



Verwaltungsstandpunkt Nr. VI-A-03076-VSP-01

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge:

Gremium	Termin	Zuständigkeit
Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau	27.09.2016	Vorberatung
Stadtbezirksbeirat Leipzig-Südwest	28.09.2016	Anhörung
Fachausschuss Umwelt und Ordnung	04.10.2016	Vorberatung
Stadtbezirksbeirat Leipzig-Alt-West	05.10.2016	Anhörung
Ratsversammlung	26.10.2016	Beschlussfassung

Eingereicht von
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff

Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Karl-Heine-Straße, Birkenstraße, Felsenkellerstraße und Zschochersche Straße

Rechtliche Konsequenzen

Der gemäß Ursprungsantrag gefasste Beschluss wäre

Rechtswidrig und/oder Nachteilig für die Stadt Leipzig.

Zustimmung

X Ablehnung

Zustimmung mit Ergänzung

Ablehnung, da bereits Verwaltungshandeln

Alternativvorschlag

Sachstandsbericht

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und zum Erlass einer Veränderungssperre wird nicht zugestimmt.

Sachverhalt:

Ziel dieses Antrages ist es, für den genannten Bereich ein Bebauungsplanverfahren mit den im Antrag dargelegten Zielen einzuleiten. Ziel des Planverfahrens soll es sein, die Attraktivität und Einzigartigkeit des Gebietes zu sichern, eine dauerhafte Etablierung des Gemeinschaftsgartens „Annalinde“ zu erreichen sowie Detailfragen zu Stellplätzen und Baumanpflanzungen zu klären.

Begründet wird dieser Antrag u.a. damit, dass

- die Ansiedlung einer Einzelhandelseinrichtung zu einer Absenkung des Niveaus des Stadtbildes an dieser Stelle führen und dem derzeit geltenden STEP Zentren widersprechen würde,
- im STEP Zentren für diesen Bereich lediglich die „Sanierung und Etablierung einer gastronomischen Nutzung kombiniert mit Freizeit und Kultur im Felsenkeller“ definiert wird,
- die Ansiedlung auch den sonstigen Zielen, die auf die „Stabilisierung und Stärkung des vorhandenen Einzelhandelsbesatz“ ausgerichtet sind entgegensteht und
- die Ansiedlung nicht dazu beitragen würde, die „Branchenlücken bei Waren des täglichen Bedarfs zu schließen“ zugleich jedoch eine Gefährdung der positiven Einzelhandelsentwicklung am Lindenauer Markt darstellt.

Am 19.07.2016 wurde im Amt für Bauordnung und Denkmalpflege ein Bauantrag zur Errichtung eines Einkaufsmarktes mit einer Verkaufsfläche von < 800 qm VKF und 48 Stellplätzen für das Gesamtareal des Felsenkellers eingereicht.

Das in Rede stehende Gebiet liegt im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben richtet sich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Fügen sich Vorhaben demnach in die Eigenart der Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche ein, so sind sie grundsätzlich auch zulässig. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen hinsichtlich der aufgeführten Kriterien, sind Ablehnungsgründe derzeit nicht zu erkennen.

Dem eingereichten Bauantrag liegt eine längere Abstimmung zwischen den Grundstückseigentümern und einem beauftragten Projektentwickler und der Verwaltung mit dem Ziel der Sanierung des Felsenkellers zugrunde.

Das beabsichtigte Vorhaben ist mit den Zielen des STEP Zentren für das Stadtteilzentrum Plagwitz vereinbar:

Mit dem genannten Zitat aus dem Zentrenpass „Stadtteilzentrum Plagwitz“ wird als Ergänzungsbedarf die Inwertsetzung des Felsenkellers mit traditionellen Nutzungen aufgeführt. Von der Ansiedlungsoption für einen Lebensmittelmarkt konnte zum damaligen Zeitpunkt nicht ausgegangen werden, schließt diese aber auch nicht aus. Als generelles Entwicklungsziel wird für das Stadtteilzentrum die Ausweitung bzw. Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots beschrieben, in dem im Zuge der weiteren Gebäudesanierungen zusätzliche Potenziale für weitere Ergänzungen geschaffen werden sollen.

Von einem Lebensmittelmarkt mit dieser Verkaufsflächengröße ist auch von keiner Gefährdung der Einzelhandelsentwicklung am Lindenauer Markt auszugehen. Als Einzelhandelskonzept greift der STEP Zentren nicht direkt in den Wettbewerb unterschiedlicher Unternehmen und Betreiber ein. Er definiert vielmehr städtebaulich sinnvolle und gewollte Standortbereiche, in denen der Wettbewerb stattfinden soll. Zur Qualitätssicherung der Nahversorgung ist eine angemessene Bündelung und räumliche Konzentration der verschiedenen Nahversorgungsangebote von entscheidender Bedeutung. Gerade bei Stadtteilzentren ist ein breit gefächertes Einzelhandelsangebot mit Wettbewerb v. a. im kurzfristigen Bedarfsbereich funktionsbestimmend. Nur so ist sicherzustellen, dass sich die alltäglichen Versorgungswege sinnvoll kombinieren und mit geringem Verkehrsaufwand bewältigen lassen. Deshalb wird grundsätzlich angestrebt, einen möglichst großen Teil der Nahversorgungsangebote hier zu konzentrieren.

Ein Bebauungsplan ist gem. § 1 BauGB durch die Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Fehlt es daran, darf ein solcher Plan auch nicht aufgestellt werden. Nachfolgend wird daher auf die einzeln aufgeführten Zielen im Beschlussvorschlag des Antrags eingegangen:

- 1.) Die geforderte verträgliche Einordnung der Stellplätze zugunsten des Felsenkeller-Ballsaals und des Biergartens einschl. der geordneten Grünentwicklung kann auch im Baugenehmigungsverfahren erreicht werden, da in diesem Zusammenhang auch andere öffentliche Belange, wie der Baumschutz, die Denkmalpflege und das Ortsbild geprüft werden.
- 2.) Das Grundstück des alten Gewölbekellers wurde 2014 durch die Stadt ausgeschrieben. Wesentlicher Bestandteil der Ausschreibung war eine öffentliche, kulturelle Nutzung des Objektes. Derzeit wird der Erbpachtvertrag vorbereitet.
- 3.) Die Stadtteilbibliothek wird derzeit auf der Grundlage eines Baubeschlusses (VI-DS-01378) durch die Stadt saniert. Darin einbegriffen sind auch die notwendigen Brandschutzmaßnahmen.

4.) Der Gemeinschaftsgarten „Annalinde“ wird auf dem städtischen Flurstück 168/2 betrieben. Eine Veräußerung des Grundstücks müsste durch den Grundstücksverkehrsausschuss beschlossen werden.

Die meisten der angestrebten Planungsziele beziehen sich auf die im Eigentum der Stadt Leipzig befindlichen Flächen und Gebäude.

Das aktuelle Handeln der Stadt (Sanierung der Stadtteilbibliothek, Erbpachtvertrag Alter Felsenkeller, Pachtvertrag für Annalinde) entspricht den formulierten Zielen. Eines Bebauungsplanes zur Regulierung des stadteigenen Handelns bedarf es nicht.