

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbegebiet Torgauer Straße", 1. Änderung**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Lage und Größe des Plangebietes.....	2
2. Planungsanlass und –erfordernis.....	2
3. Ziele und Zwecke der Planung.....	2
4. Verfahren.....	2
5. Grundlagen der Planung.....	3
6. Ergebnisse der Beteiligungen.....	4
6.1 Öffentliche Auslegung des Entwurfes.....	4
6.2 Beteiligung der TÖB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung.....	4
7. Inhalte der Planung.....	4
8. Auswirkungen der Planung.....	5

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Ost, im Ortsteil Heiterblick auf der Nordseite der Torgauer Straße zwischen Tesla- und Wodanstraße, im östlichen Teil des Baufeldes 4 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 "Gewerbegebiet Torgauer Straße".

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 478/3, 478/4, 479/1 und 480/2 der Gemarkung Thekla und ist ca. 2,6 ha groß.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan (Anlage 2) zu ersehen.

2. Planungsanlass und –erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 4 enthielt in einer früheren Fassung für den östlichen Teil des Baufeldes 4 (geplanter Änderungsbereich) als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung "Sondergebiet". Auf dieser Grundlage erfolgte bereits 1994 die Genehmigung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (SB-Warenhaus). Im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens wurde der Bebauungsplan 1995 vom OVG Bautzen für nichtig erklärt. Mit der Neuaufstellung des Planes wurde - unter der Prämisse der Entwicklung funktionsfähiger Stadtteilzentren in integrierten Lagen – auf die Festsetzung "Sondergebiet" verzichtet und stattdessen für das gesamte Baufeld 4 einheitlich "Gewerbegebiet" festgesetzt.

Vor diesem Hintergrund hat die Grundstückseigentümerin des SB-Warenhauses nunmehr einen Abwägungsmangel gemäß § 214 Abs. 3 BauGB innerhalb der Sieben-Jahres-Frist geltend gemacht. Begründet wird dieser damit, dass mit der Festsetzung "Gewerbegebiet" für das gesamte Baufeld 4 das SB-Warenhaus in den passiven Bestandsschutz gedrängt wird, da großflächiger Einzelhandel im Gewerbegebiet nicht zulässig ist. Das hat für den Betreiber zur Folge, dass er lediglich Reparatur- und Erhaltungsaufwand betreiben, aber keine Betriebserweiterung, Nutzungsänderung oder Erneuerung vornehmen darf. Diese objektiven Nachteile seien in der Begründung zum Bebauungsplan nicht ausreichend betrachtet und in die Abwägung eingestellt worden. Zumindest eine bestandssichernde Festsetzung hätte getroffen werden müssen.

Dieser vorgetragene Sachverhalt wurde geprüft und im Ergebnis festgestellt, dass tatsächlich ein Abwägungsmangel vorliegt, auf dessen Beseitigung ein Rechtsanspruch besteht. Deshalb ist eine Änderung erforderlich, welche eine über den passiven Bestandsschutz hinausgehende Festsetzung für die zulässigerweise errichteten, aber durch die Überplanung unzulässig gewordenen Nutzungen zum Inhalt hat.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der 1. Änderung ist die Schaffung der Rechtsgrundlage für einen erweiterten Bestandsschutz im festgesetzten Gewerbegebiet des zum "Fremdkörper" gewordenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Dieser soll über den "normalen", sich aus der bestandskräftigen Baugenehmigung und der Rechtssprechung ergebenden Bestandsschutz hinausgehen.

4. Verfahren

Dieses Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die im § 13 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplanes werden durch diese Änderung nicht berührt.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für

eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und/oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete.

Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Einleitung des Verfahrens im Fachausschusses Stadtentwicklung und Bau	20.06.2006
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Information über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom	05.10.2006
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	17.10.-16.11.2006

5. Grundlagen der Planung

Mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Gewerbegebiet Torgauer Straße " ist keine Änderung der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) verbunden.
Der Änderungsbereich ist Teil einer Fläche die im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Der Stadtentwicklungsplan "Zentren" (STEP Zentren) ist zu berücksichtigen, weil gemäß Festsetzung Nr. 1.1, des am 13.02.1999 in Kraft getretenen B-Planes der Einzelhandel mit Ausnahme vom Autohandel im Plangebiet der 1. Änderung nicht zulässig ist.

Der STEP Zentren, das räumliche Ordnungskonzept der Stadt Leipzig, geht auf der Basis einer definierten Zentrenhierarchie von der Konzentration der Versorgungsfunktion auf die Innenstadt sowie ausgewählte Bereiche im Stadtgebiet aus. Mit Hilfe eines abgestuften integrierten Zentrensystems - Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und kleinteilige Versorgungslagen - hat der STEP Zentren zum Ziel, die Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Dieses Zentrensystem soll es ermöglichen, im Kernbereich der Wohnquartiere multifunktionale Versorgungsbereiche mit guter ÖPNV-Erschließung zu schaffen. Es zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in Versorgungsbereiche berücksichtigt worden.

Dieser vom Stadtrat im November 1999 (RB III - 128 /99) beschlossene STEP stellt in der Zielperspektive 2005 insgesamt 45 Zentren verschiedener Größenordnung bzw. Kategorisierung (A-Zentrum, B-, C- und D-Zentren) dar. Diese Zentren bilden die Schwerpunkte der Versorgung der Bevölkerung im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung. Der STEP Zentren stellt die Grundlage zur strategischen Steuerung der Standortentwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet Leipzigs dar. Er besagt, großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen grundsätzlich nur in den im STEP Zentren dargestellten Zentrenbereichen angesiedelt werden.

Der STEP Zentren ist als eine von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung (Zielstellung der Stärkung vorhandener Zentrenansätze in den Stadtquartieren), entsprechend § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Die Zielaussagen für die jeweiligen Zentren wurden im Rahmen des STEP Zentren konkretisiert. Dies trifft insbesondere auf die Entwicklung des Einzelhandels in Leipzig zu. Seit Mitte der 90er Jahre wird der Einzelhandelsbestand der Stadt Leipzig alle 2 Jahre erhoben und analysiert. Davon ausge-

hend können über eine gezielte Auswertung und externe Gutachten Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung getroffen werden. Die Auswertungen stützen sich auf die vorhandenen Handelsdaten und werden durch die Ermittlung von Kaufkraftkennziffern im Einzugsbereich ergänzt, um zu ermitteln, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch Neuansiedlungen in den Siedlungsschwerpunkten gestärkt und nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Der Zielplan des STEP Zentren weist im Einzugsbereich des Planstandortes im Ortsteil Paunsdorf die Nahversorgungszentren Heiterblickallee und Goldsternstraße, im Ortsteil Thekla das Nahversorgungszentrum sowie im Ortsteil Schönefeld die Nahversorgungszentren "Permoser Eck" und Julian-Marchlewski-Straße aus.

6. Ergebnisse der Beteiligungen

6.1 Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.10. – 16.11.2006 statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung äußerten sich Dritte dahin gehend, dass den Bedenken eines im Plangebiet ansässigen Betreibers mit der Änderung des B-Planes nicht hinreichend Rechnung getragen worden ist. Mit der getroffenen Festsetzung der Änderung gilt ein erweiterter Bestandsschutz. Es wurde bemängelt, dass jedoch keine Nutzungsänderungen zulässig sind. Da von Voraussetzungen ausgegangen wurde, die rechtlich nicht zutreffend sind, ist eine weitere dauerhafte Sicherung des bestehenden SB-Warenhauses durch die Zulassung sonstiger Nutzungsänderungen nicht erforderlich. Mit dem SB-Warenhaus wurde ohne jegliche Sortimentsbeschränkung ein SB-Warenhaus genehmigt, innerhalb dessen jedwedes Sortiment des Handels ohne Einschränkungen angeboten werden kann. Der Wechsel der Sortimente, soweit sie sich im Rahmen der zulässigen Nutzung "Einzelhandel" bewegt, entzieht sich somit jeglicher Baugenehmigungspflicht.

Die Begründung wird unter Pkt. 7 dahingehend angepasst, dass sie den genehmigten Bestand (SB-Warenhaus ohne Sortimentsbeschränkung) berücksichtigt.

6.2 Beteiligung der TÖB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Mit Schreiben vom 05.10.2006 wurden ausgewählte Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme bis zum 16.11.2006 gebeten und über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert. Die 3 beteiligten TÖB hatten keine Bedenken.

7. Inhalte der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Nachdem festgestellt wurde, dass ein Abwägungsmangel vorliegt, auf dessen Beseitigung ein Rechtsanspruch besteht, ist die Gemeinde gehalten ein Änderungsverfahren durchzuführen.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO werden Art und Umfang der Maßnahmen festgesetzt, die dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb einen erweiterten Bestandsschutz gewährleisten. Für die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, die gemäß § 8 BauNVO unzulässig wären, wird deren Änderung und Erneuerung als allgemein zulässig festgesetzt. Erweiterungen werden ausgeschlossen. Das Erfordernis dieser Festsetzungen ergibt sich aus den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans Zentren (STEP Zentren).

Der STEP Zentren hat zum Ziel, dass von Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche keine städtebaulich negativen Auswir-

kungen auf diese Versorgungsstrukturen ausgehen sollen. Gemäß Stadtratsbeschluss sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen deshalb grundsätzlich nur in den im STEP Zentren dargestellten Zentrenbereichen zulässig.

Beim Plangebiet der 1. Änderung handelt es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort, d.h. er befindet sich nicht in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit Wohnanteilen. Der Zielplan des STEP Zentren weist den Standort daher nicht als zentralen Versorgungsbereich aus.

Der am Standort ansässige Einzelhandel ist im Umsatzschwerpunkt den Waren des vorwiegend kurzfristigen Bedarfes (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit, Körperpflege sowie Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf) zuzuordnen. Er wird ergänzt durch Randsortimente im Nonfood-Bereich.

Nach der Leipziger Sortimentsliste, die die Sortimente in Hinblick auf ihre Zentrenrelevanz einstuft, zählen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit, Körperpflege sowie Blumen, Pflanzen zoologischer Bedarf zu den zentrenrelevanten Sortimenten, die für die Nahversorgungszentren stark prägend sind.

Um zu gewährleisten, dass vom Einzelhandel im Bestand nur wettbewerbliche und keine städtebaulichen Auswirkungen auf die Nahversorgungszentren im Einzugsbereich des Planstandortes ausgehen, werden Erweiterungen ausgeschlossen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes – Gewerbegebiet – bleibt in seinen übrigen Teilen davon unberührt.

8. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planung auf die Öffentlichkeit, TöB oder auf die Stadt sind nicht zu erwarten, da mit dieser 1. Änderung keine wesentliche Veränderung des vorhandenen Baurechts erfolgt.

Kunz
Leiter des Stadtplanungsamtes