellplatzanlage auf dem Flurstück 302/32 der Gemarkung Kleinzschocher wurde der Drogeriemarkt nicht in dem Einkaufszentrum, sondern (in gleicher Zugangshöhe wie die bestehenden Lebensmittelmärkte) in einem den Märkten benachbarten denkmalgeschützten Gebäude auf dem Flurstück 302/32 untergebracht. Der vorhandene Bestand an Einzelhandelseinrichtungen insgesamt entspricht unter Berücksichtigung des Drogeriemarktes derzeit demjenigen, der Grundlage einer städtebaulichen Vereinbarung der Stadt mit dem Voreigentümer der planungsgegenständlichen Flurstücke war. Der Drogeriemarkt ist inzwischen von der Kundschaft gut angenommen worden und stellt an diesem Standort, auch wenn er nicht Teil des eigentlichen Einkaufszentrums ist, einen wichtigen Bestandteil des Einzelhandelsstandortes dar. Der räumliche Geltungsbereich des Sondergebietes wurde daher gegenüber der ursprünglichen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 325 um den Bereich des Drogeriemarktes und daran angrenzender Flächen erweitert.

6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen

Die strategischen Konzepte zum Wohnen **werden durch diesen Bebauungsplan umgesetzt.**

Als strategische Konzepte zum Wohnen müssen die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes (Beschluss VI-DS-1475-NF, 2015) und der STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau (RB-V-771/11, 2011) herangezogen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind derzeit keine dauerhaften Wohnnutzungen vorhanden oder genehmigt (siehe Kapitel 5.2).

Durch den Bebauungsplan sollen für die außerhalb des Gebietes vorhandenen und zulässigerweise errichteten Wohnnutzungen, unter angemessener Berücksichtigung der gewerblichen Vorprägung des Gebietes und der vorhandenen Betriebe, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden.

6.2.4 Strategische Konzepte zum Gewerbe

Die strategischen Konzepte zum Gewerbe **werden durch diesen Bebauungsplan umgesetzt.**

Aus dem **INSEK, Fachkonzept Wirtschaft und Arbeit** (C 2.2), ist für diesen Bebauungsplan relevant:

In der räumlichen Handlungsstrategie des Fachkonzeptes Wirtschaft und Arbeit werden Gebiete dargestellt, auf die sich Handlungsbedarfe besonders konzentrieren. Für den Bebauungsplan ist aus der räumlichen Handlungsstrategie insbesondere der Schwerpunkt „Urbane Gewerbegebiete“ relevant, der das Ziel der Bestandssicherung innerstädtischer Gewerbegebiete verfolgt.

Der **Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen** ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der "Gewerblichen Bauflächen" im Stadtgebiet. Er wurde 1999 vom Stadtrat beschlossen und 2005 fortgeschrieben (RB IV 330/05). Vorrangiges Ziel des

STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und differenzierten Angebot an Gewerbeflächen, den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken.

Im Zielplan des STEP Gewerbliche Bauflächen werden die Flächen des Bebauungsplanes im Gewerbegebiet Plagwitz-Süd (Gebietsspass Nr. 21) behandelt und als Bestandsgebiet mit der Zielaussage „Revitalisierung – Sicherung der gewerblichen Nutzung“ dargestellt. Die Entwicklung von wohnortnahen Arbeitsplätzen wie im Gewerbegebiet Plagwitz entspricht dem Ziel der Stadt Leipzig, die Strukturen der durchmischten europäischen „Stadt der kurzen Wege“ weiterzuentwickeln.

Mit Rückgang der gewerblich-industriellen Produktion nach 1989 ist das Gebiet nun durch Handwerks-, Spezialhandels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt, wobei insbesondere die Kreativwirtschaft, die sich im Umfeld etabliert hat, stark auf das Gebiet ausstrahlt. Der Bebauungsplan Nr. 428.2 wird u.a. mit dem Ziel aufgestellt, die gewerblich genutzten Flächen zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern. Die Zielaussagen des STEP Gewerbliche Bauflächen bilden eine Grundlage für das Bebauungsplanverfahren und stimmen mit den Zielen des Bebauungsplanes überein. Der STEP Gewerbliche Bauflächen wird derzeit als STEP Wirtschaftsflächen fortgeschrieben.

Die aufgeführten strategischen und gebietsspezifischen Ziele des INSEK - Fachkonzeptes Wirtschaft und Arbeit sowie des STEP Gewerbliche Bauflächen werden durch den Bebauungsplan unterstützt, insbesondere durch die planungsrechtliche Sicherung innerstädtischer Gewerbeflächen.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

Der Stadtentwicklungsplan ist **für diesen Bebauungsplan nicht relevant.**

Der durch die Ratsversammlung am 25.02.2015 beschlossene STEP Verkehr und Öffentlicher Raum (DS-00523/14) enthält für das Plangebiet keine unmittelbaren planungsrelevanten Sachverhalte. Die beabsichtigte Entwicklung an diesem Standort steht auch den Aussagen des STEP nicht entgegen.

6.2.6 Konzeptioneller Stadtteilplan für den Leipziger Westen

Die Umsetzung des Stadtteilplanes **wird durch diesen Bebauungsplan unterstützt.**

Der Konzeptionelle Stadtteilplan für den Leipziger Westen (KSP West) 2009 wurde am 19.05.2010 (als Präzisierung und Erweiterung des KSP West 2004) von der Ratsversammlung beschlossen (Beschl.-Nr.: RB V 389/10). In ihm sind verschiedene Entwicklungsziele auch für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes angegeben. Diese zielen u.a. in Richtung einer „aktiven bestandsgebundenen Entwicklung des Gewerbegebietes Plagwitz (Plagwitz-Süd zwischen Karl-Heine-Straße und Limburgerstraße) zu einem lebendigen, durchmischten Stadtraum mit Schwerpunktsetzung auf neue Technologien, Handwerk und Gewerbe sowie Kultur und Grün unter Einbeziehung und Qualifizierung der Wegeverbindungen Gleisharfe „Grüne Gleise Plagwitz“ (vgl. KSP West 2009, Pkt. 5, D1).

Das Plangebiet wurde als „Vertiefungsbereiches Plagwitz“ im KSP West 2009 vertieft untersucht (siehe KSP West 2009 - Anlage A). In diesem Zusammenhang wurden die oben angegebene Zielrichtung untersetzende Aussagen zu Nutzungsperspektiven für den Vertiefungsbereich Plagwitz gemacht.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Ziele des KSP West 2009, soweit sie dafür – auch aus heutiger Sicht noch – relevant sind, unterstützt:

- Der Bebauungsplan trägt – im Zusammenwirken mit dem Bebauungsplan Nr. 428.1 – zur aktiven bestandsgebundenen Entwicklung des Gewerbegebietes zu einem lebendigen, durchmischten Stadtraum mit Schwerpunktsetzung auf neue Technologien, Handwerk und Gewerbe bei, indem er den bauplanungsrechtlichen Rahmen für diese Entwicklungen setzt.

- Einerseits werden in den Teilgebieten 1 und 2 die dort vorhandenen Einzelhandelsnutzungen (Baumarkt und Einkaufszentrum) bauplanungsrechtlich sichert, gleichzeitig aber in ihrer weiteren Entwicklung begrenzt. Diese Nutzungen tragen (als gewerbliche Sondernutzungen mit höherer Kundenfrequenz als andere Gewerbebetriebe) mit zu einem lebendigen, durchmischten Stadtraum bei. Sie dienen auch den anderen gewerblichen und kulturellen Nutzungen bzw. den dort Tätigen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (vor allem Lebensmittel) und auch mit sonstigen Gütern (z.B. Werkzeuge, Baumaterial usw.).
- Andererseits werden im Teilgebiet 3 die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes genannten gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten bauplanungsrechtlich gesichert, gleichzeitig aber andere, dem zuwiderlaufende Entwicklung begrenzt bzw. vermieden. Dies trägt zum Schutz und damit zum Erhalt der nach dem Bebauungsplan zulässigen gewerblichen Nutzungsarten bei, wirkt in Verbindung mit dem im Bebauungsplan Nr. 428.1 festgesetzten weiteren Zulässigkeitsrahmen aber gleichzeitig auch auf eine Durchmischung des Stadtraum mit Schwerpunktsetzung auf neue Technologien, Handwerk und Gewerbe hin.
- Dem Aspekt „Kultur“ wird dadurch entsprochen, dass im Teilgebiet 3 trotz der gewollten Schwerpunktsetzung auf gewerbliche Nutzungen auch Anlagen für kulturelle Zwecke (ausnahmsweise) zulässig sind. Für die Teilgebiete 1 und 2 ist dieser Aspekt aufgrund der Vorprägung des Gebietes und der vorhandenen Nutzungen auf absehbare Zeit nicht relevant.
- Der Aspekt „Grün unter Einbeziehung und Qualifizierung der Wegeverbindungen Gleisharfe, Grüne Gleise Plagwitz“ ist aufgrund der Vorprägung des Gebietes und seiner geringen Flächengröße (als untergeordneter Teil des Plangebietes Nr. 428 bzw. des Gewerbegebietes Plagwitz) nicht für diesen Bebauungsplan relevant. Sie sind allerdings in angrenzenden Gebieten mit dem Bebauungsplan Nr. 428.1 umgesetzt.

Dennoch sind im Plangebiet Wegeverbindungen gewährleistet, wenn auch nicht lagegetreu auf den ehemaligen Gleistrassen. Im nördlichen Bereich der Teilgebiete 1, 2 und 3 sowie im südlichen Bereich der Teilgebiete 2 und 3 sind Wegeverbindungen durch die Erschließungsanlagen der verschiedenen Nutzungen grundsätzlich gewährleistet. Im südlichen Bereich des Teilgebietes 1 stehen die aktuellen Eigentumsverhältnisse und die dortigen Flächennutzungen (Anlieferung und Lagerflächen des Baumarktes) einer Wegeverbindung in Verlängerung der aus Westen kommenden (nicht als Weg ausgebauten) Gleistrasse entgegen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass diesbezügliche Ziele des KSP West als grundsätzlich umgesetzt angesehen werden können bzw. es hierzu keiner weiteren planungsrechtlichen Steuerung bedarf.

7. Umweltbericht

7.0 Zusammenfassung

Wichtigste Ziele der Aufstellung dieses Planes sind die Sicherung von vorhandenen gewerblichen Nutzungsstrukturen bei angemessener Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Der Plan wird **nicht für konkret geplante Vorhaben** aufgestellt.

Eine **Ausweitung von Siedlungsflächen ist nicht Ziel** der Planung.

Inhalt des Planes sind insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des sich aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 325 und § 34 BauGB ergebenden Zulässigkeitsrahmens sowie die Festsetzung von bereits vorhandenen Verkehrsflächen.

Ein **Flächenverbrauch durch Ausweitung von Siedlungsflächen** erfolgt nicht.

Der Plan wird **nicht für UVP-pflichtige Vorhaben** aufgestellt.

Näheres zu den Zielen und Inhalten dieses Plans siehe Kap. 7.1.1 sowie Kap 3 und Abschnitt C. dieser Begründung.

Als **fachliche Grundlagen und Ziele** liegen dem Plan vor allem zugrunde: Erkenntnisse zu Schutzgebieten und Schutzobjekten nach BNatSchG sowie der Landschaftsplan. Näheres siehe Kap. 7.1.2.

Es sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen**, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten (Näheres siehe Kap. 7.2).

Maßnahmen zur **Überwachung** erheblicher Umweltauswirkungen bedarf es nicht und werden deshalb nicht festgelegt.

Die **Liste der Quellen** ist Kap. 7.3 zu entnehmen.

7.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplan-Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die erheblichen Umweltauswirkungen, die ermittelt wurden, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet

werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.1.3).
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht (siehe Kap. 7.2).
- e) Anpassung der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades, der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit aufgrund neu gewonnener Erkenntnisse (z.B. im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf) erforderlich.

7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

Wesentliche Ziele dieser Planung sind (Näheres siehe Kap. 3):

- Die gesamtstädtischen Ziele zum Erhalt bestehender Gewerbeflächen und zur Sicherung potenzieller Gewerbeflächen sollen umgesetzt werden. Dazu sollen die Rahmenbedingungen für die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungsstrukturen sowie für im Gebiet brachliegende oder noch brachfallende Flächen und Gebäude für gewerbliche Nutzungen bauplanungsrechtlich gesichert werden.
- Dabei sollen für die inner- und außerhalb des Gebietes zulässigerweise vorhandenen Wohnnutzungen – unter angemessener Berücksichtigung der gewerblichen Vorprägung des Gebietes und

der vorhandenen Betriebe – gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Dies gilt entsprechend auch für gesunde Arbeitsverhältnisse.

- Es soll zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig beigetragen werden. Dazu sollen einerseits Einzelhandelsbetriebe, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben können vermieden bzw., soweit bereits vorhanden, in ihrer Entwicklung begrenzt werden. Andererseits soll zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „D-Zentrum Adler“ beigetragen werden, indem im Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes die zentralen Versorgungsfunktionen hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen bauplanungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt werden.

Inhalt des Planes sind insbesondere Festsetzungen

- zur Art der baulichen Nutzung, die – im Wesentlichen innerhalb des sich bereits aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 325 und des § 34 BauGB ergebenden Zulässigkeitsrahmens bzw. teils hinter diesem zurückbleibend – die Zulässigkeit von gewerblichen und sonstigen in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen, namentlich auch von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten, regeln, sowie
- zu Verkehrsflächen, die lediglich bereits vorhandene Verkehrsflächen planungsrechtlich wiedergeben.

Festsetzungen, mit denen bislang noch nicht zulässige Nutzungen als zulässig festgesetzt werden, sind wie folgt Inhalt dieses Planes:

- Im Teilgebiet 1 wird der Katalog der zusätzlich zum Baumarkt ausnahmsweise und in deutlich untergeordnetem Umfang zulässigen Nutzungsarten geringfügig erweitert.
- Im Teilgebiet 2 wird das bisherige, auf das konkrete damalige Vorhaben „Einkaufszentrum“ bezogene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ mit der neuen Zweckbestimmung „Zentrale Versorgung“ festgesetzt und räumlich erweitert. Im Zusammenhang mit der neuen Zweckbestimmung wird der Zulässigkeitsrahmen um einzelne Nutzungsarten, die dem zentralen Versorgungsbereich dienen sowie das Wohnen nicht wesentlich stören, erweitert.

Im Übrigen wird der ohne diesen Plan bestehende Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben lediglich eingeschränkt.

Ein **Flächenverbrauch** durch Ausweitung von Siedlungsflächen erfolgt nicht.

Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden geplanter Vorhaben sind nicht möglich. Entsprechende Informationen zu konkret geplanten Vorhaben liegen nicht vor. Es werden zwar zwei Sondergebiete festgesetzt. Bei den in den Sondergebieten zulässigen Vorhaben handelt es sich aber nicht mehr um „geplante Vorhaben“, denn sie sind bereits vollständig realisiert.

Der Plan wird **nicht für den Bau UVP-pflichtiger Vorhaben** nach dem UVPG oder dem SächsUVPG aufgestellt. Dass der Bau solcher Vorhaben geplant wäre, ist nicht bekannt. Die Vorhaben, die nach Art und Größe für eine UVP-Pflicht grundsätzlich in Frage kommen könnten (Baumarkt, Einkaufszentrum) sind bereits vollständig realisiert.

7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

- a) **Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz** sind im Plangebiet bzw. dessen relevantem Umfeld nicht vorhanden.
- b) Im **Landschaftsplan** [1] sind die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die örtliche Ebene der Stadt Leipzig konkretisiert.

Die für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bauleitplanes wesentlichen Inhalte des Landschaftsplanes sind:

Für das Plangebiet beinhaltet das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes das Leitbild

Industrie- und Gewerbestandort (LB 12) – Schaffung von begrünten Freiräumen an vorhandenen und geplanten Industrie- und Gewerbestandorten und deren verkehrlichen Entschließungen, Verknüpfungen mit dem Grünsystem der Stadt; stadtklimatische Entlastung durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades durch Vegetation, Abbau der Barrierewirkung durch Einbindung in die Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr.

Durch die Inhalte dieses Bebauungsplanes, die vorwiegend auf die Steuerung der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung ausgerichtet sind, werden die Belange des Landschaftsplanes weder berührt, noch sind die Aussagen des Landschaftsplanes von Bedeutung dafür. Darüber hinaus enthaltene Planungsziele dieses Bebauungsplanes sind mit den Zielen des Landschaftsplanes vereinbar bzw. stehen ihnen nicht entgegen.

- c) Von der Aufstellung eines **Grünordnungsplanes** (§ 11 BNatSchG i.V.m. § 7 SächsNatSchG) wurde abgesehen. Aufgrund der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes werden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht wesentlich berührt.
- d) Von der Anwendung der **Eingriffsregelung** konnte gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gänzlich abgesehen werden, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Weitere Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes sind aufgrund der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes nicht für die Abwägung von Bedeutung oder in den nachfolgenden Ausführungen im jeweils relevanten Zusammenhang genannt.

7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

7.2.1 Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Ergebnis der Ermittlungen sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären**, zu erwarten.

Es wird dementsprechend festgelegt:

- Es sind **keine vertiefenden Ermittlungen und Darlegungen** erforderlich. Sie sollen deshalb auch nicht erfolgen.
- Es sind **keine Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen** erforderlich. Derartige Maßnahmen werden deshalb auch nicht festgelegt.

Dies ist wie folgt begründet:

- **Festsetzungen im Wesentlichen nur zur Art der Nutzung**

Der Bebauungsplan trifft – abgesehene von den Verkehrsflächen – ausschließlich Festsetzungen, die sich auf die Zulässigkeit baulicher Nutzung ihrer Art nach beziehen.

Infolge der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen handelt es sich um einen „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, in dem sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen – das heißt, soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft – nach § 34 BauGB richtet. Daraus folgt: Soweit sich die Zulässigkeit der Realisierung von baulichen Nutzungen und/oder Änderungen/Ergänzungen an baulichen Nutzungen, die z.B. den baulichen Bestand und/oder betriebliche Abläufe betreffen, nicht aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ergibt, sind die aus den entsprechenden Maßnahmen eventuell resultierenden Umweltauswirkungen nicht diesem Bebauungsplan zuzuschreiben. Sie sind folglich für diesen Bebauungsplan nicht abwägungserheblich und somit im Rahmen dieser Umweltprüfung nicht zu betrachten.

- **Im Wesentlichen lediglich Bestandsabbildung bzw. teils Einschränkung und teils unbedeutende Ausweitung des bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens**

Mit diesem Bebauungsplan werden im Wesentlichen nur der tatsächlich vorhandene Bestand und der schon bislang bestehende Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben abgebildet bzw. sogar eingeschränkt. Darüber hinaus wird nur für Teilgebiet 2 die Zweckbestimmung des Sondergebietes geändert von „Einkaufszentrum“ in „Zentrale Versorgung“, dieses räumlich erweitert und der Zulässigkeitsrahmen um einzelne Nutzungsarten, die dem zentralen Versorgungsbereich dienen sowie das Wohnen nicht wesentlich stören, erweitert. Diese Änderungen/Erweiterungen des Zulässigkeitsrahmens sind für die Umweltbelange ohne Bedeutung.

Alle Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes, die nach dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes möglich sind, auch schon vor dessen Inkrafttreten grundsätzlich möglich gewesen. Aufgrund der Einschränkung des Rahmens für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben sind aber bestimmte Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes, die bisher möglich gewesen wären, nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes nicht mehr zu erwarten.

Näheres ist den nachfolgenden Darlegungen zu entnehmen.

7.2.2 Näheres zu den Teilgebieten 1 bis 3

a) Teilgebiet 1 – Sondergebiet „Baumärkte“

Derzeitiger Umweltzustand des Sondergebietes ist der dort seit 2008 vorhandene Baumarkt mit allen seinen Bestandteilen (Parkplatz usw.).

Dieser derzeitige Umweltzustand wird sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht in abwägungserheblicher Art und Weise ändern. Denn:

Inhalt des Bebauungsplanes für das Grundstück des Baumarktes sind im Wesentlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die den bereits tatsächlich vorhandenen Bestand hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung widerspiegeln und planungsrechtlich fixieren. Diese Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 325. Es erfolgt lediglich eine geringfügige Erweiterung hinsichtlich der Zulässigkeit von zusätzlich zur Baumarktnutzung ausnahmsweise und in deutlich untergeordnetem Umfang zulässigen Nutzungsarten. Weitere Entwicklungsspielräume werden durch den Bebauungsplan nicht eröffnet.

Daraus ist keine abwägungserhebliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung oder bei Durchführung der Planung zu erwarten. Denn:

- Die Nichtdurchführung der Planung (= Nicht-Umsetzung dieses Bebauungsplanes) ist, da das Vorhaben bereits vollständig realisiert ist, ausgeschlossen bzw. lediglich noch hinsichtlich der Nicht-Anpassung der zusätzlichen Nutzungsarten an die geänderte Festsetzung möglich.
- Die Durchführung der Planung (= Umsetzung dieses Bebauungsplanes) ist ebenfalls nicht mehr bzw. lediglich noch hinsichtlich der Anpassung der zusätzlichen Nutzungsarten an die geänderte

Festsetzung möglich. Aus dieser Änderung sind, aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und ihres nur geringen zu erwartenden Umfanges, keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem UVPG besteht nicht. Der Bebauungsplan wird nicht als planungsrechtliche Grundlage für den Bau des Baumarktes aufgestellt. Der Baumarkt wurde zuvor bereits zulässigerweise errichtet. Die vorhandene Baumarktnutzung wird mit diesem Bebauungsplan lediglich hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich nachvollzogen bzw. es wird geringfügiger Entwicklungsspielraum hinsichtlich der Art der Nutzung eröffnet. Die in der Anlage 1 zum UVPG unter der Nr. 18.6 genannten Voraussetzungen für die Entstehung der UVP-Pflicht („Bau eines [...] großflächigen Einzelhandelsbetriebes [...] für den [...] ein Bebauungsplan aufgestellt wird“) sind somit nicht gegeben.

b) Teilgebiet 2 – Sondergebiet „Zentrale Versorgung“

Derzeitiger Umweltzustand des Sondergebietes ist die dort vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsagglomeration, bestehend aus dem Einkaufszentrum, den Gebäuden, in denen der Drogeriemarkt und weitere Nutzungen untergebracht sind, sowie den angrenzenden Zufahrt- und Parkplatzflächen. Alle diese baulichen Nutzungen waren bereits vor Einleitung des Aufstellungsverfahrens für diesen Bebauungsplan vorhanden.

Dieser derzeitige Umweltzustand wird sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht in abwägungserheblicher Art und Weise ändern. Denn:

Inhalt des Bebauungsplanes für das Sondergebiet sind ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen spiegeln den tatsächlich bereits vorhandenen Bestand hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung grundsätzlich wider und fixieren ihn planungsrechtlich, ermöglichen aber den aktuellen Rahmenbedingungen angepasste Weiterentwicklungen. Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 325 erfolgt lediglich eine geringfügige flächenmäßige Ausweitung des Sondergebiets auf die Fläche des Drogeriemarktes, der nördlich angrenzenden Gebäude und der angrenzenden Zufahrt- und Parkplatzflächen.

Weitere Entwicklungsspielräume werden durch den Bebauungsplan nicht eröffnet bzw. (trotz des Wegfalls der Obergrenze für die zulässige Verkaufsfläche) durch die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche sowie den sich aus § 34 BauGB in Verbindung mit der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben begrenzt.

Es ist keine abwägungserhebliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung oder bei Durchführung der Planung zu erwarten. Denn:

- Die Nichtdurchführung der Planung (= Nicht-Umsetzung dieses Bebauungsplanes) ist, da die Vorhaben bereits vollständig realisiert sind, ausgeschlossen bzw. lediglich noch hinsichtlich der Nicht-Anpassung der Sortimente und Nutzungsarten an die geänderte Festsetzung möglich.
- Die Durchführung der Planung (= Umsetzung dieses Bebauungsplanes) ist ebenfalls nicht mehr bzw. lediglich noch hinsichtlich der Anpassung der Sortimente und Nutzungsarten an die geänderte Festsetzung möglich. Aus dieser Änderung sind, aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und ihres nur geringen zu erwartenden Umfanges, keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Hinsichtlich des zwar schon vorhandenen, jedoch baurechtlich noch nicht genehmigten Drogeriemarktes ist von Bedeutung: Wäre er oder eine vergleichbare Nutzung noch nicht vorhanden und würde erst im Zuge der Durchführung der Planung verwirklicht werden, dann würde dies nicht zu einer abwägungserheblichen Veränderung des Umweltzustandes führen. Das betroffene Gebäude ist bereits seit Jahrzehnten vorhanden und wurde schon in früheren Zeiten gewerblich

genutzt. Eventuelle Sanierungen und Umbauten an dem Gebäude sind auch ohne diesen Bebauungsplan zulässig. Aus der für diesen Bebauungsplan allein relevanten Art der baulichen Nutzung bzw. ihrer Änderung sind abwägungserhebliche „Entwicklungen des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung“ nicht zu erwarten.

Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem UVPG besteht nicht. Der Bebauungsplan wird nicht als planungsrechtliche Grundlage für den Bau des Einkaufszentrums bzw. der Einzelhandels- und Dienstleistungsagglomeration (die zumindest in Teilen mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb gleichzusetzen ist) aufgestellt. Das Einkaufszentrum und Einzelhandels- und Dienstleistungsagglomeration insgesamt wurden zuvor bereits errichtet. Die Einzelhandels- und Dienstleistungsagglomeration wird mit diesem Bebauungsplan lediglich hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich nachvollzogen und es werden beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Die in der Anlage 1 zum UVPG unter der Nrn. 18.4 und 18.6 genannten Voraussetzungen für die Entstehung der UVP-Pflicht („Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes [...] für den [...] ein Bebauungsplan aufgestellt wird“) sind somit nicht gegeben.

Hinsichtlich des vorhandenen Drogeriemarktes ist von Bedeutung: Mit dem Drogeriemarkt erfolgt keine Erweiterung des vorhandenen Vorhabens „Einkaufszentrum“. Der Drogeriemarkt ist als eigenständiges Einzelhandelsvorhaben zu werten hier deshalb getrennt vom Einkaufszentrum zu betrachten. Der Bebauungsplan wird zwar als planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung auch des Drogeriemarktes aufgestellt. Dessen Geschossfläche beträgt aber weniger als 1.200 m², sodass das Vorhaben nicht unter die Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG fällt und eine UVP-Pflicht folglich nicht bestehen kann.

c) Teilgebiet 3 – eingeschränktes Gewerbegebiet

Der derzeitige Umweltzustand des Teilgebietes stellt sich im Wesentlichen wie folgt dar: Die Flächen sind weitestgehend versiegelt und zum Großteil mit Gebäuden und befestigten Platz- und Wegeflächen überbaut. Unversiegelte Fläche sind nur in untergeordnetem Umfang vorhanden.

Dieser derzeitige Umweltzustand wird sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht in abwägungserheblicher Art und Weise ändern. Denn:

Inhalt des Bebauungsplanes für dieses Teilgebiet sind ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die innerhalb des bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens bleiben, wie er aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 325 und der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Vorprägung des Gebietes in Verbindung mit § 34 BauGB vorgegeben ist. Hinsichtlich bestimmter Arten der baulichen Nutzung oder Arten der baulichen oder sonstigen Anlagen bleibt der Bebauungsplan sogar hinter dem bisherigen Zulässigkeitsrahmen zurück und führt zur Unzulässigkeit bislang zulässiger Nutzungen:

- Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ist nun auch für die Teile des Gebietes, für die möglicherweise nicht hinreichend sichergestellt war, dass für diese Flächen die Eigenart der näheren Umgebung eindeutig einem „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO entspricht, klargestellt, dass allgemeine Wohnnutzung nicht zulässig ist.
- Durch die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ sind Nutzungen, die das Wohnen wesentlich stören können und deshalb nicht auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten, nicht mehr zulässig.
- Durch die Festsetzung der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit oder der Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen (siehe textliche Festsetzungen) ergeben sich weitere Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten.

Daraus ist keine abwägungserhebliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung oder bei Durchführung der Planung zu erwarten. Vielmehr ist aufgrund der ausschließlich beschränkenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr mit dem Eintreten von Entwicklungen des Umweltzustandes, die ohne diesen Bebauungsplan möglich wären, zu rechnen. Im Einzelnen:

- Die Nichtdurchführung der Planung (= Nicht-Umsetzung dieses Bebauungsplanes; dies bedeutet hier, dass der sich aus dem Bebauungsplan ergebende eingeschränkte bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen nicht vollständig ausgeschöpft wird) ist, soweit bereits realisierte Bauvorhaben diesen Zulässigkeitsrahmen voll ausgeschöpft haben, ausgeschlossen. Die Planung ist insoweit bereits durchgeführt.
- Soweit die Planung noch nicht durchgeführt ist, weil bereits realisierte Bauvorhaben diesen Zulässigkeitsrahmen noch nicht vollständig ausgeschöpft haben oder noch keine Bauvorhaben verwirklicht wurden, ist eine Nichtdurchführung der Planung denkbar. Der Zulässigkeitsrahmen würde dann nicht oder nicht vollständig ausgenutzt werden. Dies würde zum Ausbleiben von Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes, die auch ohne diesen Bebauungsplan bereits sowohl der Art als auch dem Umfang nach grundsätzlich möglich gewesen wären, führen.
- Die Durchführung der Planung (= Umsetzung dieses Bebauungsplanes; dies bedeutet hier, dass der sich aus dem Bebauungsplan ergebende eingeschränkten bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen ausgeschöpft wird) ist, soweit bereits realisierte Bauvorhaben diesen Zulässigkeitsrahmen der Art der baulichen Nutzung nach bereits voll ausgeschöpft haben, ausgeschlossen. Die Planung ist insoweit bereits durchgeführt.

Nur soweit bereits realisierte Bauvorhaben diesen Zulässigkeitsrahmen noch nicht vollständig ausgeschöpft haben oder noch keine Bauvorhaben verwirklicht wurden, ist die Durchführung der Planung noch möglich. Der Zulässigkeitsrahmen würde dabei vollständig oder zumindest teilweise ausgenutzt. Dies könnte zu entsprechenden Änderung des derzeitigen Umweltzustandes führen. Diese Änderungen wären aber auch bereits ohne diesen Bebauungsplan sowohl der Art als auch dem Umfang nach grundsätzlich möglich gewesen.

Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem UVPG besteht nicht. Der Bebauungsplan wird im Teilgebiet 3 nicht für den Bau eines der in den Nrn. 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben aufgestellt. Konkrete Absichten zum Bau solcher Vorhaben sind derzeit auch nicht bekannt.

7.2.3 Anmerkungen zu einzelnen Umweltbelangen

Obwohl keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten sind, wird zur Klarstellung auf folgende Punkte eingegangen:

a) Fläche

Der Begriff „Fläche“ wurde in das BauGB aufgenommen, um damit die UVP-ÄndRL [2] umzusetzen.

In der UVP-ÄndRL erfolgte die Aufnahme des Begriffes in Erwägung insbesondere nachstehender Gründe:

- Es muss gegen den Flächenverbrauch im Sinne von nichtnachhaltiger fortschreitender Ausweitung von Siedlungsflächen vorgegangen werden;
- dazu sollen bei öffentlichen und privaten Projekten die Auswirkungen auf die betroffenen Flächen, insbesondere auf den Flächenverbrauch, geprüft und begrenzt werden

(siehe UVP-ÄndRL [2], dort S. 2, Erwägungsgrund 9).

Im BauGB erfolgte die Aufnahme des Begriffes, obwohl das Thema „Flächeninanspruchnahme“ lt. dem Gesetzentwurf der Bundesregierung zum BauGB 2017 [3] schon nach bisherigem Recht im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen war. Der Begriff wurde dennoch in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB aufgenommen, da dies zur Klarstellung und auch vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung [4] sachgerecht erschien.

Maßgebliche Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie sind in diesem Zusammenhang insbesondere (vgl. Nachhaltigkeitsstrategie, S. 155 ff):

- das „30-Hektar-Ziel“, nach dem die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll, sowie
- das Ziel, dass Freiräume für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, als Kultur- und Naturlandschaften sowie als Erholungsräume erhalten bleiben sollen und daher der Rückgang der Freiraumfläche je Einwohner reduziert werden soll.

Vor diesem Hintergrund geht es beim Belang „Fläche“ folglich darum, in der Umweltprüfung die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Ausweitung von Siedlungsflächen in Form von Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu ermitteln, im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in die Abwägungsentscheidung einzustellen.

Als Maßstab verwendet wird dabei die Abgrenzung lt. Begriffsdefinition der Nachhaltigkeitsstrategie. Diese lautet (vgl. Nachhaltigkeitsstrategie, S. 159 und 160):

- „Siedlungs- und Verkehrsfläche ist nicht gleichzusetzen mit versiegelter Fläche. Zur Siedlungs- und Verkehrsfläche zählen die Nutzungsarten Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche ohne Abbau- und Verkehrsfläche, Erholungsfläche und Friedhöfe. Der Indikator stellt dabei nicht auf die versiegelten Flächen ab, sondern erfasst auch unbebaute und nicht versiegelte Flächen wie Gärten, Hofflächen und Verkehrsbegleitgrün sowie Freiflächen wie Parks und Grünanlagen, Kleingärten, Gartenland innerhalb von Ortslagen, Sport- und Freizeitanlagen, Campingplätze sowie Friedhöfe.“
- „Als Freiraumflächen werden die Landwirtschafts-, Wald-, Abbau- und Haldenflächen sowie Wasserflächen in Form von fließenden und stehenden Gewässern bezeichnet. Es sind somit alle Flächen, die nicht zur Kategorie der Siedlungs- und Verkehrsflächen zählen. Freiraumflächen sind abzugrenzen von Freiflächen und Siedlungsfreiflächen, wie beispielsweise Friedhöfen, Gärten, Parks, Grünanlagen oder Wildgehegen, die zwar unbebaut sind, aber zur Siedlungs- und Verkehrsfläche zählen.“

Primär zu beantworten ist die Frage: Führt die Planung zur Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsfläche im o.g. Sinne?

Dies ist vorliegend nicht der Fall!

Denn:

- Es handelt sich in Gänze um eine Planung zur Innenentwicklung.
- Sie dient anderen Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb des Siedlungskörpers, namentlich der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig sowie der Sicherung vorhandener gewerblicher Nutzungsstrukturen vor konkurrierenden Nutzungen.
- Eine Ausweitung von Siedlungsflächen bzw. eine Neuinanspruchnahme von (Außenbereichs-) Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist nicht Gegenstand oder Folge dieses Planes. Er wirkt dem vielmehr dadurch entgegen, dass er der Innenentwicklung dient.

Folglich sind keine Umweltauswirkungen auf den Belang zu erwarten. Weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf es deshalb nicht.

b) Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt infolge der durch den Bebauungsplan bewirkten teilweisen Einschränkung bzw. Beschränkung und teilweisen Ausweitung der zulässigen Art der baulichen Nutzung zu erwarten. Umweltauswirkungen infolge des – auch ohne diesen Bebauungsplan zulässigen – Baus und Betriebs der Bauvorhaben können allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Belange des Artenschutzes werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt. Jegliche bauliche Maßnahmen, die zu Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes und damit zu artenschutzrelevanten Auswirkungen führen können, sind auch ohne diesen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich zulässig. Angesichts der Festsetzungen dieses „einfachen Bebauungsplanes“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, ergibt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Baumaßnahmen, die zu artenschutzrelevanten Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes führen können, nicht aus dem Bebauungsplan, sondern auf der Grundlage von § 34 BauGB.

c) Boden und Wasser

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen auf diese Belange aus der durch den Bebauungsplan bewirkten teilweisen Einschränkung bzw. Beschränkung und teilweisen Ausweitung der zulässigen Art der baulichen Nutzung zu erwarten. Umweltauswirkungen infolge des – unabhängig von diesem Bebauungsplan zulässigen – Baus und Betriebs der Bauvorhaben können allerdings auch hier nicht ausgeschlossen werden.

d) Menschen/Gesundheit – Verkehrslärm/Gewerbelärm

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen aus der durch den Bebauungsplan bewirkten teilweisen Einschränkung bzw. Beschränkung und teilweisen Ausweitung der zulässigen Art der baulichen Nutzung zu erwarten. Umweltauswirkungen infolge des – unabhängig von diesem Bebauungsplan zulässigen – Baus und Betriebs der Bauvorhaben können allerdings auch hier nicht ausgeschlossen werden.

Es ist allerdings umgekehrt davon auszugehen, dass Emissionen oder Immissionen, die ohne diesen Bebauungsplan möglich gewesen wären, nun nicht mehr zu erwarten sind. In dem Bebauungsplan werden Festsetzungen, mit denen Lärmemissionen bzw. –immissionen verhindert oder zumindest beschränkt werden, getroffen. Allein schon die Festsetzungen zur Art der Nutzung bewirken, dass bestimmte Nutzungen, die das Wohnen wesentlich stören würden, nicht mehr zulässig sind. Hinzu kommen die weiteren immissionsschützenden Festsetzungen, mit denen dem Störfallrecht unterliegende Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen werden.

Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Belange des Lärmschutzes der einzelnen Vorhaben in den Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Weiteres dazu ist den Hinweisen zum Thema „Baugenehmigungsverfahren und Lärmschutz“ (Anhang I dieser Begründung) zu entnehmen.

e) Menschen/Gesundheit – Lufthygiene/Luftqualität/Klima

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen auf diese Belange zu erwarten. Aus der durch den Bebauungsplan bewirkten teilweisen Einschränkung bzw. Beschränkung und teilweisen Ausweitung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist weder mit bislang nicht zu erwartenden Emissionen oder Immissionen noch mit Veränderungen der klimatischen Situation zu rechnen. Es gilt aber auch hier, dass Umweltauswirkungen infolge des – unabhängig von diesem Bebauungsplan zulässigen – Baus und Betriebs der Bauvorhaben nicht ausgeschlossen werden können.

Die obigen Darlegungen zu „Verkehrslärm/Gewerbelärm“ gelten hier sinngemäß entsprechend.

f) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine Umweltauswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter infolge der durch den Bebauungsplan bewirkten teilweisen Einschränkung bzw. Beschränkung und teilweisen Ausweitung der zulässigen Art der baulichen Nutzung der Zulässigkeit von Bauvorhaben zu erwarten.

Umweltauswirkungen infolge der Realisierung von Bauvorhaben oder des Abrisses, des Umbaus oder der Sanierung vorhandener baulicher Anlagen können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht ursächlich diesem Bebauungsplan zuzurechnen, da dieser den bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen lediglich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einschränkt bzw. teils geringfügig ausweitet und folglich die Maßnahmen, die zu den auch Auswirkungen führen könnten, auch ohne diesen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich zulässig waren und sind. Soweit es sich bei einer vorhandenen baulichen Anlage um eines der zahlreichen dem Denkmalrecht unterliegende Objekte (Baudenkmale, insbesondere Industriedenkmale aus der Gründerzeit) handelt, ist mit baubedingten Auswirkungen im Rahmen konkreter Zulassungsverfahren auf denkmalschutzrechtlicher Ebene umzugehen.

g) Auswirkungen aufgrund Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Anhaltspunkte dafür, dass derartige Auswirkungen zu erwarten sind, liegen nicht vor. Die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB auf.

Im Einzelnen:

Gemäß der genannten Norm sind, unbeschadet des § 50 Satz 1 des BImSchG, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis d und i BauGB zu erwarten sind, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Gegenstand der Betrachtungen sind dabei grundsätzlich ausschließlich (vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung zum BauGB 2017 [3], S. 40)

- Vorhaben,
 - für die nach dem Bebauungsplan eine Zulässigkeit gegeben ist und
 - die nach gegenwärtigem Wissensstand hinsichtlich derjenigen Merkmale, die für die Bestimmung der Relevanz von Unfall- oder Katastrophenereignissen von Bedeutung sind, hinreichend konkretisiert sind, sowie
- Unfall- oder Katastrophenereignisse,
 - die aufgrund der Anfälligkeit des jeweiligen Vorhabens für schwere Unfälle und/oder Katastrophen zu erwarten und deshalb für das betroffene Vorhaben von Bedeutung sind, wobei
 - für die Bestimmung der Relevanz von Unfall- und Katastrophenereignissen sowohl ihre Wahrscheinlichkeit als auch das mit ihnen verbundene Schadensausmaß zu berücksichtigen sind,
- Auswirkungen, die
 - bei relevanten Unfall- oder Katastrophenereignissen
 - von dem jeweiligen Vorhaben selbst hervorgerufen werden können.

Für schwere Unfälle,

- die als vorhabeninterne Ereignisse von dem Vorhaben selbst hervorgerufen werden können,

- bei denen die Eintritts-Wahrscheinlichkeit nicht so gering ist, dass mit ihrem Eintreten nicht gerechnet werden muss, und
- bei denen erhebliche Auswirkungen auf die genannten Belange zu erwarten oder nicht auszuschließen sind,

ist zu ermitteln und darzulegen, welche erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten oder nicht auszuschließen sind.

Hinsichtlich schwerer Unfällen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie [5] bzw. der StörfallVO des Bundes werden hier zusätzlich die Auswirkungen in den Blick genommen, die von außerhalb des Plangebietes gelegenen Betriebsbereichen von Störfallbetrieben auf schutzbedürftige Nutzungen einwirken können.

Für Katastrophen,

- die als vorhabenexterne Ereignisse von außen auf das jeweilige Vorhaben einwirken können,
- bei denen die Eintritts-Wahrscheinlichkeit nicht so gering, dass mit dem Eintreten nicht rechnen muss,
- für die das jeweilige Vorhaben anfällig ist und
- deren Einwirken auf das jeweilige Vorhaben bewirkt, dass von ihm erhebliche Auswirkungen auf die genannten Belange zu erwarten oder nicht auszuschließen sind,

ist zu ermitteln und darzulegen, welche erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten oder nicht auszuschließen sind.

An Katastrophenereignissen sind von den grundsätzlich denkbaren Fällen (z.B. Erdbeben, Anstieg des Meeresspiegels, Überschwemmungen; vgl. UVP-ÄndRL [2], S.2, Erwägungsgrund (15)) für die Stadt Leipzig in diesem Zusammenhang nach ausreichendem Ermessen nur Hochwassersituationen bzw. Überflutungen nach Starkregen bedeutsam und daher auch nur diese zu betrachten.

Davon ausgehend ist **für diesen Bebauungsplan** festzustellen:

Anhaltspunkte dafür, dass erhebliche Auswirkungen auf die genannten Belange aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten wären, liegen im Ergebnis der durchgeführten Ermittlungen nicht vor. Die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne der Regelung auf. Denn:

Hinreichend konkretisierte Vorhaben sind derzeit nicht bekannt. Der Bebauungsplan setzt die Art der baulichen Nutzung lediglich generell und nicht etwa bezogen auf ein konkretes Vorhaben fest. Es ist auch derzeit kein konkretes Vorhaben, welches über diese generelle Festsetzung realisiert werden soll, hinreichend bekannt.

Einschätzungen über die Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben sind daher derzeit nicht möglich; weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf es darum nicht.

Außerhalb des Plangebietes gelegene Störfallbetriebe sind im relevanten Umfeld nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von > 1.700 m zum nächstgelegenen Störfallbetrieb (in Großschocher, Bereich Dieskaustraße/Hornstraße [6]), sodass auch bei schweren Unfällen in dem Betriebsbereich keine für die Abwägung erheblichen Auswirkungen auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen zu erwarten sind.

Katastrophen aufgrund Gefährdungen durch Hochwasser oder Überflutungen können ausgeschlossen werden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Bereich, der in der Vergangenheit von Überflutungen betroffen war bzw. für den es Hinweise auf eine derartige Gefährdung gibt.

7.2.4 Altstandorte, Altlastenverdacht, Handlungsbedarf

Im Plangebiet sind Altstandorte und Flächen mit Altlastenverdacht vorhanden. Abwägungserhebliche Auswirkungen darauf sind aus der durch den Bebauungsplan bewirkten teilweisen Einschränkung bzw. Beschränkung und teilweisen Ausweitung der zulässigen Art der baulichen Nutzung von Bauvorhaben nicht zu erwarten.

Dennoch soll auf Folgendes nachrichtlich hingewiesen werden:

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) oder Flächen mit Altlasten (§ 2 Abs. 5 BBodSchG).

Entsprechend § 9 Abs. 5 BauGB wurden die nachfolgenden, im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) für das Plangebiet benannten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, bezogen auf die betroffenen Flurstücke im Bebauungsplan gekennzeichnet:

AKZ*	Bezeichnung	Flurstücke	Gemarkung
65 51 1043	Blechverformungswerk	302/I, 302/31, 302/32	Kleinzschocher

* Altlastenkennziffer im SALKA

Für die in der Tabelle genannten Flächen besteht Untersuchungs-/Handlungsbedarf nach Bodenschutzrecht.

Der Untersuchungs- und Handlungsbedarf ist langfristig vor Beginn der vorgesehenen Bauvorhaben mit der Abfall-/Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz abzustimmen.

Weitere Altstandorte mit vorhandenen Kontaminationen sind im SALKA für das Plangebiet wie folgt benannt:

AKZ*	Bezeichnung	Flurstücke	Gemarkung
65 51 1147	ehem. Zirkon-Druckmaschinen	302/m, 454	Kleinzschocher

* Altlastenkennziffer im SALKA

Für diese Flächen muss – obwohl trotz vorhandener Kontaminationen kein Handlungsbedarf für Gefahrenereignis- und Abwehrmaßnahmen bei gewerblicher Nutzung besteht – eine altlastenfachliche Begleitung bei Baumaßnahmen stattfinden.

Der Umfang der altlastenfachlichen Baubegleitung ist im Vorfeld der Baumaßnahme mit dem Amt für Umweltschutz, Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

7.3 Referenzliste der Quellen

Diesem Umweltbericht liegen folgende Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, zugrunde:

- [1] Stadt Leipzig, *Landschaftsplan*, Leipzig, 2013 (Beschluss der Ratsversammlung vom 16.10.2013).
- [2] Europäische Union, *Richtlinie 2014/52/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten*.
- [3] Bundesregierung, *Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt*, Deutscher Bundestag, Drucksache 18/10942, S. 41.

- [4] Bundesregierung (Hrsg.), *Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016*, Stand: 1. Oktober 2016, Kabinettsbeschluss vom 11. Januar 2017, S. 159.
- [5] Europäische Union, *Richtlinie 2012/18/EU des Europ. Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (ABl. L 197 vom 24.7.2012)*.
- [6] Freistatt Sachsen, Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, *Betriebsbereiche im FS Sachsen, untere Klasse (Stand: 12/2018)* [www.umwelt.sachsen.de/umwelt/luft/40798.htm, Link "Liste Störfalbetriebe: untere Klasse" und "Liste der Störfallbetriebe: obere Klasse bzw. obere Klasse angeordnet", abgerufen am 27.03.2019]. *

* Zu [6]: Aktuelle Links (Stand 30.12.2020) sind:
<https://www.luft.sachsen.de/inspektionsplan-fur-die-uberwachung-von-storfallanlagen-in-sachsen-15400.html>
sowie direkt zu den Listen
https://www.luft.sachsen.de/download/Bericht_BB_UK_20200506121321.pdf
und
https://www.luft.sachsen.de/download/Bericht_BB_OK_20200506121320.pdf
(beide Stand 05/2020).

8. Ergebnisse der Beteiligungen

Die frühzeitigen Beteiligungen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) erfolgten auf der Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes für das gesamte Gebiet, für das die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 428 beschlossen worden war. Die eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich folglich auch auf Flächen, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses (nur auf Teilflächen des Vorentwurfes bezogenen) Bebauungsplanes Nr. 428.2 gelegen sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gingen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von Trägern öffentlicher Belange ein. Diese Stellungnahmen wurden ausgewertet und waren eine der Grundlage für die Erarbeitung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung; sie haben zu Änderungen und Ergänzungen am Plan und an der Begründung geführt.

Im Rahmen der Beteiligungen zum Entwurf des Bebauungsplanes und seiner Begründung gingen weitere Stellungnahmen ein. Diese wurden ebenfalls ausgewertet und zusammen mit dem ansonsten vorliegenden Abwägungsmaterial in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis der Abwägung war lediglich noch diese Begründung zu ändern und zu ergänzen. Die Notwendigkeit zur Änderung oder Ergänzung von Inhalten des Bebauungsplanes bestand nicht. Unabhängig davon wurden aber redaktionelle Änderungen vorgenommen, für die die Durchführung erneuter Beteiligungen zum Entwurf nicht erforderlich war.

Zu den einzelnen Ergebnissen der Beteiligungen siehe die Zusammenfassung am Anfang dieser Begründung sowie „Anhang II: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen“, der dieser Begründung als eigenes Dokument beigelegt ist. Die darin enthaltenen Darlegungen sind ausdrücklich Teil dieser Begründung und liegen den Inhalten dieses Bebauungsplanes mit zugrunde.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

9. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind im Teil A: Planzeichnung flurstückscharf und damit eindeutig festgesetzt. Zum genauen Verlauf der Grenzen und zu den im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Flurstücken und Flurstücksteilen siehe dort.

Begründung:

In den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen wurden alle diejenigen Flurstücke bzw. Flurstücksteile, für die aufgrund der ermittelten Sachverhalte und der Ziele und Zwecke der Planung ein aktuelles Planungserfordernis anzunehmen ist bzw. deren Einbeziehung aus anderen Gründen zweckmäßig war.

10. Gliederung des Plangebietes

Folgende Gliederung des Plangebietes ergibt sich aus den in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen:

- **Teilgebiet 1 – Sondergebiet Baumärkte**, bestehend aus dem Grundstück des im Bestand vorhandenen Baumarktes (einschließlich der im Norden und im Süden des Grundstückes gelegenen Grünstreifen). Die Fläche ist identisch mit der im Bebauungsplan Nr. 325 als „TG 1 SO Baumarkt“ festgesetzten Fläche.
- **Teilgebiet 2 – Sondergebiet Zentrale Versorgung**, bestehend aus dem Grundstück des im Bestand vorhandenen Einkaufszentrums, wie im Bebauungsplan Nr. 325 als „TG 2 SO Einkaufszentrum“ festgesetzt, jedoch erweitert um die Fläche des westlich angrenzend vorhandenen Drogeriemarktes, daran nördlich angebauter Gebäude sowie der angrenzenden Zufahrt- und Parkplatzflächen.
- **Teilgebiete 3 – eingeschränktes Gewerbegebiet**, bestehen aus den nach Abzug der Teilgebiete 1 und 2 sowie der Verkehrsflächen (s.u.) verbleibenden Flächen des Plangebietes.
- **Straßenverkehrsflächen**, bezogen ausschließlich auf die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Straßenflächen (Wachsmuthstraße).

Begründung:

Die Teilung in die Teilgebiete 1 bis 3 steht im Zusammenhang mit den dort jeweils vorgesehenen Festsetzungen (siehe die nachfolgenden Kapitel.)

Die räumlichen Begrenzungen der Teilgebiete und der Verkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

11. Teilgebiet 1 – SO Baumärkte

11.1 Inhalte der Festsetzungen

Im **Teil A: Planzeichnung** ist die dort als „TG 1 SO Baumärkte“ bezeichnete Fläche festgesetzt als (siehe Planzeichenerklärung):

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Baumärkte.

Im **Teil B: Text** ist dafür weiter festgesetzt:

- 1. Teilgebiet 1 – Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Baumärkte [§ 11 BauNVO]**
 - 1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Baumärkten sowie ergänzender Nutzungen.**
 - 1.2 Zulässig sind**
 - a) Baumärkte mit Sortimenten gemäß Nrn. 1.3 und 1.4 sowie*
 - b) zusätzliche Nutzungen gemäß Nr. 1.5.*
 - 1.3 In den Baumärkten sind ausschließlich folgende Sortimente als Hauptsortimente zulässig:**

- a) Möbel, Küchenmöbel, Büromöbel
 - b) Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und Badausstattungen, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
 - c) Baustoffe, Holz, Bauelemente wie z.B. Türen, Fenster
 - d) Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.
 - e) Kfz-Zubehör, Rasenmäher
 - f) Teppiche, Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke.
 - g) Sportgeräte, hier: Fahrräder, Fahrradzubehör
- 1.4 Auf höchstens 800 m² der Verkaufsfläche – bzw. anteilig jeweils im Verhältnis der Größe der Baugrundstücksfläche zur Größe des Sondergebietes – dürfen abweichend von 1.3 die nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente verkauft werden, soweit es sich dabei um Randsortimente handelt:
- a) Zoologischer Bedarf, Schnittblumen
 - b) Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren, hier: Reinigungs- und Pflegemittel
 - c) Oberbekleidung, hier: Berufsbekleidung
 - d) Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
 - e) Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen
 - f) Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Zubehör
 - g) sowie außerdem Nahrungs- und Genussmittel (maximal 100 m² Verkaufsfläche – ebenfalls anteilig entsprechend der vorstehenden Regelung).
- 1.5 Zusätzlich können auch
- a) Büro- und Dienstleistungsnutzungen,
 - b) sonstige Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandel) sowie
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- ausnahmsweise zugelassen werden, soweit diese Nutzungen deutlich untergeordnet bleiben.

Vorbemerkung: Die nachfolgenden, der Erläuterung und Begründung des Planinhaltes dienenden Darlegungen des Kap. 11 wurden auf der Grundlage der in Kap. 10 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 325 enthaltenen Darlegungen entwickelt. Die dortigen Darlegungen wurden überprüft und, soweit dies im Ergebnis der Überprüfung sachgerecht war, übernommen oder nicht übernommen. Soweit zweckmäßig, wurden Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

11.2 Erläuterung der Festsetzungen

Mit diesen Festsetzungen werden die im Bebauungsplan Nr. 325 für das darin enthaltene Teilgebiet 1 getroffenen Festsetzungen im Wesentlichen übernommen (zu den nach den letzten Beteiligungen zum Entwurf vorgenommenen redaktionellen Klarstellungen siehe auch Kap. 4).

Zum Inhalt der Festsetzungen:

- Mit der zeichnerischen Festsetzung in Verbindung mit der Planzeichenerklärung wird das Teilgebiet 1 räumlich eindeutig bestimmt und als Sonstiges Sondergebiet (gemäß § 11 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Baumärkte“ festgesetzt. Weiteres zur Zweckbestimmung siehe unten.
- Die Fläche des Sondergebietes wird auf die im Norden und Süden auf dem Grundstück des bestehenden Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarktes (nachfolgend: Baumarkt) gelegenen und diesem zugehörigen Grünstreifen ausgeweitet. Der räumliche Geltungsbereich der Festsetzung umfasst damit das gesamte Grundstück des im Bestand vorhandenen Baumarktes, bestehend aus den Flurstücken 302/l, 302/m und 302/n sowie 454 der Gemarkung Kleinzschocher¹⁰.
- In der Planzeichenerklärung wird die im Bebauungsplan Nr. 325 enthaltene Angabe zur Zweckbestimmung von „Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt“ auf „Baumärkte“ eingekürzt; dies erfolgt auch an allen anderen entsprechenden Stellen in den Festsetzungen. Dabei handelt es sich um eine rein redaktionelle Änderung; eine Änderung des Rahmens für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ergibt sich daraus nicht. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass in dem Sondergebiet nur ein für die Realisierung eines Baumarktes der üblichen Größe geeignetes Grundstück vorhanden ist bzw. in dem Sondergebiet nur ein Baumarkt der üblichen Größe errichtet werden kann. Da dies bereits erfolgt ist, ist die Errichtung eines weiteren Baumarktes der üblichen Größe bzw. eines weiteren Garten- oder Heimwerkerfachmarktes in entsprechender Größe nicht zu erwarten. Weiteres zur Zweckbestimmung siehe unten.
- Mit den Nrn. 1.1 bis 1.5 der Festsetzungen werden die Zweckbestimmung sowie die in dem Sondergebiet zulässige Art der Nutzung eindeutig und sowohl dem tatsächlichen Bestand als auch Zielen und Zwecken dieses Bebauungsplanes (siehe Kap. 3) entsprechend festgesetzt.
- In Nr. 1.1 erfolgt eine die zeichnerische Festsetzung ergänzende genaue Festsetzung der Zweckbestimmung des Sondergebietes. Darin wird klargestellt, dass das Sondergebiet der Unterbringung von Baumarktnutzungen, aber auch ergänzender Nutzungen dienen soll.
- Nr. 1.2 setzt die zulässigen Arten der baulichen Nutzungen generell fest.

Mit der in a) getroffenen Festsetzung „Baumärkte“ wird, einerseits dem genehmigten und tatsächlichen vorhandenen Bestand Rechnung getragen.

Andererseits wird damit klargestellt, dass dort grundsätzlich auch mehrere Baumärkte bauplanungsrechtlich zulässig wären. Diese Klarstellung dient der Verdeutlichung der bestehenden Rechtslage, wie sie sich auch aus dem Urteil des BVerwG vom 17.10.2019 (BVerwG 4 CN 8.18¹¹) ergibt.

Vorliegend von Bedeutung ist die Tatsache, dass das Teilgebiet 1 durch den bestehenden einen Baumarkt mit den dazugehörigen Stellplätzen und Freiflächen flächenmäßig nahezu vollständig belegt ist. Die Errichtung eines zweiten Baumarktes oder eines zusätzlichen Gartenfachmarktes der üblichen Größe ist deshalb nicht zu erwarten. Eine solche Entwicklung stünde auch im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Interessen der Stadt, wonach dort nur ein solcher Markt in der bestehenden und für derartige Nutzungen üblichen Größe zulässig sein soll.

Dagegen stünde eine Aufteilung des einen vorhandenen Baumarktes, etwa in zwei oder mehr Baumärkte oder in einen Baumarkt und in einen Gartenfachmarkt, grundsätzlich nicht im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt, ist aber aufgrund der für derartige Nutzungen üblichen Betriebsgrößen nicht zu erwarten. Eine solche Aufteilung wäre aus

¹⁰ Im LeipziGIS am 30.12.2020 angegebener Stand.

¹¹ Siehe: <https://www.bverwg.de/de/171019U4CN8.18.0>; darin vor allem den Leitsatz „Eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) ist mangels Rechtsgrundlage unwirksam.“ sowie die dem zugrundeliegenden Aussagen des Urteils.

bauplanungsrechtlicher Sicht zulässig und kann durch auf die Art der Nutzung bezogene Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt werden – was auch nicht Absicht der Stadt war, da die Aufteilung nicht im Widerspruch zu ihren Zielen steht. Im Interesse der Normenklarheit wurde dies in der Festsetzung durch eine redaktionelle Änderung der Formulierung klargestellt.

Hinsichtlich der in dem Baumarkt zulässigen Sortimente wird auf die Nrn. 1.3 und 1.4 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

Mit b) wird festgesetzt, dass neben der Baumarktnutzung auch die zusätzlichen Nutzungen gemäß Nr. 1.5 der textlichen Festsetzungen (siehe dazu unten) zulässig sind.

- Mit Nr. 1.3 werden die zulässigen baumarkttypischen Hauptsortimente abschließend festgesetzt.

Die Festsetzung nimmt den Katalog der in der entsprechenden Festsetzung § 1 Buchst. b) des Bebauungsplanes Nr. 325 genannten Sortimente identisch auf, erweitert diesen allerdings um das Sortiment „Sportgeräte, hier: Fahrräder, Fahrradzubehör“. Dieses Sortiment war im Bebauungsplan Nr. 325 als zentrenrelevantes Randsortiment festgesetzt, ist aber seit der Fortschreibung des STEP Zentren 2016 aber nicht mehr als zentrenrelevant klassifiziert.

Die Festsetzung bezieht sich auch in der nun vorliegenden Fassung auf den genehmigten Bestand, der damit hinsichtlich der Hauptsortimente bauplanungsrechtlich abgebildet und gesichert, gleichzeitig aber in seiner weiteren Entwicklung begrenzt wird.

Die in der bisherigen Festsetzung enthaltene Klarstellung, dass nur die genannten branchenüblichen Hauptsortimente gehandelt werden dürfen, entfällt, da sich dies bereits aus der festgesetzten Zweckbestimmung des Gebietes ergibt. Da dies auch bisher schon so war, handelt es sich um eine rein redaktionelle Änderung, aus der sich keine Änderung des Rahmens für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ergibt.

- In Nr. 1.4 wird die Zulässigkeit zentrenrelevanter Randsortimente geregelt.

Die Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente, die im Bebauungsplan Nr. 325 mit „höchstens 1.200 m²“ festgesetzt worden war, wird nun mit „höchstens 800 m²“ festgesetzt. Damit soll ein Verstoß gegen das Ziel Nr. Z 2.3.2.3 des Landesentwicklungsplanes LEP 2013 vermieden werden. Der genehmigte Bestand des Baumarktes wird dadurch nicht in Frage gestellt.

Die Regelung, nach der Nahrungs- und Genussmittel auf maximal 100 m² der für Randsortimente zulässigen Verkaufsfläche verkauft werden dürfen, wird unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 325 übernommen.

Für diese auf das Sondergebiet insgesamt bezogenen maximalen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente wird jeweils genauer zum Ausdruck gebracht und damit klargestellt, dass diese nur anteilig für die Bauvorhaben gelten, jeweils im Verhältnis der Größe der Baugrundstücksfläche zur Größe des Sondergebietes. Im Übrigen ist auch bzgl. dieser Festsetzung davon auszugehen, dass in dem Sondergebiet nur ein für die Realisierung eines Baumarktes der üblichen Größe geeignetes Grundstück vorhanden ist bzw. in dem Sondergebiet nur ein Baumarkt der üblichen Größe errichtet werden kann – was bereits erfolgt ist. Es handelt sich folglich faktisch um eine grundstücksbezogene Verkaufsflächenbegrenzung.

Die Festsetzung ist hinsichtlich der genannten Aspekte – außer der Größe der Verkaufsfläche und der Verschiebung des Sortimentes „Sportgeräte, hier: Fahrräder, Fahrradzubehör“ in die Nr. 1.3 sowie der Klarstellung hinsichtlich der anteiligen Geltung der Verkaufsfläche – identisch mit der entsprechenden Festsetzung § 1 Buchst. c) des Bebauungsplanes Nr. 325. Sie orientiert

sich am genehmigten Bestand, der damit auch hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente bauplanungsrechtlich abgebildet und gesichert, gleichzeitig aber im Interesse des Zentrumschutzes in seiner weiteren Entwicklung begrenzt wird.

Die in der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 325 enthaltene Klarstellung, dass nur die genannten branchenüblichen Randsortimente gehandelt werden dürfen, entfällt, wie dies auch in der Festsetzung der Hauptsortimente der Fall ist. Die darauf bezogenen obigen Darlegungen gelten hier entsprechend.

- Nr. 1.5 enthält Regelungen zu den zusätzlich zur Baumarktnutzung zulässigen Nutzungen. Diese sollen nur ausnahmsweise zulässig sein und deutlich untergeordnet bleiben.

Dies war für Büro- und Dienstleistungsnutzungen bereits im Bebauungsplan Nr. 325 (§ 1 Buchst. d)) entsprechend festgesetzt. Der Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurde jedoch um sonstige Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandel) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erweitert.

Damit wird dem entsprechenden Ziel des Bebauungsplanes entsprochen. Aus dieser Ergänzung ergibt sich zwar eine Erweiterung des Zulässigkeitsrahmens hinsichtlich der Art der Nutzung. Da die als ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen jedoch deutlich untergeordnet bleiben müssen, sind wesentliche Auswirkungen daraus nicht zu erwarten. Keinesfalls ist die Zweckbestimmung des Sondergebietes dadurch in Frage gestellt.

Der **Begriff der Verkaufsfläche** stützt sich auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil Bundesverwaltungsgericht 27.04.1990, bestätigt und ergänzt am 24.11.2005 – BVerwG, U., 4C 10.04). Danach ist unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindenden Treppen und Aufzüge). Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen, wie etwa eine Fleischtheke mit Bedienung. Auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Auch Flächen von Pfandräumen, die vom Kunden betreten werden können, gehören zur Verkaufsfläche. Sie werden unter dem Gesichtspunkt der Verkaufsanbahnung der Verkaufsfläche zugerechnet. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, dann gilt die dafür verwendete Lagerfläche als Verkaufsfläche und ist vollständig mitzurechnen. Keine Verkaufsflächen sind solche Flächen, die nicht dauerhaft und saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen also auch Thekenbereich, Kassenzone, Windfang, Packzone und Pfandlager.

Auch die „Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen)“ vom 3. April 2008 stützt sich auf diese Definition (siehe dort, I. Allgemeines, 4. Begriffe, Buchst. g)).

Der **Begriff „Randsortimente“** stützt sich auf die Definition, wie sie u.a. in der Arbeitshilfe „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ des Deutschen Institutes für Urbanistik (Difu)¹² enthalten ist:

Ein Kernsortiment kann regelmäßig durch branchenübliche Randsortimente ergänzt werden, ohne dass dies in jedem Fall einer besonderen baurechtlichen Zulassung bedarf. Die hierfür

¹² vgl. Bunzel, Arno, Heinz Janning, Stefan Kruse, Gerd Kühn (2009): Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, 1. Aufl., Berlin (Difu-Arbeitshilfe), S. 167

einschlägigen Maßstäbe hat das OVG NRW im Urteil vom 22. Juni 1998 (Ikea Dortmund) wie folgt definiert:

“Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht ... insofern eine Wechselbezüglichkeit als ein Randsortiment – wie schon aus dem Begriff ‚Rand’sortiment folgt – zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kerngebietssortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind. Allein bei diesem Verständnis der Wechselbeziehung zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment ist die Annahme gerechtfertigt, dass aus der Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments zugleich folgt, dass auch die der jeweiligen Branche zugeordneten Randsortimente zugelassen sind.“

Dieser Definition haben sich weitere Obergerichte angeschlossen.

Ein zulässiges Randsortiment muss also in der jeweiligen Branche üblich sein. Eine Unterordnung wird in der Praxis meist angenommen, wenn der Anteil der Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche nicht mehr als 10% beträgt.

Wesentliche Auswirkungen auf die derzeit ausgeübten Nutzungen sind aus den Festsetzungen nicht zu erwarten. Der bisherige, sich aus dem Bebauungsplan Nr. 325 ergebende Zulässigkeitsrahmen wird lediglich geringfügig hinsichtlich der Fläche des Sondergebietes und der Zulässigkeit von Nutzungen ihrer Art nach verändert bzw. erweitert. Anhaltspunkte dafür, dass sich daraus nennenswerte Eingriffe in die ausgeübte Nutzung ergeben könnten, liegen nicht vor. Hierfür ist auch von Bedeutung, dass in dem Sondergebiet nur ein für die Realisierung eines Baumarktes der üblichen Größe geeignetes Grundstück vorhanden ist bzw. in dem Sondergebiet nur ein Baumarkt der üblichen Größe errichtet werden kann; dies ist bereits erfolgt.

11.3 Ziele und Zwecke der Festsetzungen

Ziel der Festsetzungen ist vor allem, das im Kap. 3 angegebene Ziel h) umzusetzen, um auf dessen Erreichen hinzuwirken (zu den im Rahmen des Zieles h) genannten einzelnen Zielen und Zwecken der Planung siehe dort).

Damit bzw. ergänzend zu dem unter Ziel h) Dargelegten wird insbesondere bezweckt, Fehlentwicklungen hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente zu vermeiden und dadurch zur Umsetzung der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele beizutragen. Gleichzeitig soll dies dem Interessenausgleich zwischen den Belangen der bestehenden Baumarktnutzung (bzw. entsprechender Nachfolgenutzungen) im Hinblick auf die weitere Ausübung und Entwicklung der Nutzung auf der einen Seite und den Belangen des Zentrumschutzes im Hinblick auf die Vermeidung darauf bezogener Fehlentwicklungen auf der anderen Seite dienen.

Es soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen, von denen aufgrund ihrer baumarkttypisch begrenzten Angebotsvielfalt an zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich keine erheblichen städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten sind, nicht in unvertretbarem Maße eingeschränkt wird. Ebenso soll gewährleistet werden, dass Entwicklungen, die zu solchen Auswirkungen führen würden, nicht eintreten können.

11.4 Geeignetheit der Festsetzungen

Die Eignung der Festsetzung ist gegeben.

Mit der Festsetzung wird – dem im Kap. 3.3 genannten Ziel h) entsprechend – der auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 325 bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen für den im Teilgebiet 1 vorhandenen Baumarkt bzw. entsprechende Nachfolgenutzungen im Grundsatz erhalten. Die Baumarktnutzung bleibt weiterhin zulässig. Sie wird hinsichtlich der Sortimente im genehmigten Bestand bauplanungsrechtlich abgebildet und gesichert. Gleichzeitig wird sie in ihrer weiteren Entwicklung der Zielsetzung entsprechend begrenzt. Zudem ergibt sich aus der Festsetzung auch eine Beschränkung dahingehend, dass die Ansiedlung sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben (etwa durch Umnutzung des Grundstückes) nicht mehr möglich sind.

Damit setzt die Festsetzung das Ziel h) sowie das darin enthaltene Ziel des Interessenausgleiches – hier insbesondere hinsichtlich der Interessen der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur auf der einen und die Interessen insbesondere des Grundstückseigentümers bzw. der Betreiber des bestehenden Baumarktes (bzw. entsprechende Nachfolgenutzungen) auf der anderen Seite – um.

Weiteres zur Eignung der einzelnen Bestandteile der Festsetzungen ergibt sich aus Kap. 11.2.

11.5 Erforderlichkeit der Festsetzungen

Die Erforderlichkeit der Festsetzungen in der vorliegenden Form ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben.

Im Bebauungsplan Nr. 325 war das Sortiment „Sportgeräte, hier: Fahrräder, Fahrradzubehör“ in Übereinstimmung mit dem damaligen STEP Zentren als zentrenrelevantes Randsortiment festgesetzt worden. Seit der Fortschreibung der Sortimentsliste im Jahr 2014 ist dieses Sortiment aber nicht mehr als zentrenrelevant klassifiziert. Daraus folgend ergaben sich Anlass und Erfordernis zur entsprechenden Änderung der Festsetzung.

In diesem Zuge ist es auch erforderlich, das Teilgebiet 1 auf die dem Grundstück des bestehenden Baumarktes zugehörigen Grünstreifen auszuweiten. Diese sind im Bebauungsplan Nr. 325 nicht als Teil des Teilgebietes 1 festgesetzt worden. Es ist deshalb erforderlich, den räumlichen Geltungsbereich des Teilgebietes 1 und damit der dafür getroffenen Festsetzungen auf das gesamte Grundstück des vorhandenen Baumarktes auszudehnen.

Die Gelegenheit des für die oben genannten Änderungen erforderlichen Bauleitplan-Verfahrens ist auch zu nutzen, um die zur Klarstellung zweckmäßigen redaktionellen Änderungen vorzunehmen.

11.6 Für bzw. gegen die Festsetzungen sprechende Belange bzw. Aspekte

Von der Festsetzung sind vor allem die nachfolgend genannten Belange a) bis f) berührt. Der überwiegende Teil der Belange ist, je nach betrachteten Aspekten bzw. Blickwinkel, einerseits in positiver, andererseits aber auch in negativer Hinsicht von der Festsetzung berührt. Deshalb erfolgt eine Betrachtung der für bzw. der gegen die Festsetzungen sprechenden Aspekte zusammengefasst in diesem Kapitel.

Vor allem berührt sind die Belange

- a) der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der Zentrenstruktur der Stadt als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang,
- b) der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche – hier insbesondere der in Kap. 6.2.2 genannten zentralen Versorgungsbereiche – mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen,

- c) des STEP Zentren der Stadt, als auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und der im Kap. 3 genannten, den STEP Zentren ergänzenden Entwicklungsziele,
- d) der Eigentümer der im Teilgebiet 1 gelegenen Grundstücke mit ihrem Interesse an der Beibehaltung und Sicherung der ausgeübten Nutzungen aber auch an möglichst uneingeschränkten Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke,
- e) der im Teilgebiet 1 tatsächlich bereits ansässigen, von der Festsetzung betroffenen Nutzungen (bzw. ihrer Betreiber) mit ihrem Interesse an der Beibehaltung und Sicherung ihrer jeweils ausgeübten Nutzung aber auch der möglichst uneingeschränkten Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung ihrer Nutzung, sowie
- f) anderer Nutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber) mit ihrem Interesse, sich im Teilgebiet 1 anzusiedeln, die aber in den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Teilgebiet 1 nicht genannt und deshalb dort nicht zulässig sind.

Diese Belange werden inhaltlich vor allem **in zweierlei Hinsicht berührt**:

- einerseits erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen und begrenzter Entwicklungsmöglichkeiten,
- andererseits erfolgt die Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende bzw. bislang zulässige Nutzungen sowie der Ausschluss anderer Nutzungsoptionen.

Bezogen auf die negative Berührtheit der Belange bzw. von Aspekte davon, ist den weiteren Darlegungen voranzustellen:

- Für die Abwägung erhebliche Auswirkungen auf diese Belange sind aus den Festsetzungen nicht zu erwarten. Der bisherige, sich aus dem Bebauungsplan Nr. 325 ergebende bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen wird lediglich geringfügig hinsichtlich der Fläche des Sondergebietes und der Zulässigkeit von Nutzungen ihrer Art nach verändert bzw. erweitert. Anhaltspunkte dafür, dass sich daraus nennenswerte Eingriffe in die tatsächlich ausgeübten Nutzungen und in die bislang bestehenden Möglichkeiten ergeben könnten, liegen nicht vor.
- Für die Ermittlung und Gewichtung der nachfolgenden Belange d) bis f) sowie die Abwägung wird aber dennoch von einem Interesse der betroffenen Grundstückeigentümer bzw. -nutzer und Nutzungsinteressenten dahingehend ausgegangen, die Grundstücke bzw. Grundstücksteile möglichst uneingeschränkt (baulich) nutzen bzw. verwerten zu können. Dies dürfte vorliegend nur bei einem Rechtszustand ohne Bebauungsplan und dessen Festsetzungen (unbeplanter Innenbereich) gegeben sein. Dieser Rechtszustand wird deshalb auch bei der Betrachtung der Belange a) bis c) mit zugrunde gelegt.

Ausgehend davon sind die oben genannten **Belange insbesondere wie folgt berührt**:

- **Belang a):** Auf der einen Seite wird der Belang der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur durch die mit den Festsetzungen erfolgende planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen (vor allem des Bauarktes bzw. entsprechender Nachfolgenutzungen) in negativer Hinsicht berührt. Aufgrund der Festsetzungen dürfen in dem außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gelegenen Sondergebiet auch weiterhin zentrenrelevante Sortimente verkauft werden. Dieser Aspekt spricht somit gegen die Festsetzung. Dem wird aber **kein besonderes Gewicht** zugemessen. Aufgrund der bau-, garten- und heimwerker-fachmarkttypisch begrenzten Angebotsvielfalt an zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich keine erheblichen städtebaulich negativen oder sogar

schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten.

Von größerer Bedeutung für den Belang und für die Abwägung ist dagegen, dass der Belang auf der anderen Seite in positiver Hinsicht dadurch berührt wird, dass durch die Festsetzungen – gegenüber einem Rechtszustand ohne Bebauungsplan oder einer anderen Festsetzung, z.B. als Gewerbegebiet ohne Einschränkung des Einzelhandels – eine Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen erfolgt. Aufgrund der Festsetzungen sind im Teilgebiet 1 ausschließlich Baumarktnutzungen zulässig und deren sortimentsbezogenen Strukturierungsmöglichkeiten sind eingeschränkt. Andere zentrenrelevante Einzelhandelsvorhaben sind nicht zulässig. Entwicklungen, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können, sind damit grundsätzlich auch weiterhin nicht zu befürchten. Dieser Aspekt spricht somit für die Festsetzung. Ihm wird aufgrund seiner Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Zentrenstruktur **besonderes Gewicht** zugemessen.

- **Belang b):** Hinsichtlich der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche – hier insbesondere derjenigen, die in Kap. 6.2.2 genannt sind – mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen gelten die Darlegungen zum Belang a) entsprechend.

Auch hier wird dem für die Festsetzung sprechenden Aspekt aufgrund seiner Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche **besonderes Gewicht** zugemessen.

- **Belang c)** ist in zweierlei Hinsicht zu betrachten.
 - Hinsichtlich des STEP Zentren, soweit er auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur bezogen ist, und der im Kap. 3 genannten, den STEP Zentren ergänzenden Entwicklungsziele, gelten die Darlegungen zum Belang a) entsprechend. Auch hier wird dem für die Festsetzung sprechenden Aspekt aufgrund seiner Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche **besonderes Gewicht** zugemessen.
 - Der STEP Zentren trifft andererseits aber auch Aussagen zu „großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentren, die in der Regel dem Betriebstyp Fachmarkt zuzuordnen sind“, namentlich auch bezogen auf „Bau- und/oder Gartenmärkte“. Der STEP setzt entsprechende Regeln hinsichtlich der Verortung derartiger großflächiger Märkte und liefert Begründungszusammenhänge für die quantitative Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente (siehe auch Kap. 6.2.2). Bezogen darauf ist der STEP Zentren positiv berührt, da er insoweit durch die Festsetzung umgesetzt bzw. seine Umsetzung gesichert wird. Auch dem wird **besonderes Gewicht** zugemessen.
- **Belang d):** Das Interesse der Eigentümer der im Teilgebiet 1 gelegenen Grundstücke an der Beibehaltung und Sicherung der bislang tatsächlich ausgeübten Nutzungen wird durch die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen und von gewissen (wenn auch begrenzten, aber dennoch weiterhin bestehenbleibenden) Entwicklungsmöglichkeiten in positiver Hinsicht berührt. Dieser Aspekt spricht also für die Festsetzung. Aus der Festsetzung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen für die tatsächlich ausgeübten Nutzungen. Allerdings ergibt sich daraus, dass die Nutzungen dem Bestandschutz unterliegen, ein **gewisses Gewicht** für die Abwägung. Da dem geschützten Bestand aber mit der Festsetzung entsprochen wird, ist dieser Teilaspekt für die Abwägung nur von untergeordneter Bedeutung. Weiterer Darlegungen dazu bedarf es deshalb nicht.

Von größerer Bedeutung für die Abwägung ist jedoch, dass andererseits das Interesse der Eigentümer an möglichst uneingeschränkten Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke in negativer Hinsicht berührt wird. Für die Eigentümer des Grundstückes werden die Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihres Grundstückes in ihrer Vielfalt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeschränkt. Es verbleibt nur die Möglichkeit, das Grundstück in dem sich aus den Festsetzungen ergebenden Rahmen für den vorhandenen Bauplatz bzw. entsprechende Nachfolgenutzungen sowie für die zusätzlichen, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu nutzen. Die Aufnahme anderer Nutzungen ist nicht zulässig.

Diese Beschränkung ist den Grundstückseigentümern grundsätzlich zumutbar. Die im Kap. 13.4.7 zum Belang d) enthaltenen Darlegungen und Begründungen gelten hier entsprechend. Hinzu tritt, dass Anhaltspunkte für eine in absehbarer Zeit zu erwartende Aufgabe der Bauplatznutzung und daraus resultierende Bestrebungen zur Aufnahme anderer Nutzungen nicht bestehen. Zumindest wurden darauf bezogene Hinweise weder im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diesen Bebauungsplan noch in anderem Zusammenhang an die Stadt heran getragen.

Im Ergebnis wird dem Belang **kein besonderes Gewicht** zugemessen.

- **Belang e):** Auch das Interesse der im Teilgebiet 1 tatsächlich bereits ansässigen, von der Festsetzung betroffenen Nutzungen (bzw. ihrer Betreiber) an der Beibehaltung und Sicherung ihrer bislang tatsächlich ausgeübten Nutzung wird durch die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen und von gewissen (wenn auch begrenzten, aber dennoch weiterhin bestehenden) Entwicklungsmöglichkeiten in positiver Hinsicht berührt. Die obigen, auf diesen Aspekt bezogenen Darlegungen zu Belang d) gelten hier entsprechend.

Von größerer Bedeutung für die Abwägung ist auch hier, dass andererseits das Interesse an der möglichst uneingeschränkten Möglichkeit zur weiteren Entwicklung der Nutzungen in negativer Hinsicht berührt wird. Vor allem zu nennen ist die im Teilgebiet 1 tatsächlich ansässige, von der Festsetzung betroffene Hauptnutzung – der vorhandene Bauplatz. Für diese Nutzung(en) wird die weitere Entwicklung hinsichtlich der Sortimente eingeschränkt. Entwicklungen sind nur im Rahmen der für die Haupt- und Randsortimente getroffenen Festsetzungen zulässig.

Diese Beschränkungen sind aber zumutbar. Hier gelten die im Kap. 13.4.7 zum Belang e) zur „uneingeschränkten weiteren Entwicklung“ enthaltenen Darlegungen und Begründungen entsprechend. Außerdem bestehen auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück ohnehin nur begrenzte Möglichkeiten für Erweiterungen (der Aufteilung des bestehenden Bauplatzes in entsprechende Nachfolgenutzungen steht der Bebauungsplan nicht entgegen). Hinsichtlich der aufgrund der Festsetzungen nur beschränkt gegebenen Möglichkeiten zur sortimentsbezogenen Umstrukturierung – vor allem in Bezug auf die Erweiterung des Angebotes an zentrenrelevanten Randsortimenten – wurden weder im Rahmen des Aufstellungsverfahrens noch in anderem Zusammenhang konkrete Hinweise an die Stadt heran getragen.

Hinsichtlich der sonstigen im Teilgebiet 1 vorhandenen Nutzungen (vor allem die im Seitenflügel an der Wachsmuthstraße befindlichen gewerblichen Büronutzungen) gelten die obigen Darlegungen entsprechend. Die Nutzungen bleiben ausnahmsweise zulässig.

Auch diesem Belang wird im Ergebnis **kein besonderes Gewicht** zugemessen.

- **Belang f)** – das Interesse anderer Nutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber) sich im Teilgebiet 1 anzusiedeln – ist ausschließlich in negativer Hinsicht berührt, spricht also gegen die Festsetzung. Soweit die Nutzungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Teilgebiet 1 nicht genannt sind, ist ihre Ansiedlung dort nicht zulässig, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem entgegenstehen.

Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch im Teilgebiet 1 nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Auch handelt es sich nicht um einen Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsrichtlinie der europäischen Union. Hinzu tritt, dass die Option einer solchen Ansiedlung für die Bestandsdauer des bestehenden Baumarktes ohnehin nicht bzw. nur in sehr geringem Umfang besteht. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Aufgabe der Baumarktnutzung vor.

Dementsprechend wird diesem Belang ebenfalls **kein besonderes Gewicht** zugemessen.

11.7 Abwägungsentscheidung

Die abschließende Abwägungsentscheidung wird im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der o.g. von der Festsetzung berührten Belange wie folgt getroffen:

- Den für die Festsetzung sprechenden Aspekten wird der Vorzug gegeben. Begründet ist dies dadurch, dass den hinsichtlich der Belange a) bis c) für die Festsetzung sprechenden Aspekten besonderes Gewicht beigemessen wird (siehe Kap. 11.6), welches jeweils und damit auch insgesamt das Gewicht der gegen die Festsetzungen sprechenden Aspekte bzw. Belange bei weitem überwiegt.
- Die gegen die Festsetzung sprechenden Aspekte wiegen dagegen weniger schwer und müssen deshalb zurückstehen.

Weiteres zu den diese Entscheidung tragenden Gründen ist dem vorstehenden Kap. 11.6 zu entnehmen. Ergänzend dazu ist insbesondere von Bedeutung:

- Ein Verzicht auf die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Baumarktnutzung sowie begrenzter Entwicklungsmöglichkeiten – und statt dessen etwa die Geltung der für das Teilgebiet 3 des Bebauungsplanes geltenden Festsetzungen auch für das Teilgebiet 1 – wäre für die gegen die Sicherung sprechenden Aspekte der Belange a) bis c) zwar grundsätzlich von gewissem Vorteil. Dieser Vorteil stünde aber in keinem vernünftigen Verhältnis zu dem erheblichen Nachteil für die von dem Verzicht negativ berührten Belange.

Zwar wäre es für die zentralen Versorgungsbereiche und auch die Zentrenstruktur sicherlich von Vorteil, wenn die in dem vorhandenen Baumarkt (oder einer dem nachfolgenden Baumarktnutzung) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verkauften Produkte statt dessen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verkauft würden. Aufgrund der bau-, garten- und heimwerkerfachmarkttypischen und damit begrenzten Angebotsvielfalt an zentrenrelevanten Sortimenten und der flächenmäßigen Begrenzungen sind aber grundsätzlich keine erheblichen städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten, wenn diese Produkte auch im außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Teilgebiet 1 verkauft werden.

Dementsprechend wird hier den positiv von der getroffenen Festsetzung berührten Belangen der Vorzug gegeben. Damit ist gleichzeitig auch dem Interessenausgleich zwischen den Belangen der Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur auf der einen Seite sowie den Belangen der Grundstückseigentümer (Belang d) und der vorhandenen Nutzungen bzw. ihrer Betreiber auf der anderen Seite.

- Ein Verzicht auf die Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten etwa dahin gehend, dass keinerlei begrenzende Festsetzung für das Teilgebiet 1 getroffen wird, kann nicht Ergebnis einer sachgerechten Abwägung sein. Eine solche Vorgehensweise würde zwar in sehr hohem Maße den von den Belangen d) bis f) verkörperten privaten Interessen entsprechen. Sie würde aber

den öffentlichen Belangen a) bis c) in hohem Maße widersprechen. Den Belangen a) bis c) ist aber in der Abwägung höheres Gewicht zuzumessen, eben da es sich aufgrund der besonderen Bedeutung um schwergewichtige öffentliche Belange handelt.

12. Teilgebiet 2 – SO Zentrale Versorgung

12.1 Inhalte der Festsetzungen

Im **Teil A: Planzeichnung** ist die dort als „TG 2 SO Zentrale Versorgung“ bezeichnete Fläche festgesetzt als (siehe Planzeichenerklärung):

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Zentrale Versorgung.

Im **Teil B: Text** ist dafür weiter festgesetzt:

2. Teilgebiet 2 – Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Zentrale Versorgung [§ 11 BauNVO]

- 2.1 *Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und ergänzender Nutzungen, die dem zentralen Versorgungsbereich dienen.*
- 2.2 *Zulässig sind*
 - a) *Einzelhandelsbetriebe gemäß Nr. 2.3 und*
 - b) *ergänzende Nutzungen gemäß Nr. 2.4.*
- 2.3 *Die Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie*
 - a) *zentrale Versorgungsfunktionen wahrnehmen und damit*
 - b) *dem zentralen Versorgungsbereich dienen sowie*
 - c) *das Wohnen nicht wesentlich stören.*
- 2.4 *Als ergänzende Nutzungen sind ausschließlich*
 - a) *Dienstleistungsbetriebe,*
 - b) *Schank- und Speisewirtschaften,*
 - c) *Arztpraxen,*
 - d) *Geschäfts- und Büronutzungen,*
 - e) *Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks*
 - f) *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie*
 - g) *sonstige Gewerbebetriebe*

zulässig, die die sich aus Nr. 2.3 Buchst. b) und c) ergebenden Anforderungen erfüllen.

Vorbemerkung: Die nachfolgenden, der Erläuterung und Begründung des Planinhaltes dienenden Darlegungen des Kap. 12 wurden auf der Grundlage der in Kap. 11 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 325 enthaltenen Darlegungen entwickelt. Die dortigen Darlegungen wurden überprüft und, soweit dies im Ergebnis der Überprüfung sachgerecht war, übernommen oder nicht übernommen. Soweit zweckmäßig, wurden Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

12.2 Erläuterung der Festsetzungen

Mit diesen Festsetzungen werden die im Bebauungsplan Nr. 325 für das darin enthaltene „Teilgebiet 2“ getroffenen Festsetzung im Wesentlichen übernommen. Es wird aber wie folgt davon abgewichen: Die von dem Sondergebiet erfasste Fläche wird geringfügig ausgeweitet. Der Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben wird erweitert.

Zum Inhalt der Festsetzungen:

- Mit der zeichnerischen Festsetzung in Verbindung mit der Planzeichenerklärung wird das Teilgebiet 2 räumlich eindeutig bestimmt und als Sonstiges Sondergebiet (gemäß § 11 BauGB) festgesetzt. Gegenüber dem im Bebauungsplan Nr. 325 festgesetzten Sondergebiet wird die Fläche des Sondergebietes, angrenzend an den nordwestlichen Bereich des im Bebauungsplan Nr. 325 festgesetzten Sondergebietes, geringfügig ausgeweitet. Damit werden ein nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 325 dort angesiedelter Drogeriemarkt sowie nördlich daran angrenzende Dienstleistungsnutzungen und zugehörige Erschließungsflächen in das Sondergebiet einbezogen.
- Als Zweckbestimmung des Sondergebietes wird „Zentrale Versorgung“ festgesetzt. Damit wird den – u.a. durch die aktuelle Bevölkerungsentwicklung bedingten – Änderungen der auf den Einzelhandel bezogenen Rahmenbedingungen, den aktuellen Verhältnissen vor Ort sowie den gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 325 weiterentwickelten Zielen der Stadt für den zentralen Versorgungsbereich „Adler“ im Allgemeinen und für das Sondergebiet im Besonderen entsprochen.
- Mit den Nrn. 2.1 bis 2.4 der Festsetzungen werden die Zweckbestimmung sowie die in dem Sondergebiet zulässigen Arten der Nutzung eindeutig und sowohl dem tatsächlichen Bestand als auch den Zielen und Zwecken dieses Bebauungsplanes (siehe Kap. 3) entsprechend festgesetzt. Die bislang dort vorhandenen Nutzungen bleiben grundsätzlich zulässig. Den aktuellen Rahmenbedingungen angepasste Weiterentwicklungen bleiben möglich.
- In Nr. 2.1 erfolgt eine die zeichnerische Festsetzung ergänzende genaue Festsetzung der Zweckbestimmung des Sondergebietes. Darin wird klargestellt, dass das Sondergebiet der Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen, aber auch ergänzender Nutzungen dienen soll. In beiden Fällen soll es sich um Nutzungen handeln, die dem zentralen Versorgungsbereich dienen.
- Mit der Nr. 2.2 wird eine allgemeine Festsetzung über die Arten der Nutzungen, die in dem Sondergebiet ausschließlich zulässig sein sollen, getroffen. Dies sind Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Nutzungen. Die Nutzungen müssen den detaillierteren Regelungen der Nrn. 2.3 bzw. 2.4 entsprechen.
- In der Nr. 2.3 wird für die Einzelhandelsbetriebe geregelt, dass diese nur zulässig sind, wenn sie a) zentrale Versorgungsfunktionen wahrnehmen und damit b) dem zentralen Versorgungsbereich dienen, sowie c) das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mit den Buchst. a) und b) wird dem Ziel entsprochen, das Teilgebiet 2 den zentralen Versorgungsfunktionen entsprechend hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen bauplanungsrechtlich zu sichern und weiterzuentwickeln. Einzelhandelsbetriebe sollen nur zulässig sein, wenn sie die entsprechenden Versorgungsfunktionen wahrnehmen und dem Versorgungsbereich dienen. Nutzungen, die dem nicht entsprechen (z.B. Möbelmärkte) stehen im Widerspruch zur Zweckbestimmung des Sondergebietes und sind folglich unzulässig.

Durch Buchst. c) soll dem Ziel der angemessenen Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen für Bestandsnutzungen (siehe Kap. 3, Ziel d) entsprochen werden.

- In Nr. 2.4 sind die ergänzenden Nutzungen, die in dem Sondergebiet zulässig sein sollen, abschließend genannt. Es handelt sich dabei um die bisher bereits nach dem Bebauungsplan Nr. 325 zulässigen Nutzungen und zusätzlich um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige Gewerbebetriebe. Auch hier erfolgt also eine Ausweitung gegenüber dem bisherigen Zulässigkeitsrahmen.

Für die genannten Nutzungen tritt als Zulässigkeitsvoraussetzung hinzu, dass sie die sich aus Nr. 2.3 Buchst. b) und c) ergebenden Anforderungen erfüllen müssen.

Durch die Festsetzung der Voraussetzung nach Buchst. b) soll gewährleistet werden, dass die ergänzenden Nutzungen dem zentralen Versorgungsbereich dienen und ihn dadurch in seiner städtebaulichen Funktion ergänzen. So wäre als „sonstiger Gewerbebetrieb“ z.B. ein Fitnessstudio zulässig, da eine solche Nutzung zentrale Versorgungsbereiche in ihrer städtebaulichen Funktion ergänzt, wogegen z.B. ein Produktionsbetrieb, der keinerlei funktionale Verbindung bzw. ergänzende Funktion im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche aufweist, unzulässig wäre. Mit dieser Festsetzung wird somit die Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt.

Durch Buchst. c) soll auch hier dem Ziel der angemessenen Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen für Bestandsnutzungen (siehe Kap. 3, Ziel d) entsprochen werden.

Wesentliche Auswirkungen auf die derzeit ausgeübten Nutzungen sind aus den Festsetzungen nicht zu erwarten. Der bisherige, sich aus dem Bebauungsplan Nr. 325 ergebende Zulässigkeitsrahmen wird lediglich hinsichtlich der Fläche des Sondergebietes und der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Nutzung erweitert. Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 325 wesentlich andere Nutzungen werden nicht ermöglicht. Eingriffe in die ausgeübte Nutzung ergeben sich aus der Erweiterung des Zulässigkeitsrahmens nicht.

12.3 Ziele und Zwecke der Festsetzungen

Ziel der Festsetzungen ist vor allem, das im Kap. 3 angegebene Ziel i) umzusetzen, um auf dessen Erreichen hinzuwirken. Zu den im Rahmen des Zieles i) genannten einzelnen Zielen und Zwecken der Planung siehe dort.

12.4 Geeignetheit der Festsetzungen

Die Eignung der Festsetzung ist gegeben.

Mit der Festsetzung wird – dem im Kap. 3.3 genannten Ziel i) entsprechend – die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 325 bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des im Teilgebiet 2 vorhandenen Einkaufszentrums im Grundsatz beibehalten. Das Einkaufszentrum ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in einem dafür festgesetzten Sondergebiet zulässig. Das festgesetzte „Sondergebiet, Zweckbestimmung Zentrale Versorgung“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die dem zentralen Versorgungsbereich dienen. Dem entspricht das Einkaufszentrum. Seine Großflächigkeit ändert daran nichts, sodass es darauf vorliegend nicht ankommt.

Gleichzeitig wird – abweichend vom Bebauungsplan Nr. 325 aber ebenfalls dem Ziel i) entsprechend – die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit anderer und weiterer ergänzender Einzelhandelsbetriebe sowie sonstiger der zentralen Versorgungsfunktion des Gebietes dienender Nutzungen herbeigeführt.

Damit wird der bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben so gesichert und weiterentwickelt, wie dies der Lage im zentralen Versorgungsbereich „D-Zentrum Adler“ und den sich daraus ergebenden zentralen Versorgungsfunktionen sowie den aktuellen stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt entspricht.

Weiteres zur Eignung der einzelnen Bestandteile der Festsetzungen ergibt sich aus Kap. 11.2.

12.5 **Erforderlichkeit der Festsetzungen**

Die Erforderlichkeit der Festsetzungen in der vorliegenden Form ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben.

Durch die nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 325 in Leipzig eingetretene Bevölkerungsentwicklung haben sich die auf den Einzelhandel bezogenen Rahmenbedingungen geändert. Auch liegt inzwischen der fortgeschriebene Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren 2016 vor (siehe Kap. 6.2.2). Zudem wurde ergänzend zu dem nach dem Bebauungsplan Nr. 325 zulässigen Einkaufszentrum ein Drogeriemarkt errichtet. An diese geänderten Rahmenbedingungen ist der bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben anzupassen. Dazu ist die Festsetzung in der vorliegenden Form erforderlich.

12.6 **Für bzw. gegen die Festsetzungen sprechende Belange bzw. Aspekte**

Von der Festsetzung sind vor allem die nachfolgend genannten Belange a) bis g) berührt. Mehrere der Belange sind, je nach betrachteten Aspekten bzw. Blickwinkel, einerseits in positiver, andererseits aber auch in negativer Hinsicht von der Festsetzung berührt. Deshalb erfolgt eine Betrachtung der für bzw. der gegen die Festsetzungen sprechenden Aspekte zusammengefasst in diesem Kapitel.

Vor allem berührt sind die Belange

- a) der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der Zentrenstruktur der Stadt als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang,
- b) der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche – hier namentlich des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler,
- c) des STEP Zentren der Stadt, als auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und der im Kap. 3 genannten, den STEP Zentren ergänzenden Entwicklungsziele,
- d) der Eigentümer der im Teilgebiet 2 gelegenen Grundstücke mit ihrem Interesse an der Beibehaltung und Sicherung der ausgeübten Nutzungen aber auch an möglichst uneingeschränkten Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke,
- e) der im Teilgebiet 2 tatsächlich bereits ansässigen, von den Festsetzungen betroffenen Nutzungen (bzw. ihrer Betreiber) mit ihrem Interesse an der Beibehaltung und Sicherung ihrer jeweils ausgeübten Nutzung aber auch an möglichst uneingeschränkten Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung ihrer Nutzung,
- f) der Entwickler oder Betreiber von nach den Festsetzungen zulässigen Nutzungen mit ihrem Interesse, sich im Teilgebiet 2 anzusiedeln, die aber nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 325 bislang im Teilgebiet 2 nicht zulässig waren, sowie
- g) anderer Nutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber) mit ihrem Interesse, sich im Teilgebiet 1 anzusiedeln, die aber in den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Teilgebiet 2 nicht genannt und deshalb dort nicht zulässig sind.

Die genannten Belange und ihre konkrete Betroffenheit werden im Folgenden näher beschrieben und gewichtet:

- **Belange a) bis c):** Die Betroffenheit der öffentlichen Belange a) bis c) ist offensichtlich. Zweck der Festsetzung ist es ja gerade, der bauplanungsrechtlichen Umsetzung dieser Belange zu dienen bzw. dazu beizutragen. Die Festsetzung soll dem diesen Belangen mit zugrundeliegenden

großen öffentlichen Interesse an der Stärkung der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB – hier: des Nahversorgungszentrums (D-Zentrum) Adler – und damit auch der Zentrenstruktur der Stadt Leipzig und der Umsetzung des STEP Zentren dienen. Der Entwicklung des D-Zentrums Adler kommt auch angesichts des derzeit in Leipzig zu verzeichnenden Bevölkerungszuwachses besondere Bedeutung zu. Schließlich liegt es an der Schnittstelle zwischen den Ortsteilen Plagwitz und Kleinzschocher, welche in den vergangenen 5 Jahren zwischen 2014-19 mit +11 % bzw. +12 % überdurchschnittlich starke Bevölkerungszuwächse verzeichnen konnten.

Allein schon deshalb wird den **Belangen a) bis c) jeweils besonderes Gewicht** zugemessen.

- **Belang d):** Das Interesse der Eigentümer der im Teilgebiet 2 gelegenen Grundstücke an der Beibehaltung und Sicherung der bislang tatsächlich ausgeübten Nutzungen wird durch die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen in positiver Hinsicht berührt. Dieser Aspekt spricht also für die Festsetzung. Aus der Festsetzung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen für die tatsächlich ausgeübten Nutzungen. Allerdings ergibt sich daraus, dass die Nutzungen dem Bestandschutz unterliegen, ein **gewisses Gewicht** für die Abwägung. Da dem geschützten Bestand aber mit der Festsetzung entsprochen wird, ist dieser Teilaspekt für die Abwägung nur von untergeordneter Bedeutung. Weiterer Darlegungen dazu bedarf es deshalb nicht.

Von größerer Bedeutung für die Abwägung ist jedoch, dass andererseits das Interesse der Eigentümer an möglichst uneingeschränkten Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke in negativer Hinsicht berührt wird. Für die Eigentümer des Grundstückes werden die Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihres Grundstückes in ihrer Vielfalt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeschränkt. Es verbleibt nur die Möglichkeit, das Grundstück in dem sich aus den Festsetzungen ergebenden Rahmen für Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Nutzungen, die dem zentralen Versorgungsbereich dienen zu nutzen. Die Aufnahme anderer Nutzungen ist nicht zulässig.

Diese Beschränkung ist den Grundstückseigentümern grundsätzlich zumutbar. Die im Kap. 13.4.7 zum Belang d) enthaltenen Darlegungen und Begründungen gelten hier entsprechend. Hinzu tritt, dass Anhaltspunkte für eine in absehbarer Zeit zu erwartende Aufgabe der bestehenden Nutzungen – vor allem der Einzelhandelsnutzungen – und daraus resultierende Bestrebungen zur Aufnahme anderer Nutzungen nicht bestehen. Zumindest wurden darauf bezogene Hinweise weder im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diesen Bebauungsplan noch in anderem Zusammenhang an die Stadt heran getragen.

Im Ergebnis wird dem Belang **kein besonderes Gewicht** zugemessen.

- **Belang e):** Auch das Interesse der im Teilgebiet 2 tatsächlich bereits ansässigen, von der Festsetzung betroffenen Nutzungen (bzw. ihrer Betreiber) an der Beibehaltung und Sicherung ihrer bislang tatsächlich ausgeübten Nutzung wird durch die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen in positiver Hinsicht berührt. Die obigen, auf diesen Aspekt bezogenen Darlegungen zu Belang d) gelten hier entsprechend.

Von größerer Bedeutung für die Abwägung ist auch hier, dass andererseits das Interesse an der möglichst uneingeschränkten Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung der Nutzungen in negativer Hinsicht berührt wird. Entwicklungen sind nur im Rahmen der für die Art der Nutzung getroffenen Festsetzungen zulässig.

Diese Beschränkungen sind aber zumutbar. Hier gelten die im Kap. 13.4.7 zum Belang e) zur „uneingeschränkten weiteren Entwicklung“ enthaltenen Darlegungen und Begründungen ent-

sprechend. Auch hinsichtlich der aufgrund der Festsetzungen nur beschränkt gegebenen Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung wurden weder im Rahmen des Aufstellungsverfahrens noch in anderem Zusammenhang konkrete Hinweise an die Stadt heran getragen.

Auch diesem Belang wird im Ergebnis **kein besonderes Gewicht** zugemessen.

- **Belang f):** Das Interesse der Entwickler oder Betreiber von nach den Festsetzungen zulässigen – aber nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 325 bislang unzulässig – Nutzungen, sich im Teilgebiet 2 anzusiedeln, ist ausschließlich positiv berührt, spricht dementsprechend für die Festsetzung. Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch im Teilgebiet 2 nutzen zu können.

Dementsprechend wird diesem Belang **kein besonderes Gewicht** zugemessen.

- **Belang g)** – das Interesse anderer, nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Teilgebiet 2 nicht zulässiger Nutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), sich im Teilgebiet 2 anzusiedeln – ist ausschließlich in negativer Hinsicht berührt, spricht also gegen die Festsetzung.

Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch im Teilgebiet 2 nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Auch handelt es sich nicht um einen Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsrichtlinie der europäischen Union.

Dementsprechend wird diesem Belang ebenfalls **kein besonderes Gewicht** zugemessen.

12.7 Abwägungsentscheidung

Die abschließende Abwägungsentscheidung wird im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der o.g. von der Festsetzung berührten Belange wie folgt getroffen:

- Den für die Festsetzung sprechenden Aspekten wird der Vorzug gegeben. Begründet ist dies dadurch, dass den hinsichtlich der Belange a) bis c) für die Festsetzung sprechenden Aspekten besonderes Gewicht beigemessen wird (siehe Kap. 12.6), welches jeweils und damit auch insgesamt das Gewicht der gegen die Festsetzungen sprechenden Aspekte bzw. Belange bei weitem überwiegt.
- Die gegen die Festsetzung sprechenden Aspekte wiegen dagegen weniger schwer und müssen deshalb zurückstehen.

Weiteres zu den diese Entscheidung tragenden Gründen ist dem vorstehenden Kap. 12.6 zu entnehmen. Ergänzend dazu ist insbesondere von Bedeutung:

- Ein Verzicht auf die bauplanungsrechtliche Sicherung des Teilgebietes 2 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Zentrale Versorgung“ für die dem zentralen Versorgungsbereich dienenden Nutzungen sowie die sich aus den Festsetzungen ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten – und statt dessen etwa die Geltung der für das Teilgebiet 3 des Bebauungsplanes geltenden Festsetzungen auch für das Teilgebiet 2 – wäre für die gegen die Festsetzungen sprechenden Aspekte der Belange d) und e) sowie auch für den Belang g) zwar grundsätzlich von gewissem Vorteil, da sich daraus eine größere Bandbreite der Nutzungsmöglichkeiten ergeben würde. Dieser Vorteil stünde aber in keinem vernünftigen Verhältnis zu dem erheblichem Nachteil für die von dem Verzicht negativ berührten Belange a) bis c), da der für zentrale Versorgungsbereich unabdingbare Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auf den „Werksverkauf“ be-

schränkt wäre und statt dessen auch gänzlich andere, als dem zentralen Versorgungsbereich dienenden Nutzungen in erheblichem Umfang zulässig wären. Dies könnte nicht Ergebnis einer sachgerechten Abwägung sein.

Gleichzeitig wäre dies auch von Nachteil für die Belange d) und e) hinsichtlich des Aspektes, dass die auch für diese Belange wirtschaftlich lukrativen Einzelhandelsnutzungen in Frage gestellt bzw. auf den passiven Bestandschutz gesetzt würden.

Dementsprechend wird hier den positiv von der getroffenen Festsetzung berührten Belangen bzw. Aspekten der Vorzug gegeben. Damit ist gleichzeitig auch dem internen Interessenausgleich innerhalb der Belange d) und e) gedient.

- Ein Verzicht auf die bauplanungsrechtliche Sicherung der dem zentralen Versorgungsbereich dienenden Nutzungen und der Entwicklungsmöglichkeiten etwa dahingehend, dass keinerlei Festsetzung für das Teilgebiet 2 getroffen wird – statt dessen Geltung allein des § 34 BauGB – würde zu ähnlichen Ergebnissen führen und kann deshalb ebenfalls nicht Ergebnis einer sachgerechten Abwägung sein.

13. Teilgebiet 3 – eingeschränktes Gewerbegebiet

Vorbemerkung: Die nachfolgenden, der Erläuterung und Begründung der Planinhalte dienenden Darlegungen wurden auf der Grundlage der in Kap. 11 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 428.1 enthaltenen Darlegungen entwickelt. Die dortigen Darlegungen wurden überprüft und, soweit dies im Ergebnis der Überprüfung sachgerecht war, übernommen oder nicht übernommen. Soweit zweckmäßig, wurden Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

13.1 Festsetzung als „Gewerbegebiet“

13.1.1 Inhalt der Festsetzung

Im **Teil A: Planzeichnung** ist die Fläche des Teilgebietes 3 festgesetzt als (siehe Planzeichenerklärung):

Gewerbegebiet.

Mit der Festsetzung werden die davon erfassten Flächen als „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Es soll sich dabei – im Zusammenwirken mit dem Bebauungsplan Nr. 428.1 – um ein Teilbauggebiet des Gewerbegebietes Plagwitz handeln, welches zu den im Bebauungsplan Nr. 428.1 festgesetzten Teilbauggebieten 1 bis 8 gedanklich hinzutritt.

Festsetzungssystematisch handelt es sich um eine gedachte erste Stufe. Für das damit festgesetzte Gewerbegebiet erfolgt ergänzend und im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1.1, in einer gedachten zweiten Stufe, eine Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“. Siehe dazu Kap. 13.1.2.

13.1.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

Ziel der Festsetzung ist es, auf die Umsetzung der im Kap. 3 genannten Ziele und Zwecke a) bis c) hinzuwirken, um damit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beizutragen.

Dazu soll für das Teilgebiet 3 – genauso, wie im Bebauungsplan Nr. 428.1 für die davon erfassten Teile des Plangebietes (außer den öffentlichen Straßen) – bauplanungsrechtlich klargestellt werden, dass es sich um ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO handelt.

Dies erfolgt auch, um damit für die dortigen Grundstückseigentümer (bzw. auch Erbbaurechtsinhaber; diese sind nachfolgend bei der Verwendung des Begriffes „Grundstückseigentümer“ grundsätzlich gleichermaßen gemeint) und die ansässigen Gewerbebetriebe Planungssicherheit zu schaffen –

vor allem auch für die Bereiche, für die bislang möglicherweise andere Einschätzungen als „Gewerbegebiet“ nicht auszuschließen waren (siehe dazu Kap. 6.1.4).

13.1.3 Geeignetheit der Festsetzung

Die Geeignetheit der Festsetzung zur Umsetzung der zugrundeliegenden Ziele ist gegeben. Wesentliche Auswirkung der Festsetzung als „Gewerbegebiet“ ist, dass der Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung präzisiert und – zumindest soweit Flächen möglicherweise nicht als „Gewerbegebiet“ anzusehen waren (siehe Kap. 6.1.4) – eingeschränkt wird. Mit der Festsetzung wird die bauplanungsrechtliche Einstufung als „Gewerbegebiet“ verbindlich klargestellt und der Durchdringung des Gebietes mit nicht gewerbegebietstypischen Nutzungen, vor allem allgemeiner Wohnnutzung, und damit dem weiteren Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an Gewerbebetriebe heran, entgegengewirkt. Damit werden die Ziele a) bis c) umgesetzt und es wird insofern Planungssicherheit für gewerbliche Nutzungen geschaffen.

13.1.4 Erforderlichkeit der Festsetzung

Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Wie vor allem aus Kap. 2 Buchst b) zu folgern ist, wäre in der aktuell wachsenden Stadt ein Vordringen von Wohnnutzungen in das Plangebiet zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen (wie die im Rahmen der Beteiligungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 428.1 eingegangenen Stellungnahmen eindeutig belegen). Folglich besteht aktueller Handlungsbedarf dahingehend, mit der Festsetzung als „Gewerbegebiet“ die Entwicklung von Wohnnutzungen im Plangebiet planungsrechtlich auszuschließen und damit das Plangebiet als Gewerbegebiet planungsrechtlich zu sichern.

13.1.5 Für die Festsetzung sprechende Belange

Die von der Festsetzung positiv berührten und damit für die Festsetzung sprechenden Belange sind insbesondere:

- a) Das Interesse der Stadt an der Umsetzung ihrer stadtentwicklungspolitischen Ziele, namentlich derer, die Kap. 3 unter den Buchstaben a) bis c) aufgeführt sind.
- b) Das Interesse der Grundstückseigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke und der Eigentümer/Betreiber dort vorhandener Gewerbebetriebe an einer Beibehaltung der Möglichkeiten zur möglichst uneingeschränkten und ungestörten gewerblichen Nutzung (einschließlich Erweiterung und/oder Änderung) bzw. der Verwertung der Grundstücke für gewerbliche Zwecke. Dies gilt entsprechend auch für Eigentümer/Betreiber von/auf anderen im Gewerbegebiet Plagwitz gelegenen Grundstücken.
- c) Das Interesse weiterer Betreiber von Gewerbebetrieben an einer Ansiedlung im Plangebiet oder auf anderen im Gewerbegebiet Plagwitz gelegenen Grundstücken.

Die genannten Belange und ihre konkrete Betroffenheit werden im Folgenden näher beschrieben und gewichtet.

Die Betroffenheit des öffentlichen **Belanges a)** ist offensichtlich. Zweck der Festsetzung ist ja gerade die bauplanungsrechtliche Umsetzung dieses Belanges. Die Festsetzung soll dem diesem Belang mit zugrundeliegenden großen öffentlichen Interesse an der Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität in der Stadt Leipzig u.a. durch Erhaltung und Weiterentwicklung zentral gelegener, wohnortnaher Gewerbeflächen und damit wohnortnaher Arbeitsplätze („Stadt der kurzen Wege“) dienen. Dem Schutz derartiger Gewerbegebiete kommt, auch angesichts des derzeit in

Leipzig zu verzeichnenden Bevölkerungszuwachses, namentlich auch wegen der gestiegenen Nachfrage nach Flächen für neue Wohnnutzungen und der daraus resultierenden Flächen- und Nutzungskonkurrenz, besondere Bedeutung zu.

Auch für das Plangebiet ist die tatsächlich gegebene, erhebliche Betroffenheit hinsichtlich des Belanges offensichtlich. Die im Gewerbegebiet Plagwitz, dessen Teil das Plangebiet ist, derzeit tatsächlich angestrebte Entwicklung von Wohnnutzungen steht dem Interesse an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung des Gewerbegebietes diametral entgegen. Die Entwicklung von Wohnnutzungen im Plangebiet würde zu Flächenkonkurrenz im Plangebiet und potentiell auch zu Nutzungskonflikten zwischen im Plangebiet oder auf anderen im Gewerbegebiet Plagwitz vorhandenen Gewerbebetrieben sowie an diese heranrückender Wohnnutzung führen.

Allein schon deshalb wird dem **Belang a) besonderes Gewicht** zugemessen.

Hinzu treten die im Kap. 3 in den Zielen b) und c) genannten Interessen der Sicherung guter Rahmenbedingungen für vorhandene gewerbliche Nutzungsstrukturen sowie Sicherung guter Rahmenbedingungen für die Nachnutzung von leerstehenden oder sogar brachliegenden oder noch leerfallenden Flächen und Gebäuden oder Gebäudeteilen durch gewerbliche Nutzungen. Ihnen kommt ebenfalls, auch aufgrund ihrer Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung des Gewerbegebietes „von innen“ aus seinem Bestand und dessen Ergänzung und Erneuerung heraus, hohes Gewicht zu. Dies erhöht das Gewicht des Belanges a).

Von Bedeutung ist auch, dass es in der Stadt derzeit noch andere Flächen verfügbar sind, die für zusätzlichen Wohnungsbau genutzt werden können. Auf Teilen davon sind derzeit (auch größere) Wohnungsbauprojekte in der Entwicklung. Anhaltspunkte dafür, dass eine Umnutzung des Plangebietes oder auch nur von Teilen davon auch aus stadtentwicklungspolitischer Sicht angezeigt wäre, liegen somit derzeit nicht vor.

Die Betroffenheit des **Belanges b)** – das Interesse der Grundstückseigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke und der Eigentümer/Betreiber dort vorhandener Gewerbebetriebe an einer Beibehaltung der gewerblichen Nutzung bzw. Verwertung für gewerbliche Zwecke wie oben angegeben – ist ebenfalls eindeutig gegeben.

Die tatsächlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen und die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten sind wesentlicher Gegenstand, auf den im vorliegenden Fall der **Belang a)** mit seinem Ziel der Erhaltung und Entwicklung vorhandener Gewerbegebiete ausgerichtet sind. Folglich ist auch hier eine erhebliche Betroffenheit durch die Festsetzung gegeben – bzw. es wäre eine erhebliche Betroffenheit gegeben, wenn die Festsetzung nicht getroffen würde. Durch die dann im Plangebiet zu erwartenden oder zumindest nicht auszuschließenden Wohnnutzungen würden die Möglichkeiten zur möglichst uneingeschränkten gewerblichen Nutzung (einschließlich Erweiterung und/oder Änderung) bzw. Verwertung der Grundstücke für gewerbliche Zwecke in Frage gestellt. Für die tatsächlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen würden Einschränkungen der Möglichkeiten zur gewerblichen Nutzung potentiell dazu führen, dass Entwicklungsoptionen am jetzigen Standort nicht wahrgenommen werden können, sodass die Firma entweder in ihrer Entwicklung gehemmt wird oder auf einen anderen Standort ausweichen muss; auch Firmenaufgaben sind nicht auszuschließen.

Dies gilt entsprechend auch für Eigentümer/Betreiber von/auf anderen im Gewerbegebiet Plagwitz gelegenen Grundstücken.

Dementsprechend, auch da hier die tatsächliche Bestandsituation bestehender gewerblicher Nutzungen betroffen ist, wird auch dem **Belang b) besonderes Gewicht** zugemessen.

Auch die erhebliche Betroffenheit des **Belanges c)** ist offensichtlich: Dem Interesse weiterer Betreiber von Gewerbebetrieben an einer Ansiedlung im Plangebiet kann nicht entsprochen werden, wenn

infolge von Umnutzung von bisher gewerblich genutzten Flächen hin zu Wohnnutzung diese Flächen nicht mehr für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen oder wenn auf daran angrenzende Gewerbeflächen potentiell mit Nutzungseinschränkungen oder Nutzungskonflikten infolge der angrenzenden Wohnnutzung zu rechnen ist. Letzteres gilt entsprechend auch für Eigentümer/Betreiber von/auf anderen im Gewerbegebiet Plagwitz gelegenen Grundstücken.

Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch im Plangebiet nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt.

Dementsprechend wird diesem Belang nur ein **untergeordnetes Gewicht** zugemessen.

13.1.6 Gegen die Festsetzung sprechende Belange

Der Festsetzung grundsätzlich entgegenstehende Belange sind vor allem:

- d) Das Interesse der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke an der Beibehaltung der sich aus dem bisherigen Zustand möglicherweise ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke auch für Nicht-Gewerbenutzungen, die in „Gewerbegebieten“ nach § 8 BauNVO nicht zulässig wären (vor allem Wohnen).
- e) Das Interesse von am Erwerb von Grundstücken im Plangebiet Interessierten an der Beibehaltung der sich aus dem bisherigen Zustand möglicherweise ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke, wie unter d) angegeben.
- f) Das Interesse der Eigentümer der im relevanten Umfeld des Gewerbegebietes vorhandenen Wohngrundstücke/Wohnungen an einer attraktiven, ungestörten und damit möglichst hochwertigen und hochpreisigen Wohnlage.
- g) Das Interesse der Bewohner der Wohnungen im relevanten Umfeld des Gewerbegebietes an einer attraktiven und (vor allem von Immissionen) ungestörten Wohnsituation.
- h) Das Interesse von Personen an einer Ansiedlung als Wohnbevölkerung im Plangebiet.

Die Betroffenheit des **Belanges d)** ist eindeutig gegeben. Seitens der Stadt wird – auch angesichts des aktuellen Bevölkerungszuwachses und der sich daraus ergebenden Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt – von einem solchen Interesse ausgegangen, unabhängig davon, ob sich die Eigentümer der betroffenen Grundstücke im Aufstellungsverfahren entsprechend geäußert haben oder nicht. Dass ein solches Interesse im Gewerbegebiet Plagwitz gegeben ist, belegen auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 428.1 eingegangene Stellungnahmen, aus denen ein offensichtlich bestehendes erhebliches Interesse von Immobilieneigentümern/-entwicklern an der Entwicklung von Wohnnutzungen im Plangebiet erkennbar ist.

Wohnnutzungen war und ist im Plangebiet aber bislang nicht vorhanden und drängt sich dort aus städtebaulicher Sicht auch nicht auf! Nennenswerte Wohnnutzung ist zwar im Umfeld des Plangebietes und teils auch unmittelbar daran angrenzend vorhanden, nicht aber im Plangebiet selbst. Ansatzpunkte zur unmittelbaren Weiterentwicklung schon vorhandener Wohnnutzungen fehlen. Zwar grenzen an manchen Stellen wohngenutzte Grundstücke unmittelbar an im Plangebiet gelegene Grundstücke an. Die Entwicklung von Wohnnutzung auf den im Plangebiet gelegenen Grundstücken – soweit sie angesichts vorhandener gewerblicher Nutzung/Gebäuden überhaupt dafür verfügbar wären – drängt sich aber auch hier nicht auf.

Die Festsetzung schränkt für die betroffenen Grundstücke die Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass andere, als die im „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (vor allem Wohnen) nicht mehr zulässig sind. Dies ist von Bedeutung sowohl für die Verwertbarkeit, wie auch für den wirtschaftlichen Wert des Grundbesitzes.

Diese Beschränkung ist den Grundstückseigentümern aber grundsätzlich zumutbar, weil diesen neben der jeweils ausgeübten Nutzung (soweit vorhanden) noch die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Stadt muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Grundstückseigentümern nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf die lukrativste Nutzung ausschließen, wenn dies der Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dient, und sie kann Nutzungsmöglichkeiten, die über die ausgeübte Nutzung hinausgehen und grundsätzlich nicht geschützt sind, planungsrechtlich einschränken¹³. Dies ist hier der Fall.

Hinsichtlich der Zumutbarkeit ist auch von Bedeutung, dass die Nutzung oder Vermarktung der (bislang gewerblich genutzten) Grundstücke für gewerbliche Nutzungen (auch mit mehrgeschossigen Gebäuden, soweit nach § 34 BauGB zulässig) durch diesen Bebauungsplan nicht bzw. nur insoweit eingeschränkt wird, wie sich dies aus den anderen Festsetzungen ergibt. Der Bebauungsplan steht insgesamt einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht entgegen. Dies gilt sowohl für die unbebauten, als auch für die bebauten Grundstücke und entsprechend auch für bislang unbebaute Teile ansonsten bebauter und genutzter Grundstücke. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist ebenso wenig Gegenstand der Bauleitplanung, wie Einschränkungen der wirtschaftlichen Nutzbarkeit von Grundstücksteilen, die sich aus ansonsten auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Nutzungen ergeben.

Hinsichtlich Entschädigungsansprüchen aufgrund eventueller Wertminderung der Grundstücke, die bei der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist von grundsätzlicher Bedeutung:

- Eine Entschädigungspflicht auf der Grundlage des hier allein einschlägigen § 42 BauGB kann in der Regel nur dann in Betracht kommen, wenn die aufgehobene oder eingeschränkte Nutzbarkeit erst innerhalb des 7-Jahres-Zeitraumes vor Aufstellung des Bebauungsplanes entstanden ist und wenn durch die Ausschluss- oder Beschränkungsfestsetzung eine nicht nur unwesentliche Verkehrswertänderung des Grundstückes eingetreten ist¹⁴.
- Diese Voraussetzungen sind vorliegend allein schon deshalb nicht gegeben, weil die Nutzbarkeit der Grundstücke bereits seit Jahrzehnten auf der Grundlage des § 34 BauGB bestand. Mit dem am 01.09.2012 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 325 wurde lediglich die Einzelhandelsnutzbarkeit aufgehoben bzw. eingeschränkt.
- Für nicht ausgeübte Nutzungen, deren Zulässigkeit mit dem Bebauungsplan entfällt, dürften im Übrigen allein schon aufgrund der Nichtausübung der aufgehobenen Nutzungsmöglichkeiten keine Entschädigungsansprüche bestehen. Dies gilt auch für Wohnnutzung, so sie denn überhaupt zulässig war.

Weitere Betrachtungen dazu sind vorliegend nicht erforderlich. Selbst wenn die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu einer gewissen Wertminderung der Grundstücke im Plangebiet führen sollte, so wären die Grundstücke damit nicht völlig entwertet, denn der Bebauungsplan steht einer angemessenen anderweitigen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege (zur Zumutbarkeit dessen siehe oben).

Von Bedeutung ist außerdem, dass es sich zwar um wirtschaftliche Interessen grundsätzlich aller Grundstückseigentümer im Plangebiet, insgesamt betrachtet aber dennoch nur einzelner Betroffener handelt.

Im Ergebnis wird dem Belang somit **kein besonderes Gewicht** zugemessen.

¹³ vgl. entsprechend: Niedersächsisches OVG, Urt. v. 10.03.2004 – 1 KN 336/02 –, BauR 2004, 1108 (1110)

¹⁴ vgl. Bunzel, Arno, Heinz Janning, Stefan Kruse, Gerd Kühn (2009): Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, 1. Aufl., Berlin (Difu-Arbeitshilfe), S. 166; die Ausführungen gelten ebenso für Nicht-Einzelhandelsnutzungen

Belang e) – das Interesse von am Erwerb von Grundstücken im Plangebiet Interessierten an der Beibehaltung der sich aus dem bisherigen Zustand möglicherweise ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke – ist zwar berührt. Dass ein solches Interesse nicht auszuschließen ist, ist daraus zu schließen, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes Nr. 428.1 ein offensichtlich bestehendes konkretes Interesse von Erwerbsinteressenten an der Entwicklung von Wohnnutzungen im Gewerbegebiet Plagwitz mitgeteilt wurde¹⁵. Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbsschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch im Plangebiet nutzen zu können. Dafür verbleibt die ganze Palette von Nutzungen, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Der Bebauungsplan steht insgesamt einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Die weiteren Darlegungen zum **Belang d)** gelten hier grundsätzlich entsprechend.

Dem **Belang** wird nur ein **untergeordnetes Gewicht** zugemessen, zumal auch hier nur von einzelnen Betroffenen auszugehen ist.

Die Betroffenheit des **Belanges f)**, der Eigentümer der im relevanten Umfeld des Gewerbegebietes vorhandenen Wohngrundstücke/Wohnungen an einer attraktiven, ungestörten und damit möglichst hochwertigen und hochpreisigen Wohnlage, ist ebenfalls eindeutig gegeben, da diese Festsetzung der Ablösung/Verdrängung von benachbarten gewerblichen Nutzungen durch die – potentiell attraktivere und weniger störende – Wohnnutzung entgegensteht. Berührt ist aber lediglich das wirtschaftliche Interesse einzelner Eigentümer. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt.

Dementsprechend wird diesem **Belang** nur ein **untergeordnetes Gewicht** zugemessen, zumal der Bebauungsplan einer Verschlechterung der Situation entgegensteht (siehe dazu auch die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“).

Das mit **Belang g)** bezeichnete Interesse der Bewohner der Wohnungen im relevanten Umfeld des Gewerbegebietes an einer attraktiven und (vor allem von Immissionen) ungestörten Wohnsituation ist sicherlich gegeben. Der Bebauungsplan führt diesbezüglich aber nicht zu einer Verschlechterung der bisherigen, durch die (unmittelbare) Nähe zu einem seit Jahrzehnten vorhandenen Gewerbegebiet vorgeprägten Situation. Die Festsetzung „Gewerbegebiet“ führt vielmehr zu einer Fixierung des bauplanungsrechtlichen Status-Quo. Dies gilt im Zusammenhang mit der zusätzlich getroffenen Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ auch für den Fall, dass für Teile des Plangebietes nicht hinreichend sichergestellt sein sollte, dass für diese Flächen die Eigenart der näheren Umgebung eindeutig einem „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO entspricht.

Dem **Belang** wird nur ein **untergeordnetes Gewicht** zugemessen.

Inwieweit **Belang h)**, das Interesse von Personen an einer Ansiedlung als Wohnbevölkerung im Plangebiet, überhaupt berührt ist, ist unsicher.

Sicherlich würden sich nach der Errichtung von Wohnungen im Plangebiet auch Interessenten für den Bezug dieser Wohnungen finden. Dafür sprechen allein schon die aktuellen Entwicklungen beim Bevölkerungswachstum und auf dem Wohnungsmarkt sowie das Interesse von Grundstückseigentümern/Immobilienunternehmen, im Gewerbegebiet Plagwitz Wohnbebauung zu errichten. Hinweise darauf, dass auch unabhängig davon eine konkrete Nachfrage nach Wohnungen im Plangebiet besteht, liegen der Stadt nicht vor. Für Personen, die an einer Ansiedlung oder dem Verbleib im Ortsteil oder Stadtbezirk interessiert sind, bestehen andere Möglichkeiten, eine entsprechende Woh-

¹⁵ Siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 428.1, Anhang II, Nr. II-7.

nung zu finden. Hinsichtlich Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber und Betriebsleiter, ist zudem auf die im Bebauungsplan festgesetzte ausnahmsweise Zulässigkeit entsprechender Wohnungen zu verweisen.

Auch diesem Belang wird im Ergebnis nur **untergeordnetes Gewicht** zugemessen.

13.1.7 Abwägungsentscheidung

Die **Abwägungsentscheidung** wird wie folgt getroffen:

Die Stadt entscheidet sich im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der o.g. von der Festsetzung berührten Belange für die Bevorzugung der für die Festsetzung sprechenden Belange a) bis c). Die gegen die Festsetzung sprechenden Belange d) bis h) wiegen dagegen weniger schwer und werden deshalb zurückgestellt. Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist dabei gegeben.

Von Bedeutung ist dafür insbesondere (im Einzelnen siehe oben):

- Bei Belang a) handelt es sich um einen besonders gewichtigen öffentlichen Belang.
- Das dem Belang a) zugrundeliegende Interesse entspricht auch den in Belang b) genannten Interessen der Grundstückseigentümer und der Eigentümer/Betreiber vorhandener Gewerbebetriebe sowie auch dem Belang c), dem Interesse weiterer Betreiber von Gewerbebetrieben an einer Ansiedlung im Plangebiet bzw. in dessen Umfeld.
- Bei den Belangen d) bis f) handelt es sich dagegen um die wirtschaftlichen Interessen Einzelner. Diese wiegen insgesamt weniger schwer als der öffentlichen Belange nach a), zu dem noch das besondere Gewicht der Belange b) und das zwar nur untergeordnete, aber dennoch nicht zu unterschlagende Gewicht des Belanges c) hinzutritt.
- Belangen g) und h) ist vorliegend nur untergeordnetes Gewicht beizumessen.
- Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist jeweils gegeben. Die sich aus dem Bebauungsplan für die nachteilig Betroffenen ergebenden Auswirkungen sind zumutbar und deshalb hinzunehmen.

Diese Abwägungsentscheidung steht auch im Zusammenhang mit der abschließenden Abwägungsentscheidung (siehe Kap. 13.6).

13.2 Festsetzung als „e i n g e s c h r ä n k t e s Gewerbegebiet“

13.2.1 Inhalt der Festsetzung

Im **Teil A: Planzeichnung** ist für die als „Gewerbegebiet“ festgesetzte Fläche ergänzend festgesetzt (siehe Planzeichenerklärung):

eingeschränktes Gewerbegebiet.

Diese Festsetzung erfolgt ergänzend und im Zusammenhang mit **Teil B: Text, Festsetzung Nr.**

3.1.1.

Dort ist festgesetzt:

3.1 Allgemeine Regelungen zur Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

3.1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mit der in der Planzeichnung enthaltenen Festsetzung und im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1.1 wird (wie unter 13.1.1 bereits dargelegt) für die festsetzungssystematisch – in einer gedachten ersten Stufe – als ein „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzten

Flächen nun ergänzend dazu – in einer gedachten zweiten Stufe – die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ getroffen. Die Festsetzung stellt für das „eingeschränkte Gewerbegebiet“ klar, dass dort nur solche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 1 Abs. 9 BauNVO. Der Begriff „Nutzungen“ umfasst hier sowohl die Art der baulichen Nutzung als auch die Art der baulichen und sonstigen Anlagen (vgl. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Festsetzung gilt unabhängig von den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes und für alle Nutzungen im „eingeschränkten Gewerbegebiet“. Eine Öffnung, etwa durch „*soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt*“, wie sie in den Festsetzungen 3.1.2 bis 3.1.4 enthalten ist, wurde deshalb nicht festgesetzt.

13.2.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

Ziel der Festsetzung ist es, vor allem auf die Umsetzung des im Kap. 3 genannten Zieles d) hinzuwirken, um damit – auch im Zusammenhang mit den Zielen a) bis c) – zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beizutragen.

Durch die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“, in dem die zulässigen Nutzungen auf solche eingeschränkt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören und folglich, bezogen auf ihren Störgrad, auch in einem Mischgebiet zulässig wären, soll auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hingewirkt werden.

Die „Entwicklung hin zu einem ‚Urbanen Gewerbegebiet‘, in dem gearbeitet wird, ohne sein Umfeld wesentlich zu stören (Gewerbegebiet mit dem Störgrad eines Mischgebietes)“ – vgl. die Darlegungen im Kap. 3.1 unter Ziel d) – soll u.a. auch der Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität in der Stadt Leipzig dienen, u.a. durch Erhaltung und Weiterentwicklung zentral gelegener, wohnortnaher Gewerbeflächen und damit wohnortnaher Arbeitsplätze („Stadt der kurzen Wege“). Dafür ist das Gewerbegebiet Plagwitz – und damit auch das Plangebiet – aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet aber auch aufgrund seiner baulichen Strukturen besonders geeignet. Indiz dafür sind die bisher stattgefundenen positiven Entwicklungen bei den gewerblichen Nutzungen. Mit der Begrenzung des zulässigen Störgrades ist die Entwicklung des „altindustrialisierten“, im Umwandlungsprozess befindlichen und in Teilen brachliegenden Gebietes hin zu einem dauerhaft zu erhaltenden und sich gut entwickelnden „Urbanen Gewerbegebiet“ mit zwar „kleinerem Rahmen“ hinsichtlich des Störgrades, dafür aber „größerer Qualität“ möglich.

13.2.3 Geeignetheit der Festsetzung

Die Geeignetheit der Festsetzung zur Umsetzung der zugrundeliegenden Ziele ist gegeben.

Die grundsätzlich Zulässigkeit der Festsetzung eines „eingeschränkten Gewerbegebietes“ wurde vom Bundesverwaltungsgericht bereits mit Beschluss vom 15.04.1987 – 4 B 71.87 – bestätigt.

Durch die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ werden die zulässigen Nutzungen auf solche eingeschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird zur Umsetzung des Zieles d) beigetragen. Störgradbedingte Nutzungskonflikte zu umgebenden Nutzungen aber auch innerhalb der und zwischen den Teilbaugebieten sind infolge der Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ nicht zu erwarten. Auch damit kann zur dauerhaften Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungsstrukturen (zumindest in bauplanungsrechtlicher Hinsicht) hingewirkt werden. Weiteres dazu ist vor allem Kap. 3 und den nachfolgenden Darlegungen zu entnehmen.

13.2.4 Erforderlichkeit der Festsetzung

Die **Erforderlichkeit der Festsetzung** als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben.

In zeitlicher Hinsicht muss die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ im Zusammenhang mit der der Festsetzung als „Gewerbegebiet“ erfolgen, um dem im Kap. 3 genannten Ziel d) entsprechen zu können.

Auch in inhaltlicher Hinsicht ist die Festsetzung erforderlich. Die Erforderlichkeit ergibt sich einerseits daraus, dass nur mit der Festsetzung dem im Kap. 3 genannten Ziel d) entsprochen werden kann.

Zudem liegen besondere städtebauliche Gründe vor. Es handelt sich beim Gewerbegebiet Plagwitz um ein innerstädtisch gelegenes Gewerbegebiet, welches nahezu allseits von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen umgeben ist. Die mit schutzbedürftigen Nutzungen belegten Flächen grenzen unmittelbar (teils ohne trennende Straße) an die gewerblich genutzten Flächen an. Manche der schutzbedürftigen Flächen ragen in die gewerblich genutzten Flächen hinein, sodass sie teils an drei Seiten von gewerblichen Nutzungen umgeben sind und (auch aufgrund der zusätzlich vorhandenen Verkehrserschließung) keine lärmabgewandte Seite aufweisen. Auch an das Plangebiet dieses Bebauungsplanes grenzt Wohnnutzung unmittelbar (südlich an Teilgebiet 1; SO Baumarkt) bzw. nur durch eine Straße getrennt (südwestlich an das hier gegenständliche Teilgebiet 3; GEe) an. Aufgrund dieser Nähe der Nutzungen besteht eine besondere städtebauliche Situation, die eine flächendeckende Einschränkung des zulässigen Störgrades der gewerblichen Nutzungen auf solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören, erforderlich macht. Nur mit einer solchen Einschränkung können nennenswerte Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden und ist die dauerhafte Bestandssicherung bzw. die Sicherung der gewerblichen Nutzung in diesem Gewerbegebiet dauerhaft konfliktfrei oder zumindest konfliktarm möglich.

13.2.5 Für bzw. gegen die Festsetzung sprechende Belange bzw. Aspekte

Von der Festsetzung sind die oben im Kap. 13.1 genannten Belange a) bis g) berührt. Der überwiegende Teil der Belange ist, je nach betrachteten Aspekten bzw. Blickwinkel, sowohl in positiver als auch in negativer Hinsicht von der Festsetzung berührt, weshalb eine Betrachtung zusammengefasst in diesem Kapitel erfolgt.

Belang a) – das Interesse der Stadt an der Umsetzung ihrer stadtentwicklungspolitischen Ziele, namentlich derer, die in Kap. 3 unter den Buchstaben a) bis c) aufgeführt sind – ist auch hier von besonderer Bedeutung, da es sich dabei um einen gewichtigen öffentlichen Belang handelt.

Belang a) wird aus einem Blickwinkel wie folgt nachteilig berührt. Die stadtentwicklungspolitische Zielstellung der Bestandssicherung innerstädtischer Gewerbegebiete bzw. der Sicherung der gewerblichen Nutzung allgemein, beinhaltet selbstverständlich im Grundsatz auch das Interesse möglichst vielfältiger gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten (soweit nicht eine weitere Einschränkung aufgrund anderer stadtentwicklungspolitischer Ziele gegeben ist). Die mit der Festsetzung erfolgende Beschränkung hinsichtlich des Störgrades schränkt dies ein. Dies gilt ebenso auch hinsichtlich guter Rahmenbedingungen für vorhandene gewerbliche Nutzungsstrukturen und für die Nachnutzung durch gewerbliche Nutzungen, da die Einschränkung des zulässigen Störgrades zur Einschränkung des bislang „größeren Rahmens“ der Nutzungsmöglichkeiten führt. Die Festsetzung und der sich daraus ergebende „kleinere Rahmen“ für den möglichen Störgrad und die möglichen Nutzungen könnte ggf. der weiteren Entwicklung oder der Ansiedlung einzelner Betriebe entgegenstehen.

Dem wird vorliegend aber nur geringes Gewicht beigemessen. Denn:

Dem sich aus dem eingangs genannten Blickwinkel ergebenden Verständnis der Zielsetzung steht das sich aus dem Gesamtzusammenhang der Ziele a) bis d) – siehe dazu die Ausführungen in Kap. 3.1 – und dem Kap. 13.2.2 ergebende Verständnis der Zielsetzung entgegen. Daraus ergibt sich zu-

sammenfassend, dass innerstädtische Gewerbegebiete nur dann dauerhaft und im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in ihrem Bestand gesichert werden können, wenn sie sich auch hinsichtlich ihres Störgrades in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, um dadurch Nutzungskonflikte möglichst zu vermeiden. Erforderlich und Ziel ist die „Entwicklung hin zu einem ‚Urbanen Gewerbegebiet‘, in dem gearbeitet wird, ohne sein Umfeld wesentlich zu stören (Gewerbegebiet mit dem Störgrad eines Mischgebietes).“ Dies gilt für das Gewerbegebiet Plagwitz insgesamt und damit auch für das Plangebiet als Teil dessen.

Dem Interesse, dies zu erreichen, wird **besonderes Gewicht** zugemessen.

Dies wird noch dadurch gesteigert, dass gleichzeitig der sich aus der Festsetzung ergebende „kleinere Rahmen“ für den möglichen Störgrad zu einer „größeren Qualität“ der gewerblichen Nutzungen und dadurch des Gewerbegebietes insgesamt führen kann.

Für eine Ansiedlung mit deutlich höheren Störgraden stehen zudem innerhalb des Stadtgebietes andere Flächen zur Verfügung. So sind etwa im Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Torgauer Straße (neu)“ mehrere Gewerbegebiete gegeben, in welchen keine Emissionsbeschränkungen unterhalb der Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nach TA Lärm 1998 festgesetzt sind. Dort ist gewährleistet, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO (so weit ihnen nicht andere Festsetzungen entgegenstehen) zulässig sind und somit ihren Standort finden können. Selbst wenn man zu der Einschätzung käme, dass es sich bei der Beschränkung der zulässigen Nutzungen im hier gegenständlichen Baugebiet auf solche, die nach ihren Emissionen auch in einem Mischgebiet zulässig wären, um eine Regelung vergleichbar einer Kontingentierung mit den Tag- bzw. Nacht-Werten eines Mischgebietes über das gesamte hier festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet handeln könnte, so wäre dies unschädlich. Denn mindestens die Gewerbegebiete in dem genannten Bebauungsplan Nr. 4, in denen keine Beschränkungen unterhalb der Schwelle „nicht erheblich belästigend“ des § 8 BauNVO vorgenommen wurden, sind im Sinne einer Gliederung mehrerer Gewerbegebiete einer Gemeinde gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zueinander in Beziehung zu setzen. Darüber hinaus gibt es im Leipziger Stadtgebiete weitere Bebauungspläne, wie etwa Nr. 331 „Gewerbegebiet nördlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“ und Nr. E-207 „GVZ – Quartier A“, 2. Änderung, aus denen sich für darin festgesetzte Gewerbegebiete keine solchen Beschränkungen ergeben und die deshalb ebenso in Beziehung zu dem hier vorliegenden Bebauungsplan gesetzt werden könnten.

Auch **Belang b)** – das Interesse der Grundstückseigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke und der Eigentümer/Betreiber dort vorhandener Gewerbebetriebe an einer Beibehaltung der Möglichkeiten zur möglichst uneingeschränkten und ungestörten gewerblichen Nutzung bzw. der Verwertung der Grundstücke für gewerbliche Zwecke – wird in beide Richtungen berührt.

Dass der Belang auch in negativer Hinsicht berührt wird, da die Festsetzung den zulässigen Störgrad beschränkt und damit zu einem „kleineren Rahmen“ führt, ist der Stadt bewusst (siehe dazu auch die Ausführungen zu Belang a)).

Dabei ist aber mit in den Blick zu nehmen, dass für das Gewerbegebiet auch schon ohne diese Festsetzung immissionsschutzrechtliche Einschränkungen aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen bestehen (Stichwort: TA Lärm). Auch die heute schon in den Gebieten ausgeübten Nutzungen wurden deshalb überwiegend auf Grundlage ihres verträglichen Nebeneinanders (gegenseitige Rücksichtnahme) genehmigt. Eine weitere Verschärfung umweltrechtlicher Vorschriften ist nicht auszuschließen bzw. sogar mit Sicherheit zu erwarten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für die verschiedenen Grundstücke unter Berücksichtigung der geplanten Vorhaben passgenaue Lösungen entwickelt und Nutzungskonflikte (weiterhin) vermieden werden können. Allerdings ist (wie oben be-

reits ausgeführt) zu beachten, dass erfahrungsgemäß auch unterhalb der immissionsschutzrechtlichen Grenzen mit Beschwerden von Anwohnern wegen von diesen als unzumutbar empfundener Störungen zu rechnen ist. Folglich ist es auch ohne diese Festsetzung für bestimmte störintensive Nutzungen erforderlich oder zumindest (im Interesse einer ungestörten Betriebsausübung) zweckmäßig, betriebliche Abläufe und/oder bauliche Anlagen so auszugestalten, dass der Störgrad gesenkt wird bzw. Störungen unterbleiben. Dies gilt sowohl für Bestandsbetriebe einschließlich deren Änderung und Erweiterung als insbesondere auch für Neuansiedlungen. Nur wenn derartige Maßnahmen nicht ausreichend oder nicht mit vertretbarem Aufwand realisierbar sind, ist es erforderlich die Möglichkeit in den Blick zu nehmen, an einen Standort in einem anderen, hinsichtlich des möglichen Störgrades nicht oder weniger eingeschränkten, Gewerbegebiet umzusiedeln bzw. sich dort anzusiedeln. Solche Standorte sind, wie oben bereits dargelegt, in Leipzig grundsätzlich vorhanden.

Da durch die Festsetzung lediglich der Störgrad der Nutzungen eingeschränkt wird, nicht aber die eigentliche Nutzungspalette, bleibt es bei den grundsätzlich zulässigen vielfältigen Nutzungs- und Vermarktungsmöglichkeiten, wie sie sich aus den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben. Die Möglichkeiten zur gewerblichen Nutzung bzw. Verwertung der Grundstücke werden damit nicht unzumutbar eingeschränkt. Die Einschränkung ist deshalb zumutbar und hinzunehmen.

Dem o.g. Interesse wird vorliegend aus den vorstehend genannten Gründen, aber auch wegen der nachfolgend genannten Vorteile der Festsetzung nur geringes Gewicht beigemessen. Denn:

In positiver Hinsicht berührt wird das Interesse der Eigentümer/Betreiber – darüber, dass die o.g. Nutzungskonflikte vermieden werden, hinaus – insofern, dass sie bzw. ihre Grundstücke/Nutzungen durch die Festsetzung vor höheren Störgraden, die von im Umfeld vorhandenen anderen gewerblichen Nutzungen ausgehen könnten, geschützt werden. Das kann die Nutzbarkeit und die Attraktivität der Grundstücke steigern, da damit die oben angeführte „größere Qualität“ des Gewerbegebietes gegeben ist. Dies ist gerade für solche innovativen Gewerbebetriebe von Bedeutung, die einerseits selbst nur geringe Emissionen erzeugen und andererseits möglichst geringen Immissionen aus anderen Quellen ausgesetzt sein wollen oder dürfen. Vorstehendes gilt entsprechend auch für Eigentümer/Betreiber von/auf anderen im Gewerbegebiet Plagwitz gelegenen Grundstücken. Die Ansiedlung und Entwicklung solcher Betriebe im Plangebiet und im Gewerbegebiet Plagwitz insgesamt dient gleichzeitig auch der Entwicklung hin zu einem dauerhaft zu erhaltenden und sich gut entwickelnden „Urbanen Gewerbegebiet“ und damit dem Erreichen des Zieles a).

Auch hier wird mit Blick auf die überwiegend positiven Auswirkungen des „kleineren Rahmens“ und der dafür „größeren Qualität“ des Gewerbegebietes dem Belang b) in dieser Hinsicht ein **besonderes Gewicht** zugemessen.

Für **Belang c)** – dem Interesse weiterer Betreiber von Gewerbebetrieben an einer Ansiedlung im Plangebiet oder auf anderen im Gewerbegebiet Plagwitz gelegenen Grundstücken – gelten die obigen Darlegungen zum Belang b) entsprechend. Auch dieser Belang wird in beide Richtungen berührt. Und auch diesem Belang wird hinsichtlich seiner positiven Betroffenheit ein **besonderes Gewicht** zugemessen. Im Übrigen siehe zu Belang b).

Belang d) – das Interesse der Grundstückseigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke an der Beibehaltung der sich aus dem bisherigen Zustand möglicherweise ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke auch für Nicht-Gewerbenutzungen, die in „Gewerbegebieten“ nach § 8 BauNVO nicht zulässig wären (vor allem Wohnen) – würde zwar positiv berührt, soweit für ihre Grundstücke die Ansiedlung/Entwicklung solcher Nutzungen möglich wäre. Dies ist aufgrund der Festsetzung als „Gewerbegebiet“ allerdings nicht der Fall. Dem Belang wird deshalb **kein Gewicht** beigemessen.

Zum **Belang e)** – dem Interesse von am Erwerb von Grundstücken im Plangebiet Interessierten an der Beibehaltung der sich aus dem bisherigen Zustand möglicherweise ergebenden vielfältigeren

Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke – ist von einer Betroffenheit in beide Richtungen auszugehen. Die Darlegungen zu Belang b) gelten entsprechend. Auch diesem Belang wird hinsichtlich seiner positiven Betroffenheit ein **besonderes Gewicht** zugemessen. Im Übrigen siehe zu Belang b).

Belang f) – das Interesse der Eigentümer der im relevanten Umfeld des Gewerbegebietes vorhandenen Wohngrundstücke/Wohnungen an einer attraktiven, ungestörten und damit möglichst hochwertigen und hochpreisigen Wohnlage – wird insofern positiv berührt, dass die Immobilien durch die Festsetzung vor höheren Störgraden, die von im Plangebiet gelegenen gewerblichen Nutzungen ausgehen könnten, geschützt werden. Berührt sind aber nur wirtschaftlichen Interessen der Immobilien-eigentümer. Dem wird Belang wird deshalb **kein besonderes Gewicht** beigemessen.

Bei **Belang g)** – dem Interesse der Bewohner der Wohnungen im relevanten Umfeld des Gewerbegebietes an einer attraktiven und (vor allem von Immissionen) ungestörten Wohnsituation – ist eine positive Berührtheit insofern gegeben, dass die Bewohner durch die Festsetzung vor höheren Störgraden, die von im Plangebiet gelegenen gewerblichen Nutzungen ausgehen könnten, geschützt werden. Folge sind positive Auswirkungen nicht nur auf die Wohnqualität, sondern auch auf die Gesundheit. Dies wiederum wirkt auch positiv im Hinblick auf Belang a), vor allem in der positiven Hinsicht, wie dies oben zu den Belangen a) und b) beschrieben ist. Ebenso entspricht dies den Zielen des Immissionsschutzes generell. Dem Belang wird deshalb **besonderes Gewicht** beigemessen.

Eine Betroffenheit des **Belanges h)** wäre nur gegeben, wenn in Teilen des Plangebietes die Entwicklung von Wohnnutzung erfolgen würde. Zur Betroffenheit würden dann die zum Belang g) gemachten Aussagen entsprechend gelten. Da allerdings die Entwicklung von Wohnnutzung im Plangebiet nicht in Aussicht steht, wird dem Belang h) **kein Gewicht** beigemessen.

13.2.6 Abwägungsentscheidung

Die Stadt entscheidet sich im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der o.g. Belange für die Bevorzugung der für die Festsetzung sprechenden Belange bzw. Teilaspekte davon. Die gegen die Festsetzung sprechenden Belange bzw. Teilaspekte wiegen dagegen weniger schwer und werden deshalb zurückgestellt. Damit gibt die Stadt der aus der Festsetzung resultierenden „größeren Qualität“ des Gewerbegebietes den Vorzug gegenüber dem „größeren Rahmen“ der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten in dem Gewerbegebiet, wie er ohne die Festsetzung gegeben wäre. Dies dient auch dem Interessenausgleich zwischen den davon betroffenen Belangen (bzw. Teilaspekten davon) der Eigentümer/Betreiber. Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist gegeben.

Von Bedeutung ist dafür insbesondere (im Einzelnen dazu siehe oben):

- Bei Belang a) mit dem Interesse an der Erhaltung des Gewerbegebietes Plagwitz (und damit auch des Plangebietes) und dessen Entwicklung hin zu einem „Urbanen Gewerbegebiet“ handelt es sich um einen gewichtigen öffentlichen Belang.
- Das dem Belang a) zugrundeliegende Interesse entspricht auch den Interessen der anderen Belange, soweit sie von der Festsetzung in positiver Hinsicht berührt sind.
- Soweit die anderen Belange von der Festsetzung in positiver Hinsicht berührt sind, wird dem seitens der Stadt größeres Gewicht beigemessen, als den dagegenstehenden Belangen bzw. Teilaspekten davon.
- Soweit die Belange in negativer, gegen die Festsetzung sprechender Hinsicht berührt sind, handelt es sich dabei um Interessen, denen sowohl in der Einzelbetrachtung als auch in der Gesamtschau nur geringes Gewicht beizumessen ist.

- Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist jeweils gegeben. Die sich aus dem Bebauungsplan für die nachteilig Betroffenen ergebenden Auswirkungen sind zumutbar und deshalb hinzunehmen.

Diese Abwägungsentscheidung steht auch im Zusammenhang mit der abschließenden Abwägungsentscheidung (siehe Kap. 13.6).

13.3 Allgemein oder ausnahmsweise zulässige sowie unzulässige Nutzungen

13.3.1 Inhalt der Festsetzungen

Im **Teil B: Text** ist für das Teilgebiet 3 festgesetzt:

3.1.2 Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,*
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.*

3.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,*
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*

3.1.4 Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)

- a) Lagerplätze,*
- b) Tankstellen,*
- c) Anlagen für sportliche Zwecke,*
- d) Vergnügungsstätten,*
- e) Bordelle und bordellartige Betriebe, Swinger-Clubs,*
- f) Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.*

[§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO]

13.3.2 Erläuterung der Festsetzungen

Für das Teilgebiet 3 wird – wie für das gesamte im Bebauungsplan Nr. 428.1 festgesetzte Gewerbegebiet mit allen seinen Teilbaugebieten auch – mit diesen Festsetzungen – im Sinne einer Feinsteuerung – festgesetzt, welche Nutzungen ihrer Art nach allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sind. Rechtsgrundlage für die Festsetzungen sind § 1 Abs. 5, Abs. 6 bzw. Abs. 9 BauNVO. Eine Gliederung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO findet mit diesen Festsetzungen nicht statt.

Mit der Feinsteuerung dahingehend, welche Nutzungen ihrer Art nach allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sind, wird der sich aus dem § 8 BauNVO ergebende Zulässigkeitskatalog an die im vorliegenden Fall gegebenen Erfordernisse angepasst (siehe aber auch die weiteren Kap.).

Die in den Festsetzungen jeweils enthaltene Formulierung „soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt“ bezieht sich auf alle nachfolgenden Festsetzungen bis hin zur textlichen Festsetzung Nr. 4. Deshalb sind bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben z.B. die Festsetzungen Nrn. 3.1.2 bis 3.1.4 unbedingt in ihrem Zusammenwirken z.B. mit der Festsetzung Nr. 3.2 „Vorhaben des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten“ zu betrachten. Dies gilt für die anderen Festsetzungen entsprechend.

Der Klarstellung halber sei ergänzend darauf hingewiesen, dass die Festsetzung Nr. 3.1.1 sich auf das in der Planzeichnung festgesetzte „eingeschränkte Gewerbegebiet“ insgesamt bezieht und klarstellt, dass dort ausschließlich Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies gilt unabhängig von den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes und für alle Nutzungen im „eingeschränkten Gewerbegebiet“. Siehe dazu auch Kap. 13.2.

13.3.3 Ziel und Zwecke der Festsetzungen

Ziel der Festsetzungen Nrn. 3.1.2 bis 3.1.4 insgesamt ist es, vor allem auf die Umsetzung der im Kap. 3 genannten Ziele und Zwecke a) bis c) hinzuwirken, um damit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beizutragen.

Mit der Festsetzung der allgemein zulässigen Nutzungen (Festsetzung Nr. 3.1.2) sollen die Nutzungen, die eindeutig dem Erreichen der Ziele dienen, als zulässig festgesetzt werden.

Dass hier Schank- und Speisewirtschaften – anders als im Bebauungsplan Nr. 428.1, Teil B: Text, Nr. 1.2 Buchst. c) – nicht explizit aufgeführt sind, ändert nichts an deren bauplanungsrechtlicher Zulässigkeit. Schank- und Speisewirtschaft sind gewerbliche Nutzung, an deren Zulässigkeit in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 der BauNVO nicht zu zweifeln ist. Die in § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO genannte Kategorie „Gewerbebetriebe aller Art“ umfasst schon nach ihrem Wortlaut sämtliche gewerbliche Nutzungen. Auch ohne Nennung der Nutzungsart „Schank- und Speisewirtschaft“ in der Festsetzung besteht seitens der Stadt das Ziel, dass die im Gebiet bereits bestehenden Nutzungen erhalten bleiben können. Aufgrund der speziellen Nutzungsstruktur im Gebiet sind solche Anlagen nicht nur als eigenständige Betriebe anzutreffen, sondern häufig Bestandteil einzelner gewerblicher Nutzungen ohne ein eigenständiger Betrieb zu sein. Es ist ein ausdrückliches Ziel dieses Bebauungsplanes, auch dieses Milieu bzw. die für dieses Milieu günstigen Rahmenbedingungen zu schützen. Des Weiteren dient die Festsetzung dieser Nutzungsart aber auch der Umsetzung der allgemeinen planerischen Zielstellungen. Dies gilt im engeren Sinne für die mögliche Umnutzung bestehender (ggf. denkmalgeschützter) Bausubstanz (Ziel c)) und im weiteren Sinn der Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen (Ziel d)). Die Ansiedlung solcher ggf. auch größerer Schank- und Speisewirtschaften kann wegen den regelmäßig mit diesen Nutzungen verbundenen störenden Begleiterscheinungen in den angrenzenden schutzbedürftigeren (Wohn-)Gebieten nur im geringeren Umfang dort erfolgen.

Auch die als ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen (Festsetzung Nr. 3.1.3) sollen dem Erreichen der Ziele dienen. Die Nutzungen sind bereits nach § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig und von daher einem Gewerbegebiet nicht fremd. Der sich aus § 8 Abs. 3 BauNVO ergebende Zulässigkeitsrahmen wird insofern nicht durch den Bebauungsplan modifiziert. Mit der Festsetzung zu den betriebsbedingten Wohnungen (Nr. 3.1.3 Buchst. a)) soll zudem Ziel d) umgesetzt werden.

Ebenso soll der Ausschluss der in Festsetzung 3.1.4 als unzulässig festgesetzten Nutzungen dem Erreichen der Ziele dienen. Städtebauliche bzw. besondere städtebauliche Gründe liegen dafür wie folgt vor:

- Lagerplätze (als eigenständige Hauptnutzung) stehen im Widerspruch vor allem zum Ziel c). Durch diese flächenintensiven Nutzungen würden die ohnehin geringen Flächenpotenziale für

die schwerpunktmäßig angestrebten gewerblichen, arbeitsplatzintensiven Nutzungen, die der Produktion, dem Handwerk, Dienstleistungen sowie Kultur und Kreativwirtschaft dienen, eingeschränkt bzw. im Sinne einer Flächenkonkurrenz in Anspruch genommen. Zudem ordnen sich diese Nutzungen nicht in den seitens der Stadt angestrebten städtebaulichen Kontext eines innerstädtischen Gewerbegebietes ein. Die mit dieser Nutzungsart regelmäßig verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf das Umfeld, insbesondere in direkter Nachbarschaft zu Wohnnutzungen, sind mit den generellen Zielen dieses Bebauungsplanes nicht vereinbar. Für diese Art von Nutzungen stehen in den randstädtischen Gewerbegebieten ausreichend Flächen zur Verfügung.

- Tankstellen stehen im Widerspruch zu den Zielen c) und d), da diese Anlagen aufgrund ihrer baulichen Beschaffenheit mit dem einhergehenden hohen Flächenverbrauch in Konkurrenz zu den angestrebten arbeitsplatzintensiven Nutzungen stehen. Zudem würde der mit dieser regelmäßig im 24h-Betrieb durchgeführten Nutzung unmittelbar verbundene Kfz-Verkehr einschließlich der daraus resultierenden Emissionen eine unnötige Lärmquelle mit hohem Konfliktpotenzial im Gebiet (vor allem an seinen Randbereichen) darstellen und sich negativ insbesondere auf die angrenzenden schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen auswirken. Auch für diese Art von Nutzungen stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend Flächen zur Verfügung. Zudem ist die Versorgung mit Tankstellen im relevanten Umfeld gegeben: Neben der in unmittelbarer Nähe südlich des Plangebietes an der Kreuzung Zschochersche Straße / Limburgerstraße gelegenen Tankstelle befinden sich in der Umgebung weitere Tankstellen, z.B. nördlich in Lindenau westlich der Kreuzung Zschochersche Straße / Lützner Straße und südlich in Kleinzschocher an der Dieskaustraße.
- Anlagen für sportliche Zwecke stehen im Widerspruch vor allem zum Ziel c), wenn diese im Plangebiet zugelassen würden (siehe dazu aber auch des Bebauungsplanes Nr. 428.1, Teil B: Text, Nr. 2.1 sowie Kap. 11.4 in dessen Begründung). Die vorhandenen Potenziale in leerstehenden Gebäuden oder Flächen sollen für die Ansiedlung der im Gebiet angestrebten gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, bestmöglich ausgeschöpft werden können. Zu beachten ist aber: In den Teilbaugebieten GEe 4, GEe 6 und GEe 8 des Bebauungsplanes Nr. 428.1 sowie im sonstigen Stadtgebiet stehen für diese Nutzung, die auch in anderen Bebauungsplänen regel- bzw. ausnahmsweise zulässig ist, ausreichend und gut geeignete Flächen zur Verfügung. Mit dem allgemeinen Ausschluss dieser Nutzung soll auch einer möglichen weiteren Verdrängung der im Gewerbegebiet Plagwitz angestrebten Nutzungen außerhalb der Teilbaugebiete GEe 4, GEe 6 und GEe 8 des Bebauungsplanes Nr. 428.1 vorgebeugt werden. Die Gefahr besteht insbesondere wegen der mit diesen Nutzungen regelmäßig verbundenen vergleichsweise höheren Gewinnmargen.
- Vergnügungsstätten stehen im Widerspruch vor allem zum Ziel c) und der mit dem Planverfahren angestrebten gewerbe- und dienstleistungsorientierten Zweckbestimmung des Plangebietes. Vergnügungsstätten wie z.B. Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, Wettbüros, Diskotheken und Spiel- und Automatenhallen erzielen in der Regel bei einem hohen Flächenverbrauch höhere Gewinnmargen, als die seitens der Stadt für das Plangebiet angestrebten gewerblichen Nutzungen. Im Vergleich zu den hier angestrebten gewerblichen Nutzungen kann dies zur Verdrängung des bestehenden Gewerbes führen bzw. die für Erweiterungen und/oder Neuansiedlungen zur Verfügung stehenden Flächen verknappen, so dass die gewünschte ausgewogene Mischung innerhalb der gewerblichen Nutzungen nicht entstehen kann. Besondere Unterarten der Vergnügungsstätten (Diskotheken, Tanzlokale) sind aber, ausgehend vom Bestand, in den Teilbaugebieten GEe 4, GEe 6 und GEe 8 des Bebauungsplanes Nr. 428.1 ausnahmsweise zulässig (siehe dort).

- Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Swinger-Clubs wiederum können andere negative städtebauliche Auswirkungen hervorrufen und den „guten Ruf“ eines Quartieres schädigen, weshalb diese Nutzungen im Teilgebiet 3 (genauso, wie auch im Bebauungsplan Nr. 428.1) von vornherein ausgeschlossen werden sollen. Vor allem die ggf. geringe Distanz zu den angrenzenden Wohngebieten und die gute fußläufige Erreichbarkeit des Gebietes begründen den Ausschluss dieser Nutzungen. Zudem zeichnen sich die genannten Betriebe in der Regel durch lange Öffnungszeiten bis weit in die Nachtzeit hinein aus. Von ihnen können daher störende Lärmemissionen ausgehen, welche die ggf. unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen negativ beeinträchtigen. Die obigen Ausführungen zu möglichen Verdrängungsprozessen aufgrund vergleichsweise höherer Gewinnmargen gelten hier entsprechend.
- Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, stehen im Kontext zu den vorgenannten Nutzungen und begünstigen regelmäßig sogenannte Trading-down-Effekte. Sie sind aufgrund dessen geeignet, das Image des Standortes nachhaltig zu schwächen und zu einer Minderung der Akzeptanz und der Nachfrage des Gewerbegebietes zu führen. Dies gilt insbesondere für die angestrebte Ansiedlung von Betrieben der Kultur- und Kreativwirtschaft. Auch hier gelten die obigen Ausführungen zu möglichen Verdrängungsprozessen aufgrund vergleichsweise höherer Gewinnmargen entsprechend.

Insgesamt sind die genannten Nutzungen regelmäßig geeignet, Konflikte mit anderen Nutzungsarten und damit städtebauliche Spannungen zu erzeugen. Sie stehen insgesamt der angestrebten Gebietsentwicklung und beabsichtigten Zweckbestimmung entgegen.

13.3.4 Geeignetheit der Festsetzungen

Die Geeignetheit der Festsetzungen zur Umsetzung der zugrundeliegenden Ziele ist gegeben. Mit den Festsetzungen wird eine den Zielen der Planung entsprechende bauplanungsrechtliche Feinsteuerung der im gesamten Baugebiet allgemein zulässigen, der ausnahmsweise zulässigen und der unzulässigen Arten der baulichen Nutzungen bzw. Arten baulicher oder sonstiger Anlagen festgesetzt. Damit werden die Ziele a) bis c) sowie die diese untersetzenden weiteren oben genannten Ziele umgesetzt.

13.3.5 Erforderlichkeit der Festsetzungen

Die Erforderlichkeit der Festsetzungen ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. In zeitlichem Zusammenhang mit der Festsetzung des Gewerbegebietes (Näheres dazu siehe Kap. 13.1) muss auch die Festsetzung der „Feinsteuerung“ erfolgen, um den Zielen a) bis c) entsprechen zu können. Dies gilt insbesondere auch für die Festsetzung der Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen (Teil B: Text Nr. 3.1.4), ohne die die Ziele der Stadt nicht erreicht werden könnten.

13.3.6 Für bzw. gegen die Festsetzungen sprechende Belange bzw. Aspekte

Als **für die Abwägung relevante Belange** sind vor allem im Hinblick auf die textliche Festsetzung Nr. 3.1.4, mit der bislang bauplanungsrechtlich grundsätzlich zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen als unzulässig festgesetzt werden, die für und die gegen diese Festsetzung sprechen den Belange zu ermitteln, zu gewichten und in die Abwägung einzustellen. Die nachfolgenden Darlegungen sollen deshalb darauf konzentriert werden.

Die positiv berührten und damit **für die Festsetzung sprechenden Belange** sind insbesondere:

- a) Das Interesse der Stadt an der Umsetzung ihrer stadtentwicklungspolitischen Ziele, namentlich derer, die im Kap. 3 unter den Buchstaben a) bis c) aufgeführt sind.

- b) Das Interesse der nach dem Bebauungsplan zulässigen, im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen (bzw. ihrer Eigentümer und/oder Betreiber) daran, dass sich keine ggf. gegenüber Störungen zu schützenden und keine das Umfeld abwertenden Nutzungen in ihrem Umfeld ansiedeln sowie dass sie von Verdrängungsprozessen verschont bleiben. Dies gilt entsprechend auch für Eigentümer/Betreiber von/auf anderen im Gewerbegebiet Plagwitz gelegenen Grundstücken.
- c) Das Interesse nach dem Bebauungsplan zulässiger Nutzungen, die bestrebt sind sich an Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes oder auf anderen im Gewerbegebiet Plagwitz gelegenen Grundstücken anzusiedeln, daran, dass keine gegenüber Störungen zu schützenden oder den Standort abwertenden Nutzungen die eigene Ansiedlung verhindern oder erschweren und dass sie keiner Standortkonkurrenz durch Nutzungen mit im Vergleich höheren Gewinnmargen ausgesetzt sind.

Als **grundsätzlich gegen die Festsetzung sprechende Belange** sind dem vor allem gegenüber zu stellen:

- d) Das Interesse der Eigentümer der von der Festsetzung erfassten Grundstücke und/oder baulichen Anlagen an einer Beibehaltung der Möglichkeiten zur möglichst uneingeschränkten gewerblichen Nutzung bzw. Verwertung der Grundstücke / baulichen Anlagen.
- e) Das Interesse der Eigentümer/Betreiber dort vorhandener Gewerbebetriebe, die nach dem Bebauungsplan unzulässig sind, an einer Beibehaltung der Möglichkeiten zur möglichst uneingeschränkten weiteren Ausübung und Entwicklung ihrer gewerblichen Nutzung (einschließlich Erweiterung und/oder Änderung).
- f) Das Interesse weiterer Betreiber von durch die Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen an einer Ansiedlung im Plangebiet.

Bezogen auf diese Belange ist insbesondere hervorzuheben:

Die Betroffenheit des öffentlichen **Belanges a)** ist offensichtlich. Zweck der Festsetzung ist ja gerade die bauplanungsrechtliche Umsetzung dieses Belanges. Die weiteren darauf bezogenen Darlegungen in den Kap. 13.1 und 13.2 gelten hier entsprechend.

Bei Belang a) handelt es sich um einen besonders gewichtigen öffentlichen Belang, dem auch die Interessen der unter b) und c) genannten Eigentümer/Betreiber entsprechen. Dem Ziel der Bestandsicherung innerstädtischer Gewerbegebiete bzw. der Sicherung der gewerblichen Nutzung, namentlich bezogen auf Nutzungen mit den Schwerpunkten Produktion, Handwerk, Dienstleistungen, in diesen Gebieten ist besonderes Gewicht beizumessen. Derartige Gewerbegebiete weisen aufgrund ihrer innerstädtischen Lage eine besondere Lagegunst vor allem auch für die genannten gewerblichen Nutzungen auf. Gleichzeitig sind derartige Gewerbegebiete, und damit auch die genannten Nutzungen, eben aufgrund dieser innerstädtischen Lage einem besonderen Verdrängungsdruck ausgesetzt, der das Erfordernis ihrer bauplanungsrechtlichen Sicherung hervorruft. Dieses bezieht sich allerdings – in ausdrücklicher Anerkennung der grundsätzlichen Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts – ausschließlich auf das Gewerbegebiet und die dort vorhandenen Nutzungen in ihrer städtebaulichen Bedeutung. Ein Schutz der in dem Gewerbegebiet ortsansässigen Gewerbebetriebe bzw. -objekte um ihrer selbst willen im Sinne eines „Wettbewerbsschutzes“ – etwa durch Verhinderung von Konkurrenz – ist aber ausdrücklich nicht Anlass, Ziel oder Zweck dieser Festsetzung bzw. dieses Bebauungsplanes insgesamt¹⁶. Die vorstehenden Aussagen gelten für das Gewerbegebiet Plagwitz insgesamt und damit ebenso auch für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes sowie dessen Teilgebiet 3 als Teile des Gewerbegebietes Plagwitz.

¹⁶ siehe entsprechend auch: BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 1.08

Im Ergebnis wird dem **Belang a) besonderes Gewicht** beigemessen.

Bei **Belang b)** handelt es sich um das Interesse des im Plangebiet bereits vorhandenen (bestandsgeschützten) Bestandes, der gleichzeitig den Festsetzungen des Bebauungsplanes und damit den Zielen der Stadt entspricht. Diese Nutzungen prägen das Plangebiet und bilden gleichzeitig einen Ausgangspunkt für eine den Zielen der Stadt entsprechende Erhaltung und Weiterentwicklung des Gebietes. Dies gilt entsprechend auch für Eigentümer/Betreiber von/auf anderen im Gewerbegebiet Plagwitz gelegenen Grundstücken, die der Festsetzung entsprechen.

Dem Belang wird ebenfalls **besonderes Gewicht** beigemessen.

Belang c) bezieht sich zwar auf Nutzungen, die den Zielen der Stadt entsprechen. Das besondere Gewicht der Belange a) und b) wird allerdings nicht erreicht, da es sich nicht um bestehende Nutzungen, sondern lediglich um noch nicht ausgeübte Nutzungsoptionen handelt.

Diesem Belang wird deshalb **kein besonderes Gewicht** beigemessen.

Die Betroffenheit von **Belang d)** – dem Interesse der Eigentümer der von der Festsetzung erfassten Grundstücke und/oder baulichen Anlagen an der Beibehaltung der bisher bestehenden Rechtslage – ist eindeutig gegeben: Die Festsetzung schränkt für die negativ betroffenen Grundstücke bzw. baulichen Anlagen die bisher gegebenen Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass die in der Festsetzung genannten Nutzungen nicht mehr zulässig sind. Dies ist von Bedeutung sowohl für die Verwertbarkeit, wie auch für den wirtschaftlichen Wert des Grundbesitzes bzw. der baulichen Anlagen.

Diese Beschränkung ist den Eigentümern aus den folgenden Gründen aber grundsätzlich zumutbar:

- Den Eigentümern bleibt neben der jeweils ausgeübten Nutzung (soweit vorhanden) – bestehende Nutzungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz, in bestehende Miet-/Pachtverträge greift die Festsetzung nicht ein – noch die ganze Palette von Nutzungen, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die zukünftige Nutzung oder Vermarktung der Grundstücke (auch durch Bebauung mit Gebäuden, soweit nach § 34 BauGB zulässig) sowie der baulichen Anlagen wird durch diesen Bebauungsplan nicht bzw. nur insoweit eingeschränkt, wie sich dies aus den anderen Festsetzungen ergibt.
- Der Bebauungsplan steht insgesamt einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke und/oder baulichen Anlagen grundsätzlich nicht im Wege. Dies gilt vorliegend sowohl für die derzeit unbebauten/ungenutzten, als auch für die bebauten oder auf sonstige Art und Weise genutzten Grundstücke und Grundstücksteile sowie auch Gebäude, Gebäudeteile und Räume. Für die derzeit vorhandenen und genutzten baulichen Anlagen und Einrichtungen ist zudem von Bedeutung, dass sie in vielen Fällen in der Vergangenheit für gänzlich andere gewerbliche Zwecke genutzt wurden, als dies derzeit der Fall ist, und dass dementsprechend auch derzeit (noch) im „klassischen“ Sinne gewerblich genutzte bauliche Anlagen potentiell für gänzlich andere gewerbliche Nutzungen nutzbar sind oder nutzbar gemacht werden können.
- Die Stadt muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Grundstückseigentümern nicht die lukrativsten Nutzungen gestatten. Sie darf die lukrativste Nutzung ausschließen, wenn dies dem Erreichen ihrer städtebaulichen Ziele dient, und sie kann Nutzungsmöglichkeiten, die über die ausgeübte Nutzung hinausgehen und grundsätzlich nicht geschützt sind, planungsrechtlich einschränken. Dies gilt entsprechend für das Eigentum an auf den Grundstücken vorhandenen baulichen Anlagen. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist aus heutiger Sicht nicht prognostizierbar und kann deshalb nicht in die Abwägung eingestellt werden. Die Annahme, dass bestehendes Baurecht erhalten bleiben muss, würde im Übrigen den Planungsgrundlagen des Städtebaurechts widersprechen, insbesondere dem § 1 Abs. 3 BauGB.

Hinsichtlich Entschädigungsansprüchen aufgrund eventueller Wertminderung der Grundstücke, die bei der Abwägung zu berücksichtigen wären, gelten die darauf bezogenen Darlegungen im Kap. 13.1.6 entsprechend.

Im Ergebnis wird dem **Belang d) kein besonderes Gewicht** für die Abwägung zugemessen.

Auch die Betroffenheit von **Belang e)** – dem Interesse der Eigentümer/Betreiber vorhandener Gewerbebetriebe, die nach dem Bebauungsplan unzulässig sind, an einer Beibehaltung der nach bisheriger Rechtslage bestehenden Nutzungsmöglichkeiten – ist eindeutig gegeben: Es ist davon auszugehen, dass sie sowohl

- an einer möglichst uneingeschränkten weiteren Ausübung ihrer bisherigen Nutzungen (einschließlich der weiteren Nutzung speziell errichteter baulicher Anlagen sowie technischer Anlagen und Einrichtungen), also der Erhaltung des betrieblichen Bestandes und
 - an seiner Erneuerung nach Beseitigung oder Untergang der Nutzung (z.B. durch Feuer, Sturm oder Einsturz), als auch
 - an einer möglichst uneingeschränkten weiteren Entwicklung und damit auch der Umstrukturierung und der Betriebsausweitung bzw.
 - an einer Verlagerung des Betriebes an einen attraktiveren Standort im Plangebiet
- interessiert sind.

Aufgrund der Tatsache, dass vorhandene Nutzungen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig sind, mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf den passiven Bestandsschutz gesetzt werden (zumindest soweit sie dem Bebauungsplan widersprechen), ist hier insbesondere das Interesse von Bedeutung, die bestehende Nutzung nach der Beseitigung oder dem Untergang erneuern sowie sie auch über den genehmigten Bestand hinaus weiterentwickeln oder ausbauen zu können. Dem steht die Festsetzung potentiell entgegen. Erneuerungen und weitere Entwicklungen der Nutzungen, soweit sie dem Bebauungsplan widersprechen, sind danach grundsätzlich nur noch möglich, soweit dies vom passiven Bestandsschutz gedeckt ist.

Die Zumutbarkeit dieser Einschränkung ist aber aus den folgenden Gründen gegeben:

- Die weitere Ausübung der bisherigen Nutzung (also der Erhalt des betrieblichen Bestandes) und deren Weiterentwicklung (z.B. durch Veränderungen der Produktpalette und/oder Änderungen der technischen Anlagen und Einrichtungen) sind innerhalb des baurechtlich genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Rahmens weiterhin möglich. Auch Betreiberwechsel sind in diesem Rahmen weiterhin möglich. Damit ergibt sich insofern keine Änderung hinsichtlich der Nutzbarkeit für den Gewerbebetrieb.
- Hinsichtlich der nicht mehr zulässigen Erneuerung nach Beseitigung oder Untergang der Nutzung (z.B. durch Feuer, Sturm oder Einsturz) sind die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Einschränkungen und Nachteile zu betrachten:
 - Für die als Betreiber des Betriebes (einschließlich dafür speziell errichteter baulicher Anlagen sowie technischer Anlagen und Einrichtungen) Betroffenen gilt zunächst, dass der Verlust bzw. das Wertloswerden der Anlagen und Einrichtungen im Falle der Beseitigung oder des Unterganges nicht dem Bebauungsplan anzurechnen sind, sondern sonstigen Umständen. Dem Bebauungsplan anzurechnen ist lediglich, dass die damit beseitigte oder untergegangene Gewerbenutzung im Plangebiet nicht wiederaufgenommen werden darf. Es bleibt die Palette von Nutzungen, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Zur Zumutbarkeit dessen gelten die obigen Ausführungen zu Belang d) entsprechend.

- Die Betreiber stehen nach Beseitigung oder Untergang der Nutzung vor der Situation, einen neuen Betriebsstandort finden zu müssen, so sie den Betrieb weiterführen wollen. Dem Bebauungsplan anzurechnen ist dabei lediglich, dass dieser neue Betriebsstandort nicht mehr im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gefunden werden kann. Am jeweils aktuellen Standort wäre die Weiterführung nur noch im Rahmen eines möglicherweise verbliebenen (Rest-)Bestandsschutzes möglich. Sollte der Bestandschutz für die bisherige Nutzung insgesamt erloschen sein, dann ist für den betroffenen Betrieb kein neuer Betriebsstandort im Plangebiet mehr möglich. Der Betreiber stünde dabei aber vor einer Situation, wie sie auch ohne den Bebauungsplan auftreten kann, z.B. wenn der Betreiber des Betriebes nicht auch Eigentümer des Grundstückes bzw. der baulichen Anlagen ist und dessen Eigentümer die baulichen Anlagen nach ihrem Untergang nicht wiedererrichtet oder wenn der Eigentümer den Mietvertrag kündigt oder einen auslaufenden Mietvertrag nicht verlängert. Auch in diesen, in der Lebensrealität durchaus typischen Fällen müsste der Betreiber sich einen neuen Standort suchen, ggf. auch außerhalb des Plangebietes.
- Auch hinsichtlich einer möglichst uneingeschränkten weiteren Entwicklung und damit auch der Umstrukturierung (Änderungen, Nutzungsänderungen) und der Betriebsausweitung, aber auch der altersbedingten Erneuerungen der Anlage und Einrichtungen sind die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Einschränkungen und Nachteile zu betrachten. Derartige Entwicklungen sind – soweit auf nach dem Bebauungsplan unzulässige Nutzungen bezogen – nur noch im Rahmen des Bestandschutzes zulässig. Baurechtlich relevante Änderungen, Umbauten oder Erneuerungen sind zwar weiter zulässig, nicht aber für laut Bebauungsplan unzulässige Nutzungen.

Den davon Betroffenen ist dies aber zumutbar.

- In die Ausübung der bisherigen, tatsächlich stattfindenden Nutzung wird rechtlich nicht eingegriffen. Der Bebauungsplan regelt lediglich die Bodennutzbarkeit im Hinblick auf künftige Vorhaben; der eigentumsrechtliche Bestandsschutz der ausgeübten Nutzung bleibt während ihrer gesamten Dauer erhalten. Es bleibt somit die grundsätzliche Möglichkeit, die bereits getätigten Investitionen weiter zu nutzen und weiter zu amortisieren.
- Soweit Anlagen und Einrichtungen ohne baurechtlich relevante Änderungen, Umbauten oder Erneuerungen nicht mehr für nach dem Bebauungsplan unzulässige Nutzungen nutzbar sein sollten, verbleibt deren Eigentümer die Möglichkeit der Entwicklung im Hinblick auf die ganze Palette von Nutzungen, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Zur Zumutbarkeit dessen gelten die obigen Ausführungen zu Belang d) entsprechend. Dem Eigentümer wäre es also möglich, andere, nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzungen aufzunehmen (oder aufnehmen zu lassen), mit denen die in bauliche und/oder technische Anlagen oder Einrichtungen getätigten Investitionen auch weiterhin angemessen wirtschaftlich verwertet werden könnten und für die die oben angesprochenen Entwicklungen durchgeführt werden könnten.

Der Bebauungsplan steht somit einer angemessenen wirtschaftlichen Weiternutzung der derzeit zwar für die jeweilige Nutzung errichteten/eingerichteten, aber auch für andere gewerbliche Zwecke nutzbaren – und in vielen Fällen in der Vergangenheit auf für gänzlich andere gewerbliche Zwecke genutzten – baulichen/technischen Anlagen und Einrichtungen nicht grundsätzlich im Wege. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist aus heutiger Sicht nicht prognostizierbar und kann deshalb nicht in die Abwägung eingestellt werden.

Im Ergebnis wird auch dem Belang e) somit – trotz der vor allem im Falle des Unterganges der Nutzung zu erwartenden gravierenden Auswirkungen – **kein besonderes Gewicht** zugemessen.

Die Betroffenheit des **Belanges f)** – das Interesse weiterer Betreiber von durch die Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen an einer Ansiedlung im Plangebiet – ist ebenfalls eindeutig gegeben, da dem diese Festsetzung entgegensteht. Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch im Plangebiet nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Auch handelt es sich nicht um einen Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsrichtlinie der europäischen Union.

Dementsprechend wird diesem Belang **kein besonderes Gewicht** zugemessen, zumal auch hier nur von einzelnen Betroffenen auszugehen ist.

13.3.7 Abwägungsentscheidung

Die Abwägungsentscheidung wird im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der o.g., von der Festsetzung berührten Belange wie folgt getroffen:

Die Stadt entscheidet sich für die Bevorzugung der unter a) bis c) genannten, für die Festsetzung sprechenden Belange. Den unter d) bis f) genannten, gegen die Festsetzung sprechenden Belange wird dagegen weniger Gewicht beigemessen; sie werden deshalb zurückgestellt.

Von Bedeutung dafür ist insbesondere (im Einzelnen siehe oben):

- Bei Belang a) handelt es sich um einen besonders gewichtigen öffentlichen Belang. Auch die mit den Belangen b) und c) verbundenen Interessen entsprechen in ihrer Zielrichtung dem Belang a).
- Bei den Belangen d) bis f) handelt es sich dagegen um zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt im Widerspruch stehenden wirtschaftlichen Interessen Einzelner. Diese wiegen einzeln und auch insgesamt weniger schwer als die öffentlichen Belange nach a) bis c).
- Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist jeweils gegeben. Die sich aus dem Bebauungsplan für die nachteilige Betroffenen ergebenden Auswirkungen sind – wie oben dargestellt – zumutbar und deshalb hinzunehmen.

Diese Abwägungsentscheidung steht auch im Zusammenhang mit der abschließenden Abwägungsentscheidung (siehe Kap. 13.6).

13.4 Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

13.4.1 Inhalt der Festsetzung

Im **Teil B: Text** ist für das Teilgebiet 3 festgesetzt:

3.2 *Vorhaben des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten* *[§ 1 Abs. 9 BauNVO]*

3.2.1 *Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der folgenden Sortimente als Hauptsortiment führen, sind unzulässig:*

<i>nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	
<i>Apothekenwaren (freiverkäuflich)</i>	<i>Sanitätsartikel</i>
<i>Back- und Konditoreiwaren</i>	<i>Schnittblumen</i>
<i>Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel</i>	<i>Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen</i>
<i>Fleischwaren</i>	<i>Zeitungen/Zeitschriften</i>

<i>Getränke¹</i>	<i>Zoologische Artikel, lebende Tiere</i>
<i>Nahrungs- und Genussmittel²</i>	
<i>nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	
<i>Bekleidung</i>	<i>Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen,</i>
<i>Bettwaren³</i>	<i>Wohndekorationsartikel</i>
<i>Bild- und Tonträger</i>	<i>Künstlerartikel/Bastelzubehör, Sammler-</i>
<i>Bücher</i>	<i>briefmarken und –münzen</i>
<i>Camping- und Outdoorartikel⁴</i>	<i>Lampen, Leuchten, Leuchtmittel</i>
<i>Computer und Zubehör</i>	<i>Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme</i>
<i>Elektrogroßgeräte</i>	<i>Musikinstrumente und Zubehör</i>
<i>Elektrokleingeräte</i>	<i>Optik, Augenoptik</i>
<i>Fotoartikel</i>	<i>Papier, Büroartikel, Schreibwaren</i>
<i>Glas/Porzellan/Keramik⁵</i>	<i>Schuhe</i>
<i>Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/</i>	<i>Spielwaren</i>
<i>Wolle</i>	<i>Sportartikel/Sportgeräte⁷</i>
<i>Haushaltswaren⁶</i>	<i>Sportbekleidung</i>
<i>Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe,</i>	<i>Sportschuhe</i>
<i>Haus-, Bett- und Tischwäsche</i>	<i>Telekommunikation und Zubehör</i>
<i>Hörgeräte</i>	<i>Uhren, Schmuck</i>
<i>Kinderwagen</i>	<i>Unterhaltungselektronik und Zubehör</i>
<i>Erläuterungen</i> (nehmen am Regelungsgehalt der Festsetzung teil) 1. inkl. Wein/Sekt/Spirituosen 2. inkl. Kaffee/Tee/Tabakwaren 3. Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner 4. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Wohnwagenzubehör, Bekleidung und Schuhe) 5. Glas/Porzellan/Keramik ohne Pflanzgefäße 6. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln 7. Sportartikel/-geräte ohne Sportgroßgeräte	

Mit dieser Festsetzung werden Einzelhandelsbetriebe mit den genannten zentrenrelevanten Hauptsortimenten als unzulässig festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht inhaltlich weitestgehend dem bereits im Bebauungsplan Nr. 325 enthaltenen Regelungsgehalt. Die Formulierung wurde aber hinsichtlich der genannten Sortimente geändert und damit an den aktuellen Stadtentwicklungsplan Zentren bzw. die aktuelle „Leipziger Sortimentsliste“ (siehe Kap. 6.2.2) angepasst. Darüber hinaus wurden lediglich geringfügige redaktionelle Änderungen vorgenommen.

13.4.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

Ziel der Festsetzung ist es, innerhalb des Teilgebietes 3 auf allen Baugrundstücken und Teilen davon, die grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten herbeizuführen.

Bei den aufgeführten Sortimenten handelt es sich um die nach der „Leipziger Sortimentsliste 2014“ zentrenrelevanten Sortimente. Diese sind auch für die mit diesem Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Erhaltung und Entwicklung sowie Stärkung konkret zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche zentrenrelevant. Näheres dazu siehe Kap. 6.2.2.

Mit der Festsetzung wird insbesondere bezweckt, zur Umsetzung der auf den Zentrenschutz und zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen bezogenen Ziele e) und f) dieses Bebauungsplanes (siehe Kap. 3) beizutragen.

Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der in der Festsetzung genannten Sortimente als Hauptsortimente führen, als Betriebstyp. Die Festsetzung soll sich ausdrücklich nicht auf solche Einzelhandelsbetriebe beziehen, die einzelne oder mehrere der genannten Sortimente nicht im Hauptsortiment, sondern lediglich im Randsortiment führen. Alle nicht in der Festsetzung genannten Sortimente und Betriebstypen bleiben zulässig. Dies soll dem Ausgleich zwischen dem Interesse der Grundstückseigentümer an einem möglichst breiten Spielraum zur angemessenen wirtschaftlichen Nutzung ihrer Grundstücke auf der einen und dem Interesse der Stadt an der Umsetzung ihrer Planungsziele auf der anderen Seite dienen.

13.4.3 Besondere Voraussetzungen für die Festsetzung

Da die sich aus § 9 Abs. 2a BauGB ergebenden besonderen Voraussetzungen dafür, eine derartige Festsetzung treffen zu dürfen, gegeben sind, wird davon ausgegangen, dass insofern auch besondere städtebauliche Gründe vorliegen, die diese Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO rechtfertigen. Im Einzelnen:

- Die Festsetzung dient der Erhaltung und der (weiteren) Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche – hier insbesondere der im Kap. 6.2.2 genannten, tatsächlich vorhandenen und im Stadtentwicklungsplan Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche – und der Zentrenstruktur.
- Die Festsetzung liegt damit auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die eines besonderen Schutzes bedarf, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität insbesondere älterer Menschen, und der (den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt entsprechenden) Innenentwicklung der Stadt Leipzig.
- Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der STEP Zentren der Stadt Leipzig als auf die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt. Mit der Festsetzung werden die im STEP verankerten Ziele bauplanungsrechtlich so umgesetzt, dass dies der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur dient. Zu beachten ist hier aber die Teilfortschreibung des STEP Zentren hinsichtlich des D-Zentrums Adler (siehe dazu vor allem Kap. 6.2.2).
- In den für diesen Bebauungsplan relevanten zu erhaltenden, zu entwickelnden bzw. zu stärken den zentralen Versorgungsbereichen sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die den Versorgungsbereichen dienen, nach § 34 BauGB oder auf der Grundlage eines Bebauungsplanes vorhanden (siehe Kap. 6.2.2).

13.4.4 Geeignetheit der Festsetzung

Die Geeignetheit der Festsetzung ist gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden, auf den Zentrenschutz und zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen bezogenen Ziele (siehe Kap. 3) erreicht werden können. Mit der Festsetzung wird die Zulässigkeit der genannten zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Teilgebietes 3 den genannten Zielen entsprechend ausgeschlossen. Damit können im Teilgebiet 3 die Ansiedlung oder Erweiterung solcher Nutzungen verhindert und dadurch Entwicklungen vermieden werden, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, hier insbesondere das C-Zentrum Plagwitz sowie die D-Zentren Adler und Könnertstraße, nach sich ziehen und damit das Erreichen der Ziele der Stadt (siehe Kap. 3) verhindern würden. In dieser Weise dient die Festsetzung der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der genannten zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur.

Die Festsetzung entspricht auch den Zielen des STEP Zentren (vgl. Kap. 6.2.2) und setzt diese bauplanungsrechtlich um. Dies betrifft namentlich die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur sowie die Konzentration des Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen. Denn:

- Die Festsetzung steht der im Teilgebiet 3 bislang schon nach dem Bebauungsplan Nr. 325 unzulässigen aber aufgrund der Flächensituation tatsächlich möglichen Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen entgegen.
- Damit trägt sie (über den Bebauungsplan Nr. 325 hinaus) dazu bei, eine (weitere) räumliche Diversifizierung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden und dient damit gerade der Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen.
- Gleichzeitig dient sie damit auch der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur. Die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Teilgebiet 3 würde mit Sicherheit zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere die für diesen Bebauungsplan relevanten Zentren, schwächen und damit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltung bzw. Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen. Dies stünde auch der gewollten Erhaltung, Entwicklung und Stärkung der Zentrenstruktur entgegen.
- Und nicht zuletzt dient sie damit auch der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Durch die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen oder sogar die Neuentwicklung eines Einzelhandelsschwerpunktes im Teilgebiet 3 wäre eine Schwächung oder sogar Verödung von zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten bzw. zumindest nicht auszuschließen. Daraus würde eine erhebliche Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung eines großen Teiles der Bevölkerung im Einzugsbereich resultieren. Dies wird mit der Festsetzung vermieden.

Die Festsetzung wird auch dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gerecht. Es werden damit grundsätzlich nur diejenigen Einzelhandelsnutzungen als unzulässig festgesetzt, deren Ansiedlung städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf relevante zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen und damit das Erreichen der auf den Zentrenschutz und zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen bezogenen Ziele der Stadt (siehe Kap. 3) verhindern würde. Alle anderen Einzelhandelsnutzungen – auch der „Werkverkauf“ – bleiben zulässig. In den Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen wird somit nur im unbedingt notwendigen Maße eingegriffen.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass einzelne kleine Vorhaben, die den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zum Gegenstand haben (z.B. in Form des „Leipziger Ladens“ bis 150 m² Verkaufsfläche bzw. Kioske; jedenfalls als klassische Betriebe dieses Einzelhandelstyps), ggf. im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können,

da einzelne dieser Nutzungen das übergeordnete Ziel dieses Bebauungsplanes, zur Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur beizutragen, aufgrund ihrer geringen Größe nicht tangieren.

13.4.5 Erforderlichkeit der Festsetzung

Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Denn:

- Auf die Entwicklung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bezogener Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind einerseits bereits stattgefundene, andererseits potenziell mögliche – und auch konkret angestrebte – Entwicklungen hinsichtlich Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Gewerbegebiet Plagwitz. Zudem ist von nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 325 eingetretenen Änderungen der auf den Einzelhandel bezogenen Rahmenbedingungen auszugehen. Näheres siehe Kap. 2.
- Das Erfordernis für die Festsetzung in inhaltlicher Hinsicht ist gegeben, da nur damit der bislang bestehende bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Teilgebiet 3 so erhalten und an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst werden kann, dass das Erreichen der der Planung zugrundeliegenden Ziele der Stadt (siehe Kap. 3) möglich ist. Nur mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes können die betreffenden Festsetzungen den geänderten Rahmenbedingungen entsprechend getroffen werden.
- In zeitlicher Hinsicht ist das Erfordernis gegeben, da nur mit zum jetzigen Zeitpunkt erfolgender Aufstellung dieses Bebauungsplanes sichergestellt werden kann, dass der Stadt auch weiterhin (und über den Bebauungsplan Nr. 325 hinaus) ein an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasstes und damit geeignetes sowie ein rechtssicheres bauplanungsrechtliches Instrument zur Umsetzung der im STEP Zentren enthaltenen gesamtstädtischen Zielstellungen für das Plangebiet zur Verfügung steht.
- Würde die Festsetzung nicht und würde sie nicht jetzt getroffen, dann wäre die Verwirklichung von Einzelvorhaben nicht auszuschließen, die negative oder möglicherweise sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche – hier insbesondere auf die oben genannten zentralen Versorgungsbereiche – und die Zentrenstruktur nach sich ziehen könnten. Dies würde das Erreichen der gesetzten Ziele der Stadt verhindern oder zumindest erschweren.

Es würde mit Sicherheit zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche kommen. Folge wäre, dass sich die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung für den überwiegenden Teil der Bevölkerung im Einzugsbereich der geschwächten zentralen Versorgungsbereiche spürbar verschlechtern würde, was insbesondere auch für behinderte, ältere oder aus anderen Gründen weniger mobile Menschen in erheblichem Maße nachteilig wäre. Es würde für die zu erweitern- oder anzusiedelnden Einzelhandelsnutzungen zwar sicherlich ein hinreichendes Parkplatzangebot zur Verfügung stehen – dies allein schon deshalb, weil der Erfolg von Einzelhandels-einrichtungen mittlerweile aufgrund geänderten Verbraucherverhaltens oft maßgeblich darauf beruht, dass diese Einrichtungen ausreichend mit Parkplätzen ausgestattet sind und mit dem Fahrzeug gut erreicht werden können. Die Stellplätze kommen allerdings lediglich den Teilen der Bevölkerung zu Gute, die über ein Kfz verfügen, und ändern deshalb nichts an der oben beschriebenen Problematik der weniger mobilen Mitbürgerinnen und Mitbürger.

Betroffen wären insbesondere die oben genannten zentralen Versorgungsbereiche, deren Schutz aber stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist. Entständen neue zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, dann würden sich die Einzugsbereiche dieser Betriebe mit denen zentraler Versorgungsbereiche überschneiden. Folge wären Umsatzumverteilungen zu Ungunsten der zentralen Versorgungsbereiche, durch die diese in ihrer Funktion und Entwicklung beeinträchtigt bzw.

möglicherweise sogar geschädigt würden. Entsprechendes gilt für bereits vorhandene zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und deren Erweiterung. Das Erreichen der im Kap. 3 bzw. 6.2.2 genannten Ziele der Stadt für die zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur wäre in Frage gestellt.

- Die Festsetzung ist das einzige der Stadt zur Verfügung stehende geeignete und angemessene Mittel, um zentrenrelevanten Einzelhandelsvorhaben im Plangebiet wirksam entgegenzutreten. Damit ist dies das einzige Instrument, mit dem das Erreichen der diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden, auf Zentrenschutz und zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen bezogenen Ziele und Zwecke gewährleistet werden kann. Weder bei gänzlichem Verzicht auf die Festsetzung, noch bei Beschränkung nur auf bestimmte Teile des Plangebietes oder auf bestimmte der zentrenrelevanten Sortimente könnten die Ziele und Zwecke im erforderlichen Maße und mit ausreichender Sicherheit erreicht werden.

Gleichzeitig bietet die Beschränkung auf die vorliegende Festsetzung die Gewähr, dass nicht in größerem Ausmaß in den ohne diesen Bebauungsplan bestehenden Rahmen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben eingegriffen wird, als es zum Erreichen der gesetzten Planungsziele erforderlich ist. Zu diesem Zwecke wurde zusätzlich die Festsetzung zum „Werksverkauf“ getroffen.

Weitere ergänzende Festsetzungen – außer zum „Werksverkauf“ – sind nicht erforderlich. Denn:

- Es besteht (mangels Vorhandenseins derartiger Nutzungen) kein Erfordernis, zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen einen „erweiterten Bestandschutz“ oder sonstige, über den passiven Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten als grundsätzlich bestehende Option einzuräumen.
- Auch räumlich oder inhaltlich begrenzte Ausnahmen sind nicht erforderlich. Dies gilt allein schon, da hinreichend konkrete Anhaltspunkte für die sachgerechte Bestimmung von Art und Umfang der Ausnahmen derzeit nicht erkennbar und deshalb auch nicht sachgerecht festsetzbar sind.

Der Vollständigkeit halber sei nochmals darauf hingewiesen, dass einzelne kleine Vorhaben, die den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zum Gegenstand haben (z.B. in Form des „Leipziger Ladens“ bis 150 m² Verkaufsfläche bzw. Kioske; jedenfalls als klassische Betriebe dieses Einzelhandelstyps), ggf. im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können, da einzelne dieser Nutzungen das übergeordnete Ziel dieses Bebauungsplanes, zur Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur beizutragen, aufgrund ihrer geringen Größe nicht tangieren.

13.4.6 Für die Festsetzung sprechende Belange

Für die Abwägung von besonderer Bedeutung sind in diesem Falle die von der Festsetzung positiv berührten und damit für die Festsetzung sprechenden Belange:

- a) der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der Zentrenstruktur der Stadt als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang,
- b) der tatsächlich vorhandenen – hier insbesondere der in Kap. 6.2.2 genannten – zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen, sowie

- c) des STEP Zentren der Stadt – als auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – und der im Kap. 3 genannten, den STEP Zentren ergänzenden Ziele.

Die genannten Belange und ihre konkrete Betroffenheit werden im Folgenden näher beschrieben und gewichtet.

Die Betroffenheit des öffentlichen **Belanges a)** liegt auf der Hand. Zweck der Festsetzung ist ja gerade die bauplanungsrechtliche Umsetzung dieses Belanges. Die Festsetzung soll dem diesem Belang mit zugrundeliegenden großen öffentlichen Interesse an der Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte dienen sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung beitragen. Diese bedarf angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität insbesondere älterer Menschen.

Aber auch vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage im Plangebiet ist die tatsächlich gegebene, erhebliche Betroffenheit des Belanges offensichtlich. Zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen im Teilgebiet 3 stehen dem Interesse an der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur diametral entgegen. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche lösen Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen aus dem sortimentsrelevanten Einzelhandelsbestand aus. Diese gehen zu Lasten des Einzelhandelsbestandes der zentralen Versorgungsbereiche. Folge sind städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche. Diese würden durch die Erweiterung bestehender oder die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe weiter verstärkt werden. Damit würden die auf die Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur ausgerichteten Ziele als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang konterkariert werden.

Dementsprechend wird dem **Belang a) besonderes Gewicht** zugemessen.

Ebenso ist die Betroffenheit des **Belanges b)**, der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, den Versorgungsbereichen dienenden Nutzungen und mit den dort gegebenen Entwicklungspotentialen, eindeutig gegeben. Die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche sind wesentlicher „Gegenstand“, auf den im vorliegenden Fall die Belange a) und c) mit ihrem Ziel der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung ausgerichtet sind. Folglich ist auch hier eine erhebliche Betroffenheit durch die Festsetzung gegeben – bzw. es wäre eine erhebliche Betroffenheit gegeben, wenn die Festsetzung nicht getroffen würde. Durch die dann im Plangebiet zu erwartenden oder zumindest nicht auszuschließenden zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen würde die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt infolge von negativen Auswirkungen in Frage gestellt.

Im konkreten Fall bedeutet dies: Mit den oben zum Belang a) bereits angesprochenen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche – hier insbesondere den zentralen Versorgungsbereichen in Plagwitz und am Adler, aber auch an der Könneritzstraße – ist mit großer Sicherheit zu rechnen. Damit wären die auf diese zentralen Versorgungsbereiche ausgerichteten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt konterkariert.

Dementsprechend wird auch dem **Belang b) besonderes Gewicht** zugemessen.

Dieses bezieht sich allerdings – in ausdrücklicher Anerkennung der grundsätzlichen Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts – ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die dort vorhandenen Nutzungen in ihrer städtebaulichen Bedeutung. Ein Schutz der in den zentralen Versorgungsbereichen ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe bzw. -objekte um ihrer selbst willen im Sinne eines „Wettbewerbsschutzes“ – etwa durch Verhinderung von Konkurrenz – ist ausdrücklich

nicht Anlass, Ziel oder Zweck dieser Festsetzung bzw. dieses Bebauungsplanes insgesamt¹⁷. Eine von der Festsetzung ausgehende allgemeine Beeinflussung der Marktverhältnisse ist allerdings nicht auszuschließen, nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes aber unbedenklich¹⁸.

Analog dazu ist auch die erhebliche Betroffenheit des öffentlichen **Belanges c)** offensichtlich: Der STEP Zentren stellt eine den Belang der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur inhaltlich und räumlich als stadtentwicklungspolitische Ziele für das Gebiet der Stadt Leipzig konkretisierende Planung dar und die Festsetzung dient insbesondere auch der bauplanungsrechtlichen Umsetzung der Inhalte des STEP. Auch hier gelten die obigen Ausführungen hinsichtlich der vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage im Plangebiet tatsächlich gegebenen erheblichen Betroffenheit des Belanges entsprechend. Der Bestand zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe und erst recht ihre Erweiterung oder die Realisierung zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben im Teilgebiet 3 steht den Inhalten und Zielen des STEP Zentren diametral entgegen. Diese würden durch die ohne diese Festsetzung mit Sicherheit zu erwartende Verfestigung, Erweiterung oder Neuansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen zumindest in wesentlichen Teilen in Frage gestellt. Dies gilt ebenso für die im Kap. 3 genannten, den STEP Zentren ergänzenden Ziele, die mit der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan ausdrücklich gesetzt werden.

Dementsprechend wird auch dem **Belang c) besonderes Gewicht** zugemessen.

13.4.7 Gegen die Festsetzung sprechende Belange

Den oben dargelegten Belangen gegenüber zu stellen sind die von der Festsetzung in abwägungserheblicher Weise negativ berührten und damit gegen die Festsetzung sprechenden Belange. Dabei wurde eher weitgefasst ermittelt, welche Belange in diesem Falle von der Festsetzung negativ berührt werden können. Näher zu betrachten sind danach die Belange:

- d) der Grundstückseigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke (bzw. von Erbbaurechtsinhabern) mit ihrem Interesse an einer Wiederherstellung der ohne die Festsetzung (bzw. der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 325) bestehenden Rechtslage (§ 34 BauGB) und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke sowie
- e) der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich an Standorten im Teilgebiet 3 dieses Bebauungsplanes und damit außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches anzusiedeln.

Dass weitere Belange in abwägungserheblicher Weise durch die Festsetzung negativ berührt werden könnten, z.B. die Interessen sonstiger im Plangebiet vorhandener, oben nicht genannter Nutzungen, ist im Übrigen nicht erkennbar.

Die Betroffenheit des **Belanges d)** ist eindeutig gegeben. Seitens der Stadt wird von einem solchen Interesse ausgegangen, unabhängig davon, ob sich die Eigentümer der betroffenen Grundstücke oder sonstige Rechteinhaber im Aufstellungsverfahren entsprechend geäußert haben oder nicht.

Die Festsetzung schränkt für die davon negativ betroffenen Grundstücke die Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (außer des „Werksverkaufs“) nicht mehr zulässig sind. Dies ist von Bedeutung sowohl für die Verwertbarkeit, wie auch für den wirtschaftlichen Wert des Grundbesitzes.

¹⁷ siehe auch: BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 1.08

¹⁸ vgl.: BVerwG, Beschluss vom 09.11.1979 – 4 N 1.78

Diese Beschränkung ist den Grundstückseigentümern aber grundsätzlich zumutbar, weil diesen neben der jeweils ausgeübten Nutzung (soweit vorhanden) – bestehende Nutzungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz, in bestehende Mietverträge greift die Festsetzung nicht ein – noch die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Stadt muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Grundstückseigentümern nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf die lukrativste Nutzung ausschließen, wenn dies der Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dient, und sie kann Nutzungsmöglichkeiten, die über die ausgeübte Nutzung hinausgehen und grundsätzlich nicht geschützt sind, planungsrechtlich einschränken¹⁹. Dies ist hier der Fall.

Hinsichtlich der Zumutbarkeit ist auch von Bedeutung, dass die Nutzung oder Vermarktung der Grundstücke für Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten oder für gänzlich andere Zwecke (auch mit mehrgeschossigen Gebäuden, soweit nach § 34 BauGB zulässig) durch diesen Bebauungsplan nicht bzw. nur insoweit eingeschränkt wird, wie sich dies aus den anderen Festsetzungen ergibt. Der Bebauungsplan steht insgesamt einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege. Dies gilt vorliegend sowohl für die derzeit unbebauten, als auch für die bebauten Grundstücke und Grundstücksteile sowie für ungenutzte Gebäude und Teile davon.. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist ebenso wenig Gegenstand der Bauleitplanung, wie Einschränkungen der wirtschaftlichen Nutzbarkeit von Grundstücksteilen, die sich aus ansonsten auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Nutzungen ergeben.

Hinsichtlich Entschädigungsansprüchen aufgrund eventueller Wertminderung der Grundstücke, die bei der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist von grundsätzlicher Bedeutung:

- Eine Entschädigungspflicht auf der Grundlage des hier allein einschlägigen § 42 BauGB kann in der Regel nur dann in Betracht kommen, wenn die aufgehobene oder eingeschränkte Einzelhandelsnutzbarkeit erst innerhalb des 7-Jahres-Zeitraumes vor Aufstellung des Bebauungsplanes entstanden ist und wenn durch die Ausschluss- oder Beschränkungsfestsetzung eine nicht nur unwesentliche Verkehrswertänderung des Grundstückes eingetreten ist²⁰.
- Diese Voraussetzungen sind vorliegend allein schon deshalb nicht gegeben, weil die Einzelhandelsnutzbarkeit, die mit dem am 01.09.2012 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 325 aufgehoben bzw. eingeschränkt wurde, zuvor bereits seit mehr als sieben Jahren gegeben war. Die sich aus dem Bebauungsplan Nr. 325 ergebende Einschränkung der Einzelhandelsnutzbarkeit wird, nachdem sie ihrerseits seit mehr als sieben Jahren bestand, mit dem Bebauungsplan Nr. 428.2 weitgehend identisch fortgeführt, sodass sich Änderungen, die hinsichtlich Entschädigungsansprüchen eine Rolle spielen könnten, nicht ergeben. Dies gilt für den Wegfall der nach dem Bebauungsplan Nr. 325 ausnahmsweisen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ und aus der Erstreckung der Festsetzung auf nicht vom Bebauungsplan Nr. 325 erfasste Flächen entsprechend.
- Für die nicht für zentrenrelevanten Einzelhandel genutzten Grundstücke dürfte im Übrigen allein schon aufgrund der Nichtausübung der (weiterhin) aufgehobenen Nutzungsmöglichkeiten kein Entschädigungsanspruch bestehen.

Weitere Betrachtungen dazu sind vorliegend nicht erforderlich. Selbst, wenn die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu einer gewissen Wertminderung der Grundstücke im Teilgebiet 3 führen sollte,

¹⁹ vgl. entsprechend: Niedersächsisches OVG, Urt. v. 10.03.2004 – 1 KN 336/02 –, BauR 2004, 1108 (1110)

²⁰ vgl. Bunzel, Arno, Heinz Janning, Stefan Kruse, Gerd Kühn (2009): Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, 1. Aufl., Berlin (Difu-Arbeitshilfe), S. 166

so wären die Grundstücke damit nicht völlig entwertet, denn der Bebauungsplan steht einer angemessenen anderweitigen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege (zur Zumutbarkeit dessen siehe oben).

Von Bedeutung ist außerdem, dass es sich zwar um wirtschaftliche Interessen grundsätzlich aller Grundstückseigentümer im Teilgebiet 3, insgesamt betrachtet aber dennoch nur einzelner Betroffener handelt.

Im Ergebnis wird dem **Belang d) kein besonderes Gewicht** zugemessen.

Die Betroffenheit des **Belanges e)**, derjenigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich im Teilgebiet 3 anzusiedeln, ist – allein schon angesichts der für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes anlassgebenden Bestrebungen – ebenfalls eindeutig gegeben, da dem diese Festsetzung entgegensteht. Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch im Teilgebiet 3 nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Auch handelt es sich bei der Festsetzung nicht um einen Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsrichtlinie der europäischen Union.

Dementsprechend wird diesem **Belang nur untergeordnetes Gewicht** zugemessen, zumal auch hier nur von einzelnen Betroffenen auszugehen ist.

13.4.8 Abwägungsentscheidung

Die Stadt entscheidet sich im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der von der Festsetzung berührten Belange für die Bevorzugung der unter a) bis c) genannten, für die Festsetzung sprechenden Belange. Die unter d) und e) genannten, gegen die Festsetzung sprechenden Belange wiegen dagegen weniger schwer und werden deshalb zurückgestellt. Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist dabei gegeben.

Von Bedeutung dafür ist insbesondere (im Einzelnen siehe oben):

- Bei den Belangen a) bis c) handelt es sich um gewichtige öffentliche Belange, die auch dem Bedürfnis des überwiegenden Teils der in den Einzugsbereichen der tatsächlich vorhandenen und im STEP Zentren festgelegten zentralen Versorgungsbereichen lebenden Wohnbevölkerung nach Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung entsprechen.
- Bei den Belangen d) und e) handelt es sich dagegen um die wirtschaftlichen Interessen Einzelner. Diese wiegen insgesamt weniger schwer als die öffentlichen Belange nach a) bis c).
- Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist jeweils gegeben. Die sich aus dem Bebauungsplan für die nachteilige Betroffenen ergebenden Auswirkungen sind zumutbar und deshalb hinzunehmen.

Ergänzend sei auch hier nochmals auf ggf. bestehende Möglichkeiten zur Erteilung von Befreiungen verwiesen (s.o.), über die im jeweiligen Einzelfall zu entscheiden ist.

Diese Abwägungsentscheidung steht auch im Zusammenhang mit der abschließenden Abwägungsentscheidung (siehe Kap. 13.6).

13.5 Zulässigkeit des „Werksverkaufs“

13.5.1 Inhalt der Festsetzung

Im **Teil B: Text** ist für das Teilgebiet 3 festgesetzt:

3.2.2 Festsetzung 3.2.1 gilt nicht für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten ("Werksverkauf"), wenn

- a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und
- b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Festsetzung 3.2.1 dienende Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

13.5.2 Erläuterung der Festsetzung

Mit der Festsetzung wurde die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 325 mit identischem Regelungsgehalt übernommen. Es wurden lediglich redaktionelle Anpassungen hinsichtlich der Verweise auf die Festsetzung Nr. 3.2.1 vorgenommen.

Die in Buchstabe b) der Festsetzung gewählte Formulierung „Größe der dem Verkauf ... dienende Fläche“ meint, auch wenn dieser Begriff in der Festsetzung nicht ausdrücklich angegeben ist, die „Verkaufsfläche“ im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, vor allem des Urteils vom 27.04.1990, bestätigt und ergänzt durch das Urteil vom 24.11.2005 – BVerwG 4 C 10.04, wie diese auch in der „Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen)“ vom 3. April 2008 (siehe dort, I. Allgemeines, 4. Begriffe, Buchst. g)) wiedergegeben ist:

Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, Ausstellungsflächen, Kassenvorraum einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgung des Verpackungsmaterials, einem Windfang und Freiflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, außerdem Flächen, die der Kunde aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf, die er aber einsehen kann, zum Beispiel eine Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal, vergleiche BVerwG, Urteil vom 24. November 2005 – 4 C 14.04. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen reine Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise Waren zubereitet und portioniert werden. Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen dann zur Verkaufsfläche, wenn dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden. Als dauerhaft gilt eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengenommen mehr als 50 Prozent der Öffnungszeiten eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder der Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.

Ergänzend zu den vorstehenden Ausführungen liegt dem Verständnis des Begriffes „Verkaufsfläche“ auch das Urteil des BVerwG vom 09.11.2016 – 4 C 1.16 – zugrunde, aus dem sich u.a. ergibt: *Zu der Verkaufsfläche [...] tritt die außerhalb des Gebäudes vorhandene überdachte Fläche für das Abstellen der Einkaufswagen nicht hinzu. [...] Die Verkaufsfläche ist ein Maß, um die Attraktivität und damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Betriebes typisierend zu erfassen [...] Prägend für die Wettbewerbsfähigkeit ist das vom Käufer wahrgenommene Innere des Gebäudes, nicht der Weg dorthin. [...] Obwohl Freiflächen zur Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit eines Einzelhandelsbetriebes beitragen können, sind sie damit in der Regel nicht Teil der Verkaufsfläche. Etwas Anderes gilt insbesondere, wenn solche Flächen in erheblichem zeitlichen Umfang unmittelbar dem Verkauf dienen, also auf ihnen Waren angeboten oder präsentiert werden. In diesen Fällen wiegt die eindeu-*

tige Zuordnung der Fläche zum Verkaufsvorgang schwerer als das Fehlen einer räumlichen Zuordnung zum Inneren des Gebäudes. Dies gilt für Flächen zum Abstellen von Einkaufswagen aber nicht.

Eine deutliche Unterordnung im Sinne der Festsetzung liegt dann vor, wenn die Verkaufsfläche 10 % der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte nicht überschreitet.

13.5.3 Begründung der Festsetzung

Ziel der Festsetzung ist es, zur Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Zieles g), die sich aus der Festsetzung Nr. 3.2.1 ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in beschränktem Umfang zu öffnen. Im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Umfeld ansässigen oder sich ansiedelnden Handwerksbetrieben oder anderen – vornehmlich produzierenden – Gewerbebetrieben soll es ermöglicht werden, ihre Produkte auch im Teilgebiet 3 an Endverbraucher zu veräußern.

Die dem Verkauf der Sortimente nach Festsetzung Nr. 3.2.1 dienende Fläche (Verkaufsfläche) soll aber der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleiben, wodurch eine angemessene Beschränkung dieser Nutzung erfolgt.

Mit dieser Öffnung soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen, von denen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten sind, nicht in unvertretbarem Maße eingeschränkt werden.

Für die **Zulässigkeit der Festsetzung** gelten die Ausführungen im Kap. 13.4.3 entsprechend. Auch handelt es sich beim „Werksverkauf“ um einen festsetzungsfähigen Betriebstyp.

Die **Geeignetheit der Festsetzung** ist gegeben. Mit der Festsetzung wird die sich aus der Festsetzung Nr. 3.2.1 ergebende Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten geöffnet und die bislang bestehende Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ erhalten. Damit setzt die Festsetzung das darauf bezogene Ziel dieses Bebauungsplanes um. Dies steht nicht im Widerspruch zu den sonstigen Zielen des Bebauungsplanes. Ausschlaggebend dafür ist insbesondere, dass von diesen Nutzungen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Die **Erforderlichkeit der Festsetzung** ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Mit Inkrafttreten der sich aus der Festsetzung 3.2.1 ergebenden Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist gleichzeitig auch seine Öffnung hinsichtlich des „Werksverkaufs“ erforderlich. Denn: Im Interesse der im Plangebiet oder seinem unmittelbaren Umfeld vorhandenen bzw. sich dort ggf. neu ansiedelnden produzierenden Betriebe soll die bislang gegebene Möglichkeit erhalten bleiben, ihre Produkte in begrenztem Umfang auch im Teilgebiet 3 an Endverbraucher zu veräußern, auch, wenn es sich dabei um zentrenrelevante Sortimente handelt. Ein solcher „Werksverkauf“ ist oft von großer Bedeutung gerade für kleinere Betriebe und damit auch für die mittelständische Struktur des Gewerbes. Gleichzeitig sind diesen Nutzungen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten. Folglich ist es nicht angemessen, die Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ im Teilgebiet 3 gänzlich aufzuheben.

Die von der Festsetzung positiv berührten und damit **für die Festsetzung sprechenden Belange** sind insbesondere die Belange

- der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke – hier mit ihrem Interesse an einer Beibehaltung der Zulässigkeit des Werksverkaufes auch der in Nr. 4.1 der Festsetzungen genannten Sortimente und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke (siehe Kap. 11.5.7, Belang d))
- aber auch die Belange der Betreiber derjenigen Betriebe, für die der „Werksverkauf“ in Frage kommt.

Als **grundsätzlich entgegenstehende Belange** sind dem gegenüberzustellen die oben im Kap. 11.5.6 genannten Belange

- a) der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der Zentrenstruktur der Stadt als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang,
- b) der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche – hier insbesondere der in den Kap. 3 und 6.2.2 genannten zentralen Versorgungsbereiche – mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen, sowie
- c) des STEP Zentren der Stadt, als auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, und der im Kap. 3 genannten, den STEP Zentren ergänzenden Ziele.

Die **Abwägungsentscheidung** wird im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der von der Festsetzung berührten Belange wie folgt getroffen:

Hier ist den positiv berührten Belangen höheres Gewicht beizumessen. Ein Verzicht auf die Festsetzung hätte auf die entgegenstehenden Belange a) bis c) nur unerhebliche positive Auswirkungen, wäre aber – angesichts der dann gegebenen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten – von ganz erheblichem Nachteil für die von der Festsetzung positiv berührten Belange. Zwar wäre es für die zentralen Versorgungsbereiche und auch die Zentrenstruktur sicherlich von Vorteil, wenn die im „Werksverkauf“ außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verkauften Produkte stattdessen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verkauft würden. Aufgrund der im „Werksverkauf“ je Verkaufsstelle üblicherweise sehr geringen Vielfalt der angebotenen Sortimente sowie aufgrund der in der Festsetzung enthaltenen Begrenzung des „Werksverkaufes“ auf einen deutlich untergeordneten Teil der zugehörigen Betriebsstätte sind jedoch grundsätzlich keine nennenswerten Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten. Dementsprechend wird hier den positiv von der Festsetzung berührten Belangen der Vorzug gegeben. Dies dient auch den Belangen der Grundstückseigentümer im Sinne eines Interessenausgleichs.

Diese Abwägungsentscheidung steht auch im Zusammenhang mit der abschließenden Abwägungsentscheidung (siehe Kap. 13.6).

13.6 Abschließende Abwägungsentscheidung

Die Stadt entscheidet sich auch im Gesamtergebnis auf der Grundlage insbesondere der in den Kap. 13.1 bis 13.5 enthaltenen Darlegungen für die mit diesem Bebauungsplan für das Teilgebiet 3 getroffenen Festsetzungen in ihrer Kombination. Die für die Festsetzungen (auch in ihrem Zusammenwirken) sprechenden Belange wiegen schwerer und ihnen wird der Vorzug gegenüber den gegen die Festsetzungen sprechenden Belangen gegeben. Diese wiegen weniger schwer und werden deshalb

zurückgestellt. Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist dabei auch in der Gesamtbetrachtung gegeben.

Von Bedeutung dafür ist insbesondere (im Einzelnen siehe die Darlegungen in den Kap 13.1 bis 13.5 sowie dort in Bezug genommene Kap.):

- Die Festsetzungen sind auch in ihrer Kombination im Ergebnis der sachgerechten Abwägung erforderlich, um die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden (stadtentwicklungspolitischen) Ziele und Zwecke der Planung (siehe Kap. 3) umsetzen bzw. auf bauplanungsrechtlicher Ebene zu ihrer Umsetzung beitragen zu können.
- Die Festsetzungen in ihrer Kombination dienen vor diesem Hintergrund vor allem der Umsetzung der diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden (stadtentwicklungspolitischen) Ziele und Zwecke der Planung, bei denen es sich um öffentliche Belange von besonderem Gewicht handelt. Diese wiegen schwerer als die Belange derjenigen, die durch den Bebauungsplan in ihren Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden oder auf sonstige Art und Weise nachteilig betroffen sind.
- In diesem Zusammenhang von Bedeutung ist auch, dass die einschränkenden Festsetzungen durch weitere Festsetzungen in bestimmter Hinsicht geöffnet werden, soweit dies auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist. Damit wird – auch im Interesse der Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit – darauf hingewirkt, dass die Rechte und Interessen der Betroffenen nur insoweit eingeschränkt werden, wie dies zum Erreichen der diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele erforderlich oder zumindest geboten ist.
- Die sich aus dem Bebauungsplan auch im Zusammenwirken seiner Festsetzungen möglicherweise ergebenden Beschränkung und die daraus folgenden Nachteile für die Betroffenen sind der Stadt bewusst.
- Die Nachteile sind den Betroffenen aber grundsätzlich zumutbar, vor allem, weil ihnen die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Möglichkeit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke wird durch den Bebauungsplan nicht entzogen.
- Hinsichtlich Entschädigungsansprüchen aufgrund eventueller Wertminderung der Grundstücke, die bei der Abwägung zu berücksichtigen wären, sind für das Abwägungsergebnis die unter Kap. 13.1.6 zu Belang d) dargelegten Gesichtspunkte von Bedeutung. Von diesen ausgehend ist ergänzend festzustellen:
 - Soweit mit den planerischen Festsetzungen eine Wertminderung der betroffenen Grundstücke verbunden ist, die nicht zu planungsrechtlichen Entschädigungsansprüchen führt, wird diese im Hinblick auf die planerische Zielsetzung, der Bevölkerung in zentralen Versorgungsbereichen zusammengefasste Versorgungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, für vertretbar und zumutbar gehalten. Es dürfte sich dabei, wenn überhaupt, um nur unwesentliche Wertminderungen handeln, sodass eventuelle Entschädigungsansprüche nach dem Planungsschadensrecht zwar dem Grunde nach gegeben sein könnten, nicht aber der Höhe nach gegeben sein dürften.
 - Auch für den Fall, dass hier Entschädigungsansprüche Einzelner auch der Höhe nach gegeben wären, dürften diese nur geringfügig über der Grenze zu den unwesentlichen Wertminderungen liegen. Deshalb würden solche Entschädigungsansprüche nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Bedeutung der Zentren und der Zentrenstruktur zu keinem anderen Abwägungsergebnis hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplanes führen.

14. Regelungen zu Störfallbetrieben

14.1 Inhalt der Festsetzung

Im **Teil B: Text** ist für das gesamte Plangebiet festgesetzt:

4. *Regelungen zu Störfallbetrieben [§ 1 Abs. 9 BauNVO]*

Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

Mit der Festsetzung werden Störfallbetriebe im gesamten Plangebiet – entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 428.1 – ausgeschlossen. Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 1 Abs. 9 BauNVO.

14.2 Begründung der Festsetzung

Vorbemerkung: Die nachfolgenden, der Erläuterung und Begründung des Planinhaltes dienenden Darlegungen wurden auf der Grundlage der in Kap. 11.5 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 428.1 enthaltenen Darlegungen entwickelt. Die dortigen Darlegungen wurden überprüft und, soweit dies im Ergebnis der Überprüfung sachgerecht war, übernommen oder nicht übernommen. Soweit zweckmäßig, wurden Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

Ziel der Festsetzung ist es zu gewährleisten, dass im Plangebiet nur solche Betriebe bzw. Anlagen angesiedelt werden, die dem Gebietscharakter entsprechen und durch die es zu keiner Gefährdung der Bevölkerung usw. entsprechend der o. g. Richtlinie kommen kann. Damit soll auch Ziel d) dieses Bebauungsplanes (siehe Kap. 3) umgesetzt werden.

Die **Erforderlichkeit der Festsetzung** ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Im Einzelnen:

Die Seveso-III-Richtlinie der EU („zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen“) enthält Regelungen für betriebsbezogene Anforderungen an Anlagen. Diese Anforderungen („aktiv-planerischer Gefahrstoffschutz“) werden in Deutschland durch die Betreiberpflichten im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt. Die Richtlinie hat weiterhin das Ziel, die Auswirkungen von sogenannten „Dennoch-Störfällen“, also solchen, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können, durch die Wahrung angemessener Abstände so gering wie möglich zu halten („passiv-planerischer Gefahrstoffschutz“). Das soll u. a. durch „angemessene Abstände“ der konfligierenden Nutzungen erreicht werden. Die Seveso-Richtlinie wird in Deutschland durch die Störfall-Verordnung (12. BImSchV) umgesetzt.

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen – zu denen auch Bebauungspläne gehören – die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass durch schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zu den schutzbedürftigen Gebieten zählen die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie sensible Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Altenheime und Krankenhäuser. Ebenfalls zählen öffentlich genutzte Gebäude und Einrichtungen mit Publikumsverkehr wie Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen und Verwaltungen hierzu. Außerdem sind stark frequentierte Verkehrswege wie Autobahnen, Hauptverkehrsstraßen und ICE-Strecken als schutzbedürftige Einrichtungen zu beachten.

Da hier ein Bebauungsplan mit Festsetzung der Baugebietskategorie „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO aufgestellt wird, ist das Interesse an der Ansiedlung von Betrieben, die der Störfall-Verordnung unterliegen, nicht gänzlich auszuschließen. Dies gilt grundsätzlich ebenso für die festgesetzten Sondergebiete. Unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen wurde daher geprüft, ob

die Zulässigkeit von Betrieben, die der Störfallverordnung unterliegen, zu regeln ist. Dies ist der Fall.

Die bestehende Situation des Plangebietes sowie seines Umfeldes ist geprägt von einer Mischung der o.g. schutzbedürftigen Gebiete und konkreter Nutzungen (Einkaufszentrum, Discountmarkt, Baumarkt, Möbelmarkt, Diskothek/Tanzlokal und sonstige Veranstaltungsräume, Anlagen für sportliche Zwecke, Schulen, Kindergarten) in einer relativ diffusen Verteilung. Das Plangebiet ist aufgrund dessen grundsätzlich als ungeeignet für Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären – also die sogenannten Störfallbetriebe –, anzusehen. Im Bebauungsplan wird deshalb vorsorglich geregelt, dass derartige Anlagen unzulässig sind.

Damit liegen besondere städtebauliche Gründen vor. Diese Voraussetzung für eine Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO ist damit gegeben.

Die **Geeignetheit der Festsetzung** ist dadurch gegeben, dass Betriebe bzw. Anlagen, durch die es zu einer Gefährdung der Bevölkerung usw. entsprechend der o. g. Richtlinie kommen kann, nicht mehr zulässig sind. Die der Festsetzung zugrundeliegenden Zielsetzung wird damit umgesetzt.

Für die Abwägung relevante Belange sind vor allem wie folgt zu nennen:

Von der Festsetzung positiv berührt und damit **für die Festsetzung sprechende Belange** sind insbesondere:

- a) Das Interesse der Stadt an der Umsetzung ihrer stadtentwicklungspolitischen Ziele, hier namentlich derer, die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept und in den Strategischen Konzepten zum Gewerbe niedergelegt sind. Für das Plangebiet hervorzuheben sind die Ziele der Bestandssicherung innerstädtischer Gewerbegebiete bzw. der Sicherung der gewerblichen Nutzung (siehe oben, Kap. 6.2.1 und 6.2.4).
- b) Das Ziel d) dieses Bebauungsplanes, der angemessenen Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- c) Das Interesse der im Umfeld des Plangebietes ansässigen Wohnbevölkerung, der im Plangebiet und seinem Umfeld arbeitenden Menschen sowie sonstiger, sich im Plangebiet und seinem Umfeld aufhaltender Menschen (z.B. Besucher, Kunden, Verkehrsteilnehmer) daran, von den gesundheitlichen Auswirkungen eines Störfalles verschont zu bleiben.
- d) Das Interesse der im Plangebiet und seinem Umfeld bereits vorhandenen Nutzungen (bzw. ihrer Eigentümer und/oder Betreiber) daran, dass sich keine Störfallbetriebe in ihrem Umfeld ansiedeln, um folglich von den wirtschaftlichen Auswirkungen eines Störfalles verschont zu bleiben.
- e) Das dem Belang d) entsprechende Interesse derjenigen Eigentümer und/oder Betreiber, die bestrebt sind, Nutzungen an Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes oder seinem Umfeld anzusiedeln.

Dem sind, als der Festsetzung **grundsätzlich entgegenstehende Belange**, vor allem gegenüber zu stellen:

- f) Das Interesse der Eigentümer der von der Festsetzung erfassten Grundstücke und/oder baulichen Anlagen an einer Beibehaltung der Möglichkeiten zur möglichst uneingeschränkten gewerblichen Nutzung bzw. Verwertung der Grundstücke / baulichen Anlagen (einschließlich der Ansiedlung eines Störfallbetriebes).
- g) Das Interesse der Eigentümer/Betreiber dort vorhandener Gewerbebetriebe an einer Beibehaltung der Möglichkeiten zur möglichst uneingeschränkten weiteren Entwicklung ihrer gewerblichen Nutzung (einschließlich Erweiterung und/oder Änderung hin zu einem Störfallbetrieb).

- h) Das Interesse weiterer Betreiber von durch die Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen an einer Ansiedlung im Plangebiet.

Die **Abwägungsentscheidung** wird im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der o.g., von der Festsetzung berührten Belange wie folgt getroffen:

Die Stadt entscheidet sich für die Bevorzugung der unter a) bis e) genannten, für die Festsetzung sprechenden Belange. Den unter f) bis h) genannten, gegen die Festsetzung sprechenden Belange wird dagegen weniger Gewicht beigemessen; sie werden deshalb zurückgestellt.

Von Bedeutung dafür ist insbesondere:

Bei Belang a) handelt es sich um einen besonders gewichtigen öffentlichen Belang. Angesichts der innerstädtischen, von Wohnnutzung umgebenen Lage des (urbanen) Gewerbegebietes bestehen besondere Rahmenbedingungen und Anforderungen. Die Bestandssicherung innerstädtischer (urbaner) Gewerbegebiete bzw. die Sicherung der gewerblichen Nutzung in diesem Plangebiet (Belang a)) ist nur dann dauerhaft konfliktfrei oder zumindest konfliktarm möglich, wenn nennenswerte Nutzungskonflikte dadurch ausgeschlossen werden, dass nur Nutzungen zulässig sind, die kein Störfallrisiko mit sich bringen. Dies ist auch im Sinne eines Interessenausgleichs zwischen dem Interesse an der Beibehaltung und weiteren Entwicklung der gewerblichen Nutzung in dem innerstädtischen Gewerbegebiet auf der einen und dem Interesse an der Gewährleistung gesunder Lebensverhältnisse im Gewerbegebiet und seinem Umfeld auf der anderen Seite.

- Auch den Belangen b) und c) wird besonderes Gewicht zugemessen, da es sich um die gesundheitlichen Interessen sämtlicher sich im Plangebiet und seinem Umfeld aufhaltenden Personen handelt.
- Dem Belang d) wird hohes Gewicht beigemessen. Das Interesse, von den wirtschaftlichen Auswirkungen eines Störfalles verschont zu bleiben, ist zwar geringer zu gewichten, als die Belange a) bis c). Aufgrund der möglicherweise erheblichen Auswirkungen kommt dem dennoch ein hohes Gewicht zu.
- Dem Belang e) wird demgegenüber lediglich ein geringes Gewicht beigemessen. Da die fraglichen Nutzungen noch nicht vorhanden sind, entfalten sie vorliegend kein erhebliches Gewicht.
- Bei den der Festsetzung entgegenstehenden Belangen f) bis h) handelt es sich um wirtschaftlichen Interessen Einzelner. Diese wiegen einzeln und auch insgesamt weniger schwer als die vorgenannten Belange a) bis d). Ihnen wird deshalb lediglich mittleres bzw. dem Belang h) nur geringes Gewicht beigemessen. Die Festsetzung schränkt zwar für die negativ betroffenen Grundstücke und/oder baulichen Anlagen die bisher gegebenen – allerdings noch nicht ausgenutzten – Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass die Ansiedlung/Entwicklung eines Störfallbetriebes nicht mehr zulässig ist. Dies ist aber zumutbar, vor allem da neben der aktuell ausgeübten, bestandgeschützten Nutzung noch die ganze Palette von Nutzungen, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind, verbleibt. Die Festsetzung steht einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke und/oder baulichen Anlagen grundsätzlich nicht im Wege. Die im Kap. 13.2 zu den Belangen d) ff enthaltenen ausführlichen Darlegungen gelten hier grundsätzlich entsprechend.
- Im Übrigen ist von Bedeutung, dass lt. der im Kap. 7.3 genannten Quelle [6] innerhalb des Plangebietes derzeit kein Störfallbetrieb vorhanden ist. Die Festsetzung greift somit nicht in eine aktuell bestehende Nutzung ein.

Diese Abwägungsentscheidung steht auch im Zusammenhang mit der abschließenden Abwägungsentscheidung (siehe Kap. 11.9).

15. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im **Teil A: Planzeichnung** sind die betroffenen Flächen gekennzeichnet als (siehe Planzeichnung und Planzeichenerklärung):

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen **Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. In der Planzeichnung wurden die entsprechenden, im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) für das Plangebiet benannten Flächen bezogen auf die betroffenen Flurstücke gekennzeichnet. Weitere Angaben sind dem Anhang I: Hinweise dieser Begründung zu entnehmen.

Ziel dessen ist, Eigentümern, Bauherren aber auch Anderen einen Hinweis auf den gegebenen Zustand sowie darauf zu geben, dass eine bauliche Nutzung dieser Flächen nur unter Beachtung besonderer Umstände möglich ist. Die ggf. erforderlichen Maßnahmen zum Umgang mit den Belastungen sind, in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung und den damit verbundenen Schutzansprüchen, zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planung zu treffen.

Im SALKA sind für das Plangebiet **keine weiteren Altstandorte mit vorhandenen Kontaminationen** benannt.

Festsetzungen des Bebauungsplanes und weiterer Darlegungen bedarf es zu den Flächen und Altstandorten nicht.

16. Verkehrsflächen

Im **Teil A: Planzeichnung** ist die Fläche der Wachsmuthstraße festgesetzt als (siehe Planzeichnung und Planzeichenerklärung):

Straßenverkehrsfläche.

Begründung:

Als „Straßenverkehrsfläche“ werden die vorhandenen Straßenflächen ihrem Bestand entsprechend festgesetzt. Eine darüberhinausgehende Festsetzung weiterer Straßenverkehrsflächen erfolgt nicht.

Die Festsetzung betrifft ausschließlich den im Plangebiet gelegenen Teil der Wachsmuthstraße.

Sämtliche von der Festsetzung erfassten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Flächen anderer Eigentümer werden von der Festsetzung nicht erfasst.

Weiterer Festsetzungen und Darlegungen bedarf es dazu nicht.

gez .

Heinrich Neu
amt. Amtsleiter

Anhang

Anhang I: Hinweise

1. Altlastenfachliche Begleitung bei Bauarbeiten

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) oder Flächen mit Altlasten (§ 2 Abs. 5 BBodSchG).

Entsprechend § 9 Abs. 5 BauGB wurden die nachfolgenden, im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) für das Plangebiet benannten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, bezogen auf die betroffenen Flurstücke im Bebauungsplan gekennzeichnet:

AKZ*	Bezeichnung	Flurstücke	Gemarkung
65 51 1043	Blechverformungswerk	302/I, 302/31, 302/32	Kleinzschocher

* Altlastenkennziffer im SALKA

Für die in der Tabelle genannten Flächen besteht Untersuchungs-/Handlungsbedarf nach Bodenschutzrecht.

Der Untersuchungs- und Handlungsbedarf ist langfristig vor Beginn der vorgesehenen Bauvorhaben mit der Abfall-/Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz abzustimmen.

Weitere Altstandorte mit vorhandenen Kontaminationen sind im SALKA für das Plangebiet wie folgt benannt:

AKZ*	Bezeichnung	Flurstücke	Gemarkung
65 51 1147	ehem. Zirkon-Druckmaschinen	302/m, 454	Kleinzschocher

* Altlastenkennziffer im SALKA

Für diese Flächen besteht bei vorgesehener gewerblicher Nutzung kein Handlungsbedarf für Gefahrenerforschungs- und Abwehrmaßnahmen. Es muss jedoch eine altlastenfachliche Begleitung bei Baumaßnahmen stattfinden.

Der Umfang der altlastenfachlichen Baubegleitung ist im Vorfeld von Baumaßnahme mit dem Amt für Umweltschutz, Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2. Baugenehmigungsverfahren und Lärmschutz

Durch die folgenden Verfahrensregelungen soll erreicht werden, dass für schutzwürdige Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Plangebietes der gesetzlich garantierte Lärmschutz gewährleistet wird und es zu keinen unnötigen Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet kommen kann:

- Die Belange des Lärmschutzes sind für jedes einzelne Vorhaben in einem Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- Der Bauherr hat in diesem Zusammenhang mit der Bauantragstellung den Nachweis zu erbringen, dass das zu errichtende/zur ändernde Vorhaben unter Beachtung der bestehenden Vorbelastung nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft führt, aber auch, dass es selbst, soweit es schutzwürdig ist (z. B. Büro, Praxis, zwingend erforderliche Betriebswohnung) keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt ist. (Der Nachweis erfolgt auf Grundlage geeigneter Gutachten z. B. einer Schallimmissionsprognose)
- Auf der Grundlage der Gutachten erfolgt die immissionsschutzrechtliche Prüfung sowie die – unter Beachtung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes – erforderliche Zulässigkeitsprüfung, wobei der erforderliche Prüfumfang bereits vor Bauantragstellung in einer frühen Planungsphase mit der Immissionsschutzbehörde abgestimmt werden sollte.
- Das Amt für Umweltschutz ist grundsätzlich an allen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, um die erforderlichen Gutachten einer fachgerechten immissionsschutzrechtlichen Prüfung unterziehen zu können.

- e) Für das Bebauungsplangebiet wird bei den beteiligten Ämtern (Stadtplanungsamt, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Amt für Umweltschutz) eine genaue Übersicht über alle bisher erteilten Baugenehmigungen erarbeitet und fortgeschrieben, damit die innerhalb des Plangebietes bereits vorhandenen Vorbelastungen ausreichend Berücksichtigung finden können.

3. Denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht – Archäologie

Das Landesamt für Archäologie (LfA) bat mit Stellungnahme vom 25.04.2018 zum Vorentwurf bzw. mit Stellungnahme vom 09.04.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes um Aufnahme der nachstehenden beiden Sätze als Auflagen bzw. Hinweis [Zitat]:

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeiten betroffenen ungestörten Bereichen archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Den beiden Stellungnahmen sind dazu die folgenden Gründe und weiteren Hinweise zu entnehmen [Zitate]:

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (bronzezeitliches Gräberfeld [D-04270-02]).

und weiter:

Gründe:

1. *Die Genehmigungspflicht [...] ergibt sich aus § 14 SächsDSchG [Anm.: Sächsisches Denkmalschutzgesetz, aktuell geltende Fassung]. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.*
2. *Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.*

Hinweise:

1. *Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG).*
2. *Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich geregelt.*
3. *Zum Abschluss einer Vereinbarung ist die Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe von Vorteil.*

4. Denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht – Kulturdenkmale

Das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen teilte mit Stellungnahme vom 28.05.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit [Zitat; Unterstreichen ergänzt]:

Im Vorhabensgebiet befinden sich Kulturdenkmale. Die Fabrikbauten Wachsmuthstraße 1/3 und Wachsmuthstraße 4 stehen nach § 2 SächsDSchG vom 03. März 1993 (SächsGV Bl. 14/1993 S. 229, aktuelle Fassung) unter Denkmalschutz.

Ziel von Denkmalschutz und Denkmalpflege ist der weitgehende Erhalt derjenigen geschichtlich wertvollen Gebäude, deren Bewahrung im öffentlichen Interesse liegt. Eine gewerbliche Nutzung der genannten historischen Fabrikgebäude ist mit den Zielen von Denkmalschutz und Denkmalpflege vereinbar. Veränderungen in Substanz und Erscheinungsbild eines Kulturdenkmals, die sich aus einer geänderten Nutzung ergeben könnten, sind mit der städtischen Denkmalbehörde und den Landesdenkmalbehörden abzustimmen und genehmigen zu lassen, damit

das Kulturdenkmal auch weiterhin für die historisch interessierte Öffentlichkeit erhalten bleibt. Auch erhebliche Veränderungen in der Umgebung eines Denkmals sind genehmigungspflichtig.

Begründung:

Bei dem ehemaligen Werksgelände Wachsmuthstraße 1 und 3 handelt es sich um eine alte Textilfabrik. Errichtet wurde die Anlage 1897-1901 für die Kunstweberei Claviez & Co. in A-dorf/Vogtland, um 1905 kam das Werksgelände in Besitz der Kammgarnspinnerei Stöhr & Co., später der Buntgarnwerke. Das dreigeschossige Hauptgebäude liegt direkt an der Wachsmuthstraße, dahinter sind ein- und zweigeschossige, zur Limburgerstraße ausgerichtete Werkstattgebäude und eine Fabrikhalle angegliedert. Die Bauten besitzen farbig abgesetzte Klinkerfassaden in späthistoristischen Formen. Es handelt sich um ein wichtiges Zeugnis der sächsischen Textilindustrie.

Das Gebäude Wachsmuthstraße 4 ist ebenfalls ein späthistoristischer Klinkerbau, errichtet 1896-98 für die Druckmaschinenfabrik der Fa. Schelter & Giesecke, später VEB Druckmaschinenwerke. Es ist ein Zeugnis für die Bedeutung Leipzigs als einstiges Zentrum des Maschinenbaus.

5. Geologie

Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) gab mit Stellungnahme vom 14.05.2018 auf der Grundlage u.a. folgender Unterlagen (Zitat):

- [4] Geologisches Archiv- und Kartenmaterial des LfULG; Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse
- [5] Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001 – Bekanntmachungen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie zu Hinweisen zur Vorbereitung und Durchführung von Bohrarbeiten vom 22.10.2001
- [6] Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 10 vom 18. Juli 2008: Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit und des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Änderung der Verordnung über die Zuständigkeit nach dem Lagerstättengesetz vom 23. Mai 2008
- [7] Sächsisches Gesetz und Verordnungsblatt Nr. 9 vom 15.06.1999 – Gesetz zur Änderung des Ersten Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen vom 20.05.1999 (SächsABG) [Anm.: Das SächsABG wurde durch das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz abgelöst. Weiteres siehe unten.]

u.a. folgende Hinweise:

a) zur Versickerung (Zitat):

Bei der geplanten Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sollte die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes standortkonkret geprüft und eine Beeinflussung von benachbarter Bebauung ausgeschlossen werden. [...]

b) zu Baugrunduntersuchungen (Zitat):

Sofern für geplante Bauvorhaben keine standortkonkreten Angaben zu den Untergrundverhältnissen (u. a. Schichtenaufbau, Ermittlung gesteinsphysikalischer Kennwerte, Grundwasserverhältnisse) vorliegen, empfehlen wir die Durchführung einer der Bauaufgabe angepassten Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2.

c) zu Bohrungen für Baugrunduntersuchungen (Zitat):

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht nach [5] und [6] Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG.

Wir bitten zu beachten, dass Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten), welche von der Stadt Leipzig in Auftrag gegeben werden, gemäß § 11 SächsABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) in [7] der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zu übergeben sind.

Hierzu wurden folgende Aktualisierungen mit Stellungnahme vom 27.05.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes mitgeteilt (Zitat):

Seit unserer Stellungnahme vom 14.05.2018 wurde das Sächsische Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) durch das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) abgelöst. Demnach ist die Bereitstellung von Ergebnissen aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts in § 15 geregelt.

Hinsichtlich der Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht teilen wir mit, dass Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Daten und Sammlungen“ → „Bohrungsdaten“ verfügbar sind. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

d) zu Geodaten und UHYDRO (Zitat):

In Auswertung des Geodatenarchivs [4] liegen aus dem Plangebiet geologische Informationen, wie z. B. Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen, vor. Diese können bei Interesse unter dem Link <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/16833.htm> (Geologische Aufschlüsse in Sachsen) recherchiert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine Anfrage an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de. Weitere Geodaten, wie z.B. geologische oder hydrogeologische Karten, finden sich unter www.geologie.sachsen.de.

6. Natürliche Radioaktivität / Radonschutz

Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) hatte mit Stellungnahme vom 14.05.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes u.a. die Empfehlung gegeben, Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung zu beachten.

Zur Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Stellungnahme vom 27.05.2020 darum gebeten, aufgrund von Gesetzesänderungen die Hinweise der Stellungnahme vom 24.05.2019 [Anm.: Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 428.1] zu neuen Anforderungen betreffs Radonschutz zu beachten. Außerdem sei die Außenstelle der Radonberatungsstelle in Bad Schlema nicht mehr dauerhaft besetzt.

Inhalt der Stellungnahme vom 24.05.2019 war (Zitat):

3. Natürliche Radioaktivität

3.1 Unterlagen

- [1] *Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.*
- [2] *Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz – StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 03.07.2017).*
- [3] *Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung – StrlSchV) vom 29. November 2018 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2018 Teil I Nr. 41, ausgegeben zu Bonn am 05.12.2018).*

3.2 Prüfergebnis

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand [1] liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor.

[...]

Aufgrund der geänderten Gesetzeslage bitten wir jedoch, die neuen Anforderungen / Hinweise zum Radonschutz zu beachten.

3.3 Anforderungen zum Radonschutz

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes [2] und der novellierten Strahlenschutzverordnung [3] gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG [2] / §§ 153 - 158 StrlSchV [3]).

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

3.4 Hinweise zum Radonschutz

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet.

In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 – 154 StrlSchV [3]).

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle:

In der Stellungnahme vom 27.05.2020 wurden dazu die folgenden aktualisierten Kontaktdaten mitgeteilt [Zitat]:

- *Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz*
- *Telefon: (0371) 46124-221*
Telefax: (0371) 46124-299
E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de
Internet: www.smul.sachsen.de/bful und www.radon.sachsen.de

Beratung werktag per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

Anhang II: Ergebnisse der Beteiligungen / Abwägungsvorschlag

Siehe separates Dokument!