

# STADT ZITTAU

## BEBAUUNGSPLAN Nr. XXVII „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau“

### **Begründung**

in der Fassung vom 15.11.2011  
mit redaktionellen Änderungen  
vom 12.03.2012, 02.10.2012 und 10.02.2015

## Gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl.I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S. 234)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. EINLEITUNG .....</b>	<b>5</b>
1. Plangebiet .....	5
2. Planungsanlass und –erfordernis .....	5
3. Ziele der Planung .....	5
4. Verfahren .....	6
<b>B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>7</b>
5. Planerische und rechtliche Grundlagen .....	7
5.1 Planungsrechtliche Grundlagen .....	7
5.1.1 Landes- und Regionalplanung .....	7
5.1.2 Flächennutzungsplan .....	7
5.1.3 Landschaftsplan .....	8
5.2 Sonstige Planungen .....	8
5.2.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau .....	8
5.2.2 Stadtentwicklungskonzept .....	10
5.2.3 Rahmenplan „Historischer Stadtkern“ .....	10
5.2.4 Sanierungssatzung .....	10
5.2.5 Erhaltungssatzung .....	10
5.2.6 Gestaltungssatzung .....	10
6. Umweltbelange .....	11
<b>C. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>11</b>
7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches .....	11
8. Art der baulichen Nutzung .....	14
8.1 Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten .....	14
8.1.1 Ziele und Zwecke der Festsetzung .....	14
8.1.2 Voraussetzungen für die Festsetzung .....	15
8.1.3 Geeignetheit der Festsetzung .....	16
8.1.4 Erforderlichkeit der Festsetzung .....	16

8.2 Ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von Läden und Fachgeschäften, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, mit einer Verkaufsfläche ortsüblicher Größe, maximal 200 m² .....	24
8.2.1 Ziele und Zwecke der Festsetzung .....	24
8.2.2 Voraussetzungen für die Anwendung der Festsetzung .....	24
8.2.3 Geeignetheit der Festsetzung .....	25
8.2.4 Erforderlichkeit der Festsetzung .....	25
8.3 Ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit des Werksverkaufs zentrenrelevanter Sortimente	25
8.3.1 Ziele und Zwecke der Festsetzung .....	25
8.3.2 Voraussetzungen für die Anwendung der Festsetzung .....	26
8.3.3 Geeignetheit der Festsetzung .....	26
8.3.4 Erforderlichkeit der Festsetzung .....	26
8.4 Ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von Tankstellenläden .....	26
8.4.1 Ziele und Zwecke der Festsetzung .....	26
8.4.2 Voraussetzungen für die Anwendung der Festsetzung .....	27
8.4.3 Geeignetheit der Festsetzung .....	27
8.4.4 Erforderlichkeit der Festsetzung .....	27
8.5 Ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten in Einzelhandelsbetrieben, die überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten	28
8.5.1 Ziele und Zwecke der Festsetzung .....	28
8.5.2 Voraussetzungen für die Anwendung der Festsetzung .....	28
8.5.3 Geeignetheit der Festsetzung .....	28
8.5.4 Erforderlichkeit der Festsetzung .....	28
8.6 Ausnahmsweise Zulässigkeit von der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienenden Einzelhandelsbetrieben .....	29
8.6.1 Ziele und Zwecke der Festsetzung .....	29
8.6.2 Voraussetzungen für die Festsetzung .....	29
8.6.3 Geeignetheit und Erforderlichkeit der Festsetzung .....	29
8.7 Ausnahmsweise Zulässigkeit der Änderung und Erneuerung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, die bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplans bestandskräftig zulässig gewesen sind .....	30
Abkürzungsverzeichnis .....	32

## A. EINLEITUNG

### 1. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) aller Stadtteile von Zittau und des Ortsteils Pethau (nachfolgend „Kernstadt“ genannt) mit Ausnahme der Gebiete, die sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden, des zentralen Versorgungsbereichs „Einkaufsinnenstadt“ und der zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgungslagen „Leipziger Straße“ und „Südstraße“ gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau vom Dezember 2008, aktualisiert durch Stadtratsbeschluss vom 29. April 2010 (siehe dazu Kap. 7). Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erstreckt sich nicht auf Flächen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans gemäß § 35 BauGB im Außenbereich liegen.

Die räumliche Lage des 670,3 ha großen Plangebietes ist dem Planteil A (Karte) zu entnehmen.

Im Plangebiet befanden sich zum Erhebungszeitpunkt Dezember 2007 ca. 120 Einzelhandelsbetriebe, von denen 96 mit zentrenrelevanten Sortimenten handelten. Von diesen 96 zumeist als Solitärbetriebe in Streu- und Nebenlagen gelegenen Betrieben dienten 65 der Versorgung ihrer jeweiligen Umgebung mit Waren des täglichen Bedarfs. Eine Besonderheit stellt die autoorientierte Agglomeration an der Christian-Keimann-Straße mit insgesamt ca. 9500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dar, darunter als größter Einzelbetrieb ein Kaufland-Verbrauchermarkt mit rund 6000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

### 2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind insbesondere Vorhaben zur Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet, die ohne den Bebauungsplan grundsätzlich nach § 34 BauGB zulässig wären. Die Realisierung der Vorhaben steht aber im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen - der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, der Erhaltung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt.

Der Bebauungsplan hat ausschließlich die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zum Inhalt. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans weiterhin nach § 34 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, weil:

- a) es nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens möglich ist, die wesentlichen Belange, den zur Erreichung der Planungsziele erforderlichen Inhalt und den notwendigen räumlichen Geltungsbereich der Festsetzungen umfassend und abschließend zu ermitteln.
- b) nur mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet dahingehend verändert werden kann, dass die zugrunde liegenden Planungsziele erreicht werden können.

### 3. Ziele der Planung

Mit diesem Bebauungsplan werden insbesondere die folgenden Ziele verfolgt:

- a) **Erhaltung und Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche**  
Übergeordnetes Ziel ist es, mit diesem Bebauungsplan durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Erhaltung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche „Einkaufsinnenstadt“, „Leipziger Straße“ und „Südstraße“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 sowie des § 9 Abs. 2a BauGB – beizutragen. Dies ist auch im

Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Innenentwicklung und dient damit auch der Vermeidung erheblicher Nachteile für die Stadt.

**b) Erhalt der vorhandenen verbrauchernahen Versorgung**

Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung erfolgt nicht ausschließlich durch die in den zentralen Versorgungsbereichen gelegenen Einzelhandelsbetriebe. Gemäß Einzelhandelskonzept haben auch mehrere Lebensmittelmärkte an Solitärstandorten Relevanz für die Sicherstellung der wohngebietsnahen Versorgung. Um das Ziel des § 9 Abs. 2a BauGB – die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung – durch diesen Bebauungsplan zu gewährleisten, wird der Fortbestand dieser Märkte nicht in Frage gestellt.

## 4. Verfahren

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält und auch die im § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten umweltbezogenen Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gegeben sind (siehe Kap. 6). Bisher wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

1. Aufstellungsbeschluss vom 17.07.2008, Beschluss Nr.94/07/08, bekannt gemacht im Zittauer Stadtanzeiger vom 10.08.2008
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: Unterrichtung und Erörterung am 27.10.2008
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.11.2008
4. Beschluss zur Billigung und Auslegung des Entwurfs vom 29.04.2010, Beschluss-Nr. 056/10, bekannt gemacht im Zittauer Stadtanzeiger vom 10.05.2010
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.6.2010 bis 23.7.2010
6. Entwurfsbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.6.2010
7. Beschluss zur Billigung und Auslegung des geänderten Entwurfs vom 28.04.2011, Beschluss-Nr. 070/2011, bekannt gemacht im Zittauer Stadtanzeiger vom 10.05.2011
8. Öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 18.5.2011 bis 22.6.2011
9. Entwurfsbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 10.5.2011
10. Öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.08.2014 bis 26.09.2014

In einem Gerichtsverfahren wurde ein möglicher Formfehler bei der öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung erörtert. Ob es sich tatsächlich um einen Fehler handelt, der in einem Normenkontrollverfahren zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen könnte, ist strittig. Um die daraus entstehende Unsicherheit zu beseitigen, wurden die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, die Abwägung und der Satzungsbeschluss wiederholt. Die Planzeichnung (Teil A) und die Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurden unverändert beibehalten. Die Begründung wurde redaktionell geändert (Aktualisierung der gesetzlichen Grundlagen und damit im Zusammenhang stehender Aussagen sowie Aktualisierung der für die Abwägung relevanten Vorgänge zu größeren Einzelhandelsvorhaben).

Bereits im Jahr 2012 hatte nach Einschätzung des Gerichts (Urteil vom 10.07.2012 - 7 K 812/09) die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung vom 10.6.2010 die erforderliche Anstoßwirkung verfehlt, da der räumliche Geltungsbereich weder durch eine beigefügte Planzeichnung noch verbal (z.B. durch eine genaue Lagebezeichnung im Titel) ausreichend genau beschrieben wurde. Aufgrund der damaligen Gerichtsentscheidung wurde mit den redaktionellen Änderungen 2012 auch die Bezeichnung des Bebauungsplans konkretisiert.

## **B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **5. Planerische und rechtliche Grundlagen**

#### **5.1 Planungsrechtliche Grundlagen**

##### **5.1.1 Landes- und Regionalplanung**

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 1 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Innerhalb der raumstrukturellen Entwicklung im Landesentwicklungsplan (LEP; in Kraft getreten am 30.08.2013) wird Zittau als Mittelzentrum eingestuft. Darüber hinaus nimmt das Mittelzentrum Zittau höherwertige Funktionen wahr, die insbesondere durch den Sitz der Fachhochschule Zittau/Görlitz sowie des Internationalen Hochschulinstitutes in der Stadt Zittau und durch die Lage im Dreiländereck Deutschland/ Polen/ Tschechien zu begründen sind.

In den Zielen 2.3.2.1 und 2.3.2.3 des LEP (S. 72) ist formuliert: „Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben ...ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.“

„Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“

Der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien wird gegenwärtig gemäß § 6 Abs. 5 SächsLPIG durch Fortschreibung an den Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen angepasst (Aufstellungsbeschluss zur zweiten Gesamtfortschreibung 2.10.2013).

Im Regionalplan von 2010 heißt es unter dem Gliederungspunkt 5.2 Handel und Dienstleistungen (G 5.2.1) : „Die Innenstädte und Stadtteilzentren des OZSV Bautzen – Görlitz – Hoyerswerda und der Mittelzentren sind entsprechend ihres zentralörtlichen Verflechtungsbereiches als Standorte des Einzelhandels und der Dienstleistungen auszubauen. Insbesondere für die Mittelzentren sollen zur Vermeidung eines weiteren Funktionsverlustes der Innenstädte im Rahmen der integrierten Stadtentwicklungskonzepte Einzelhandelskonzeptionen erstellt werden. Dabei ist auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.“

Die Ziele und Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind damit im Einklang mit dem Landesentwicklungsplan Sachsen und dem Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien.

##### **5.1.2 Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zittau (wirksam geworden am 12.05.2006) entwickelt.

Für alle Bauflächen bzw. Baugebiete, außer Kerngebieten und Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel, ist der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht gebietsprägend. Kerngebiete sind im FNP im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht dargestellt.

Die im Plangebiet liegenden Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel an der Görlitzer Straße (z.Zt. Autohandel/Werkstatt), Oststraße (z.Zt. Baustoffhandel), Herwigsdorfer Straße (z.Zt. Großmarkt) und Äußeren Oybiner Straße (z.Zt. Möbelmarkt) sind sowohl im Bestand als auch in der gemeindlichen Entwicklungsvorstellung für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bzw. Großhandel nutzbar. Diese Darstellungen des Flächennutzungsplans als Sondergebiet Einzelhandel stehen den Festsetzungen dieses Bebauungsplans damit nicht entgegen.

Das im FNP dargestellte Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel an der Christian-Keimann-Straße ist bisher mit Einzelhandelsbetrieben sowohl mit zentrenrelevanten, als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten besetzt.

Laut Einzelhandelskonzept der Stadt ist das Gebiet aufgrund seiner Lage weder der Einkaufsinnenstadt zuzurechnen, noch erfüllt es insbesondere die sozialen Funktionen eines Nahversorgungszentrums für ein Wohnquartier (Mittelpunkt-, Treffpunkt-, Kommunikations-, Informations- und Identifikationsfunktion). Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll deshalb an diesem Standort nicht weiterentwickelt werden. Für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten treffen das Einzelhandelskonzept und dieser Bebauungsplan dagegen keine Beschränkungen. Damit steht dieser Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der seinerseits keine Aussage über die Zentrenrelevanz der im Sondergebiet gehandelten Sortimente enthält, nicht entgegen.

### **5.1.3 Landschaftsplan**

Aufgrund der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes werden die Belange des Landschaftsplanes nicht berührt.

## **5.2 Sonstige Planungen**

### **5.2.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau**

Mit dem vom Stadtrat am 26.6.2008 erstmalig, am 11.12.2008 in klargestellter und am 29.04.2010 in aktualisierter Fassung beschlossenen Einzelhandelskonzept verfügt die Stadt Zittau, auf Basis einer differenzierten Erfassung und Bewertung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur, über ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) der Stadt bezogenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches mit seinen Grundaussagen in das städtebauliche Entwicklungskonzept (Seko) im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB integriert ist.

Die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes fand unter Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit statt. Es wurden zwei Workshops durchgeführt, in denen die Ziele des Einzelhandelskonzepts und ein Konzeptentwurf mit den Stadträten, Einzelhändlern und betroffenen Verbänden und Vereinen diskutiert wurde. Das Einzelhandelskonzept bildet die fachliche Grundlage für den Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Mit Hilfe einer funktionalräumlichen Gliederung in Versorgungsbereiche sollen folgende Ziele erreicht werden:

- eine qualitativ und quantitativ möglichst gleichmäßige Versorgung der Bevölkerung auf möglichst hohem Niveau
- eine optimale Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen
- eine effiziente Auslastung der Verkehrsinfrastruktur durch Bündelung der Verkehrsströme
- eine Einteilung des Stadtgebietes in überschaubare Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereiche (Nachbarschaftsidee)
- eine Profilierung städtebaulich integrierter Versorgungslagen (z.B. Einkaufsinnenstadt) gegenüber Einkaufszentren und großflächigen Einzelbetrieben an autoorientierten bzw. dezentralen Standorten

Das Einzelhandelskonzept fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Verteilung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden.

Das Einzelhandelskonzept in der Fassung vom 11.12.2008 weist auf Basis eines abgestuften integrierten Zentrensystems für die Stadtteile von Zittau und den Ortsteil Pethau (Kernstadt) vier zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) aus, namentlich die „Einkaufsinnenstadt“ mit Angeboten für den kurz-, mittel- und

langfristigen Bedarf und einem überörtlichen Einzugsbereich von ca. 80.000 Einwohnern sowie die drei Nahversorgungslagen „Leipziger Straße“, „Max-Müller-Straße“ und „Südstraße“ mit Angeboten des kurzfristigen, ausschnittsweise auch des mittelfristigen Bedarfs und einem Einzugsbereich von 1200 bis 3600 Einwohnern. Die Nahversorgungslagen sind flurstücksgenau, die Einkaufsinnenstadt adressgenau abgegrenzt (siehe dazu Kap. 7). Grundlage dafür bildet die detaillierte Analyse der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche.

Für die zentralen Versorgungsbereiche „Einkaufsinnenstadt“, „Leipziger Straße“ und „Südstraße“ besteht die Zielstellung der Erhaltung und des Ausbaus der vorhandenen Versorgungsfunktion. Der Ausbau der Versorgungsfunktion durch die Ansiedlung neuer oder Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe ist durch Nutzung der in allen drei ZVB vorhandenen leerstehenden Ladenlokale möglich. Darüber hinaus werden Entwicklungsflächen ausgewiesen, auf denen eine bauliche Weiterentwicklung bzw. Ergänzung dieser drei zentralen Versorgungsbereiche als Investitionsvorranggebiete ermöglicht werden sollte. Es wird darauf hingewiesen, dass die nur begrenzt möglichen Investitionen v.a. auch des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels nur dann in die ZVB geleitet werden können, wenn solche Betriebe außerhalb der ZVB bauplanungsrechtlich konsequent ausgeschlossen werden.

Der Fortbestand des ZVB Nahversorgungslage „Max-Müller-Straße“ wird dagegen im Einzelhandelskonzept aufgrund wesentlicher Standortnachteile (z.B. geringe Fläche, kleines Einzugsgebiet, Wettbewerbssituation zu Kaufland, Lage abseits von Hauptverkehrsachsen) mittelfristig in Frage gestellt. Der ZVB hatte zwar zum Zeitpunkt der Konzepterstellung 2007/08 noch Nahversorgungsfunktion und war damit schutzwürdig i.S.d. § 9 Abs. 2a BauGB. Gleichzeitig werden dem ZVB aber im EHK kaum Chancen für eine Revitalisierung eingeräumt und dieser im Gegensatz zu den anderen ZVB deshalb nicht als Investitionsvorranggebiet vorgeschlagen. Der Magnetbetrieb des ZVB (Plus-Lebensmitteldiscounter) wurde Anfang 2009 geschlossen. Seitdem hat der Eigentümer trotz intensiver Suche keinen neuen Mieter für die Fläche gefunden. Damit hat sich die im EHK vorhergesehene Entwicklung unerwartet schnell vollzogen. Der ZVB existiert seit Anfang 2009 in der Realität nicht mehr und es ist auch nicht mit einer Revitalisierung zu rechnen. Aus diesem Grund wurde am 29.04.2010 vom Stadtrat der Beschluss gefasst, das Einzelhandelskonzept dahingehend zu aktualisieren, dass die bisher ausgewiesene Nahversorgungslage „Max-Müller-Straße“ aufgrund des inzwischen eingetretenen und absehbar nicht reversiblen Funktionsverlustes zukünftig keinen schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereich mehr darstellt.

Die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten soll sich auf die ZVB konzentrieren. Insbesondere Lebensmittel- und Fachmärkte sollen außerhalb der ZVB, d.h. im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, künftig nicht mehr angesiedelt werden. Einigen bestehenden Lebensmittelmärkten in Solitärlagen wird jedoch eine ergänzende Nahversorgungsfunktion und damit Relevanz für die Sicherstellung der wohngebietsnahen Versorgung zugesprochen. Weiterhin wird empfohlen, zentrenrelevanten Einzelhandel in inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben, in Werksverkäufen (z.B. Handwerksbetriebe) und als Randsortiment in Betrieben mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> ausnahmsweise, auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, zuzulassen.

Die für Zittau zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Zittauer Liste“ aufgeführt. Sie ist u.a. Gegenstand des Stadtratsbeschlusses zum Einzelhandelskonzept und ausdrücklich Grundlage für diesen Bebauungsplan.

Die Bestimmung der Zentrenrelevanz der Sortimente bzw. Warengruppen basiert auf der Totalerhebung des Einzelhandelsbestandes im Dezember 2007 in der Stadt Zittau nach Sortimenten und Verkaufsflächen sowie außerdem der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Neben der aktuellen räumlichen Verteilung des Einzelhandels wurden bei der Definition der zentrenrelevanten Sortimente auch städtebauliche Ziele und die Bedeutung der Sortimente für die Attraktivität und Multifunktionalität der Zentren berücksichtigt.

Die „Zittauer Liste“ bildet die Grundlage für die Beurteilung der Zentrenrelevanz von Ansiedlungsvorhaben im Einzelhandel und für die Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Die nach dieser Liste zentrenrelevanten Sortimente sind Bestandteil der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

### **5.2.2 Stadtentwicklungskonzept**

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Einzelhandelskonzept hat als Fachkonzept Eingang in das im Dezember 2008 vom Stadtrat beschlossene Stadtentwicklungskonzept gefunden. Die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist darin als Schwerpunktprojekt aufgeführt. Der vorliegende Bebauungsplan trägt somit auch zur Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes bei.

Mit dem Bebauungsplan werden auch weitere Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes zur mittelfristigen Entwicklung der Stadt indirekt unterstützt, so z.B. die im Leitbild verankerten Ziele „Erhalt und Wiederbelebung des historischen Stadtkerns“.

### **5.2.3. Rahmenplan „Historischer Stadtkern“**

Der im Juni 1994 vom Stadtrat beschlossene Rahmenplan „Historischer Stadtkern“ ist inzwischen zu aktualisieren.

### **5.2.4. Sanierungssatzung**

Der Bebauungsplan steht dem Ziel der Sanierungssatzung – u.a. der Behebung städtebaulicher Missstände im Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern Zittau“ – grundsätzlich nicht entgegen, sondern unterstützt dieses mittelbar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen u.a. darauf ab, im ZVB „Einkaufsinnenstadt“ eine stärkere Konzentration von Handelseinrichtungen zu erreichen. Durch die Aussicht auf eine Zunahme der Handelsflächennachfrage erhöhen sich auch die Chancen auf Investitionen in die Gebäudesanierung, die bisher durch zahlreiche Leerstände und damit ungewisseren Refinanzierungsaussichten gehemmt wird.

Auf den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegenden Teil des Sanierungsgebietes haben die Festsetzungen keine nennenswerten Auswirkungen. Es sind in diesem Bereich momentan keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden, die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zukünftig unzulässig wären. Deshalb ist auch nicht davon auszugehen, dass sich die Festsetzungen des Bebauungsplans auf die Nutzungsstruktur und damit evtl. auf die Sanierung auswirken.

### **5.2.5. Erhaltungssatzung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Erhaltungssatzung nicht entgegen. Die Entwicklung des Einzelhandels im ZVB „Einkaufsinnenstadt“, der vollständig im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung liegt, kann zwar bauliche Veränderungen an Gebäuden aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich machen, umgekehrt ist jedoch die wirtschaftliche Nutzung langfristig die Grundvoraussetzung für die Erhaltung jedes Gebäudes. Insofern werden die Belange der Erhaltungssatzung durch die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans mittelbar unterstützt, da durch ihn die Handelsfunktion und damit die wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Bausubstanz im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung gestärkt werden soll.

### **5.2.6. Gestaltungssatzung**

Die Belange der Gestaltungssatzung - das behutsame Einfügen baulicher oder sonstiger Anlagen in den historischen Stadtkern - werden vom Bebauungsplan nicht berührt. Weder in seinem Geltungsbereich noch im ZVB Einkaufsinnenstadt erzeugt der Bebauungsplan Wirkungen, die diesem Ziel entgegenstehen.

## 6. Umweltbelange

Dieser Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Das Vorliegen der Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

- a) Die Zulässigkeit von Vorhaben, für die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es werden lediglich bestimmte zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, die ohne diesen Bebauungsplan zulässig wären.
- b) Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Auch hierfür gilt, dass lediglich bestimmte zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden, die ohne diesen Bebauungsplan zulässig wären.

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes (§ 6 SächsNatschG) kann auch abgesehen werden, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt sind. Landschaftsplan siehe Kap. 5.1.3.

## C. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Dieser Bebauungsplan enthält, außer der Festsetzung des Geltungsbereichs im Plan, ausschließlich die textlichen Festsetzungen. Die Regelung des § 9 Abs. 2a BauGB erfordert keine Baugebietsfestsetzung. Die Festsetzungen werden im Folgenden begründet.

### 7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte Zittau mit Stand von März 2010.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst den gesamten unbepflanzten Innenbereich aller Stadtteile von Zittau und des unmittelbar anschließenden Ortsteils Pethau mit Ausnahme der im Einzelhandelskonzept (aktualisierte Fassung vom April 2010) abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche:

Nr. in Planzeichnung	Bezeichnung des Zentralen Versorgungsbereichs
1	„Einkaufsinnenstadt“
2	Nahversorgungslage „Leipziger Straße“
3	Nahversorgungslage „Südstraße“

Dieser ungewöhnlich große Geltungsbereich ist erforderlich, weil der Kerneinzugsbereich des durch diesen Bebauungsplan zu schützenden ZVB „Einkaufsinnenstadt“ die gesamte Kernstadt Zittau umfasst und weit darüber hinausgeht. Eine Ausdehnung des Geltungsbereichs auf weitere Ortsteile ist nicht erforderlich, da in Hirschfelde ein gesonderter Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt wird und in allen anderen Ortsteilen keine Vorhaben zu erwarten sind, die nachteilige Auswirkungen auf die ZVB hervorrufen könnten.

Ebenfalls nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die Gebiete bereits rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne:

Nr. Planzeichnung	Planart	Nr.	Bezeichnung
4	Bebauungsplan	I/2	"Pethau - südlich der Neusalzaer Straße"
5	Bebauungsplan	III	"Martin-Wehnert-Platz TG II südlich des Ottokarplatzes"
6	Bebauungsplan	XI	"Industriebrache Nr. 5 Lautex Weststraße"
7	Bebauungsplan	XXII	"Musterhaussiedlung - An der Sportstraße"
8	Bebauungsplan	XVIII	"Wohnbebauung Pethau, Fröbelstraße"
9	Bebauungsplan	XXIX	„Innere Verkehrserschließung, Gewerbegebiet G.-Hauptmann-Straße“
10	Vorh.- u. Erschließungsplan	1/91	"Einkaufszentrum Komturstraße"
11	Vorh.- u. Erschließungsplan	2/91	"Humboldt-Center"
12	Vorh.- u. Erschließungsplan	4/91	"Einkaufs- und Sportzentrum Äußere Weberstraße 91"
13	Vorh.- u. Erschließungsplan	13/92	"Wohnungsbau Südstraße"
14	Vorh.- u. Erschließungsplan	26/94	"Wohnbebauung an der Blücherstraße"
15	Vorh.- u. Erschließungsplan	28/94	"Komturstraße, Am Eckartsbach"

Ein Bebauungsplan ist gemäß § 1, Abs. 3 Satz 1 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Daraus folgt für diesen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB, dass er insbesondere die Flächen des unbeplanten Innenbereichs umfassen soll, auf denen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten möglich und zu befürchten ist. Das betrifft vorwiegend brachliegende Grundstücke, ganz oder überwiegend leerstehende Gebäude und Grundstücke mit häufig wechselnder Nutzung oder mit einer Nutzung mit geringer Flächenproduktivität. Da derartige Flächen im unbeplanten Innenbereich Zittaus erstens sehr zahlreich, zweitens nicht auf bestimmte, abgrenzbare Gebiete beschränkt sind und sie drittens einem ständigen Wandel unterliegen, ist eine Beschränkung des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans auf die Flächen, die die o.g. Eigenschaften zum Zeitpunkt der Planaufstellung aufweisen, nicht zielführend. Es ist vielmehr sachgerecht und notwendig, in den Geltungsbereich den gesamten unbeplanten Innenbereich der Stadtteile von Zittau und des Ortsteils Pethau aufzunehmen, auch die Flächen, auf denen die durch den Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen gegenwärtig nicht zu erwarten sind. Gegen die Überplanung solcher Flächen spräche nur ein unangemessener Eingriff in die Rechte der Eigentümer. Das kann aber ausgeschlossen werden, da der Bebauungsplan nur solche Vorhaben verbietet, die den in Kapitel 3 genannten Zielen entgegenstehen. Alle anderen Vorhaben werden nicht berührt.

Die Erstreckung des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans auf den gesamten unbeplanten Innenbereich der Stadtteile von Zittau und des Ortsteils Pethau, mit Ausnahme der o.g. zentralen Versorgungsbereiche, ist somit für die Erreichung der in Kapitel 3 genannten Ziele geeignet und erforderlich.

Die Ermächtigung des § 9 Abs. 2a BauGB erstreckt sich nur auf Festsetzungen „für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB)“. Dementsprechend umfasst der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 festgesetzte räumliche Geltungsbereich grundsätzlich nur Flächen, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Aus Gründen der Maßstäblichkeit des Bebauungsplans und auch im Hinblick auf den Erfassungsaufwand bei der Grenzziehung im Einzelfall werden einzelne Grundstücke und Grundstücksteile, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind, durch die obige textliche Festsetzung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgenommen. Die Herausnahme aus dem zeichnerisch umgrenzten Geltungsbereich durch textliche Festsetzung erfolgt in entsprechender Anwendung des § 165 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Das Zusammenwirken von zeichnerischer und textlicher Festsetzung entspricht im Übrigen dem Grundgefüge jedes Bebauungsplans, der stets aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen besteht, deren zusammen gehörender Sinngehalt sich häufig erst durch eine gemeinsame, aufeinander bezogene Kenntnisnahme ergibt.

Beachtlich ist auch der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans. Flächen, die zu diesem Zeitpunkt nicht dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen waren, gelangen auch dann nicht in den Geltungsbereich, wenn sie später dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen sind (BVerwG 30.1.1976 – 4 C 26/74).

Die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) sind, wie oben beschrieben, vom Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgenommen. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans gegenüber den ZVB wird aus dem Einzelhandelskonzept abgeleitet.

Die Grenze des ZVB „Einkaufsinnenstadt“ ist im Einzelhandelskonzept adressgenau, d.h. nur die Ausdehnung entlang der öffentlichen Straße ist flurstücksgenau definiert. Diese Abgrenzung wird ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen. Die Abgrenzung des ZVB in die Tiefe der Grundstücke, senkrecht zur öffentlichen Straße, wird erst im Rahmen dieses Bebauungsplans vorgenommen. Sie unterscheidet sich damit geringfügig von der graphischen Darstellung im Einzelhandelskonzept, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan übernommen wurde.

#### **a) Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“**

Die räumliche Abgrenzung des ZVB „Einkaufsinnenstadt“ im Einzelhandelskonzept umfasst die Hauptgeschäftslagen entlang der Bautzner Straße, Inneren Weberstraße, Markt, Rathausplatz, Böhmisches Straße, Albertstraße, Reichenberger Straße, Neustadt, Frauenstraße und Brüderstraße sowie angrenzende Bereiche mit verdichtetem Besatz an Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie. Dafür wurden die ansässigen Einzelhandelsbetriebe, Komplementärnutzungen (z.B. Dienstleister, Gastronomie, Freizeit- und Kultureinrichtungen), Parkmöglichkeiten sowie die Planungsabsichten der Stadt berücksichtigt.

Grundsätzlich befinden sich alle Flurstücke vollständig im ZVB, die in den o.g. Hauptgeschäftslagen und angrenzenden Bereichen an den öffentlichen Straßenraum anschließen. Davon abweichend wurde der hintere, von der Geschäftsstraße abgewandte Teil, folgender Flurstücke nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet:

- Flurstück Nr. 411 an der Bautzner Straße:  
Der östliche, bisher unbebaute Teil des Flurstücks grenzt auf einer Länge von ca. 20 m an die Straße „Am Johanneum“. Aufgrund ihrer Größe von ca. 700 m<sup>2</sup> käme diese Fläche nach einer Grundstücksteilung für eine zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung mit Erschließung von der Straße „Am Johanneum“ in Betracht. Da diese Straße laut Einzelhandelskonzept nicht zum ZVB „Einkaufsinnenstadt“ zählt, wird dieser Grundstücksteil nicht dem ZVB zugeordnet.
- Flurstück Nr. 334 an der Inneren Weberstraße:  
Der nördliche, bisher unbebaute Teil des Flurstücks grenzt auf einer Länge von ca. 17 m an die Poststraße. Aufgrund ihrer Größe von ca. 300 m<sup>2</sup> käme diese Fläche nach einer Grundstücksteilung für eine innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzung mit Erschließung von der Poststraße in Betracht. Da diese Straße laut Einzelhandelskonzept nicht zum ZVB „Einkaufsinnenstadt“ zählt, wird dieser Grundstücksteil nicht dem ZVB zugeordnet.
- Flurstücke Nr. 626-630, 633-637, 639, 640, 642-644 an der Straße „Neustadt“:  
Der jeweils östliche (Ausnahme Nr. 627, hier der nördliche), bisher unbebaute oder nur mit Nebengebäuden bebaute Teil der Flurstücke wird überwiegend als Grünfläche genutzt und ist in Verbindung mit der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche Bestandteil des stadtpprägenden „Grünen Rings“, der langfristig erhalten werden soll. Da eine Einzelhandelsnutzung der genannten Flurstücksteile diesem städtebaulichen Ziel entgegenstünde, werden sie nicht dem ZVB „Einkaufsinnenstadt“ zugeordnet.

Darüber hinaus wurde das Flurstück 352/2 in den ZVB „Einkaufsinnenstadt“ einbezogen, obwohl es nicht unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum der Hauptgeschäftslagen grenzt. Das ist damit zu

begründen, dass die auf diesem Flurstück vorhandene Bausubstanz – barocke Handelshäuser mit Hallenhauscharakter (sogen. Durchgangshäuser) – eine bauliche Einheit mit den an der Inneren Weberstraße, also im ZVB gelegenen Gebäuden auf den Flurstücken Nr. 351 und 352/1 bilden. Sie sind für Einzelhandelsnutzung geeignet und sollen auch als Einheit dahingehend entwickelt werden.

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes verläuft zu den zwei Zentralen Versorgungsbereichen „Nahversorgungslagen“ entsprechend der parzellenscharfen Abgrenzung im Einzelhandelskonzept.

#### **b) Abgrenzung der zwei Zentralen Versorgungsbereiche „Nahversorgungslagen“**

Im Einzelhandelskonzept wurden die zwei Nahversorgungslagen „Leipziger Straße“ und „Südstraße“ anhand bestimmter Nutzungskriterien definiert.

Ihre flurstücksgenaue Abgrenzung orientiert sich an den tatsächlichen, nahversorgungsrelevanten Nutzungsarten in räumlicher Konzentration. Das bedeutet, dass dort, wo räumliche Konzentrationen und Agglomerationen dieser Nutzungen nachweisbar sind, auch dazwischenliegende, zur Zeit nicht der Nahversorgung dienende Gebäude bzw. Flächen mit in den Versorgungsbereich einbezogen wurden. Weiterhin wurde den Nahversorgungslagen je eine Entwicklungsfläche zugeordnet, auf denen eine Weiterentwicklung bzw. Ergänzung möglich und erwünscht ist.

Die Abgrenzung dieses Bebauungsplans gegenüber den oben genannten rechtskräftigen Bebauungsplänen und Vorhaben- und Erschließungsplänen ist identisch mit der Geltungsbereichsgrenze der aufgeführten Bebauungspläne und Vorhaben- und Erschließungspläne.

## **8. Art der baulichen Nutzung**

### **8.1 Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten**

#### **8.1.1 Ziele und Zwecke der Festsetzung**

Ziel der Festsetzung ist es, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Ziel a) (siehe Kap. 3) entsprechend Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen, um städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden. Alle nicht in der Festsetzung genannten Sortimente bleiben zulässig. Zu beachten sind auch die Festsetzungen ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungen (siehe Kap. 8.2 bis 8.7).

Die Analyse des Zittauer Einzelhandels im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes kommt zu dem Ergebnis, dass im gesamten Plangebiet eine ausreichende Nahversorgung aller Teilräume zu verzeichnen ist. Darüber hinaus besteht bereits heute ein quantitativer Überbesatz in mehreren Sortimenten, darunter das die Nahversorgung prägende Sortiment der Nahrungs- und Genussmittel. Es ist somit für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht erforderlich, die Ansiedlung weiterer oder die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zu ermöglichen. Um die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche auch vor dem Hintergrund der zukünftig weiter zurückgehenden Einwohnerzahl und damit sinkender Kaufkraft zu erhalten und zu verbessern, sollten die möglichen Investitionen v.a. auch des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels gezielt auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Zur Lenkung zukünftiger Ansiedlungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ist der planungsrechtliche Ausschluss dieser Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich. Die bisherigen Ansiedlungen zeigen, dass sich die Unternehmen ohne diese Steuerung bevorzugt an autoorientierten Standorten ansiedeln. Deutlich wird das durch die bisherige Verteilung der Verkaufsfläche. Die Totalanalyse im Einzelhandelskonzept ergab, dass 59% der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente an autoorientierten Standorten konzentriert ist, dagegen nur 20% in den zentralen

Versorgungsbereichen. Die aktuellen Ansiedlungsbegehren mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten unterstreichen das ebenfalls.

### 8.1.2 Voraussetzungen für die Festsetzung

Die Voraussetzungen für die Festsetzung sind entsprechend § 9 Abs. 2a BauGB gegeben:

- Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.
- Die Festsetzung dient der Erhaltung und Weiterentwicklung der im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche.
- Die Festsetzung liegt im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die eines besonderen Schutzes bedarf, u.a. auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen, und steht in Übereinstimmung mit den stadtentwicklungspolitischen Zielen Zittaus zur Innenentwicklung.
- Mit der Festsetzung werden die zentralen Bestandteile des Einzelhandelskonzepts – das Sortiments- und Standortkonzept – planungsrechtlich umgesetzt.
- In den zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die dem Versorgungsbereich dienen, wie im Folgenden dargestellt wird, nach § 34 BauGB oder auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes vorhanden oder werden durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen.

Der ZVB „Einkaufsinnenstadt“ liegt bislang vollständig im unbepflanzten Innenbereich. Er ist im Bestand teilweise als faktisches Mischgebiet, teilweise als faktisches Kerngebiet einzuordnen. Einzelhandel ist damit mit beliebigen Sortimenten im gesamten ZVB zulässig. In den Kerngebieten sind auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Die vorhandene Einzelhandelsstruktur ist zwar überwiegend kleinteilig (durchschnittliche Ladenfläche 80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Diese Kleinteiligkeit ist jedoch nicht planungsrechtlichen Zwängen geschuldet, sondern Ergebnis betriebswirtschaftlicher Entscheidungen. Wie zahlreiche vorhandene Beispiele zeigen, sind durch die Nutzung mehrerer Geschosse, die Zusammenführung benachbarter Ladenlokale, die Mitnutzung vorhandener oder die Errichtung neuer Hinterhäuser oder die Neubebauung von Baulücken an vielen Stellen deutlich größere Verkaufsflächen möglich.

Um in weiteren Bereichen des ZVB „Einkaufsinnenstadt“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe und ein Einkaufszentrum, um dessen Ansiedlung sich die Stadt seit langem intensiv bemüht, zu schaffen und damit die gesamtstädtische bis überregionale Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Zittau in der Einkaufsinnenstadt zu sichern und zu entwickeln, wurde am 17.07.2008 der Aufstellungsbeschluss für einen einfachen Bebauungsplan „Einkaufsinnenstadt“ in den Grenzen des ZVB gefasst.

Im Jahr 2010 wandte sich ein Investor mit dem Vorhaben an die Stadt Zittau, im zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt an der Albertstraße ein Fachmarktzentrum mit rund 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichten und betreiben zu wollen. Dadurch würde ein wesentlicher Beitrag zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts geleistet. Am 22.09.2011 fasste der Stadtrat den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Neustadt“. Kurz vor Abschluss des Verfahrens legte der Vorhabenträger im Sommer 2014 veränderte Objektplanungen vor, die nun ein kleineres Einkaufszentrum mit ca. 3100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorsahen. Am 17. Juli 2014 fasste der Stadtrat den Beschluss, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem verkleinerten Projekt fortzuführen. Durch diesen Bebauungsplan wird auf der größten Entwicklungsfläche im zentralen Versorgungsbereich Planungsrecht geschaffen für Vorhaben, die dem Versorgungsbereich dienen. Da damit auch eines der Hauptziele des in Aufstellung befindlichen B-Plans „Einkaufsinnenstadt“ bereits erfüllt wird und für die Überplanung des übrigen zentralen Versorgungsbereichs sinnvollerweise erst die tatsächliche Umsetzung des Vorhabens abgewartet werden muss, weil sich das Vorhaben auf die weiteren Entwicklungsziele und -möglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs auswirken wird, ist es sinnvoll, das Aufstellungsverfahren zum B-Plan „Einkaufsinnenstadt“ bis zur Umsetzung des Vorhabens Fachmarktzentrum ruhen zu lassen.

Der ZVB Nahversorgungslage „Südstraße“ liegt vollständig im unbeplanten Innenbereich. Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet (WA), in dem der Versorgung des Gebiets dienende Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Das entspricht der Nahversorgungsfunktion des ZVB. Die Zulässigkeit im WA ist im Unterschied zum Reinen Wohngebiet (WR) nicht auf Läden beschränkt, die der Versorgung des Gebiets mit Waren des täglichen Bedarfs dienen.

Im WA ist auch der Einzelhandel mit mittelfristig benötigten Sortimenten zulässig, wenn die Verkaufsfläche darauf schließen lässt, dass der Laden überwiegend für die in der zu Fuß erreichbaren Umgebung wohnende Bevölkerung zugeschnitten ist und nicht auf Kundschaft von außerhalb des Nahbereichs angewiesen ist.

Der ZVB „Leipziger Straße“ liegt mit seinem südlichen Teil im Geltungsbereich eines Vorhabens – und Erschließungsplanes, der ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche bis 1896 m<sup>2</sup> festsetzt. Damit sind hier alle nahversorgungstypischen Einzelhandelsbetriebe zulässig. Der nördlich der Leipziger Straße gelegene Teil des Versorgungsbereichs liegt im unbeplanten Innenbereich. Ob die nähere Umgebung einem WA oder einem Mischgebiet (MI) entspricht oder zwischen diesen beiden Baugebietstypen einzuordnen ist, muss nicht geklärt werden, da nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen zur Gebietsversorgung, wie oben erläutert, bereits in einem WA und damit erst recht in den anderen beiden Fällen zulässig sind. Ein faktisches WR, in dem wesentliche Betriebe eines Nahversorgungszentrums nicht zulässig wären, kann aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen werden.

### **8.1.3 Geeignetheit der Festsetzung**

Mit der Festsetzung können die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Dem Ziel a) entsprechend werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im gesamten Geltungsbereich grundsätzlich ausgeschlossen. Damit können die Ansiedlung und die Erweiterung solcher Nutzungen verhindert und damit Entwicklungen vermieden werden, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen und damit das Erreichen des Zieles a) verhindern würden. Zur Erreichung des Zieles b) wurden die Festsetzungen des Absatzes 2 Nr. 1 und 5 getroffen (s. Kap. 8.2 und 8.6).

### **8.1.4 Erforderlichkeit der Festsetzung**

Die Festsetzung ist sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

- Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind aktuelle Bestrebungen, im Plangebiet zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln. Die Umsetzung dieser Vorhaben hätte schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt und würde das Erreichen der gesetzten Ziele verhindern.
- Die Festsetzung ist das einzige angemessene Mittel, mit dem die Stadt der weiteren Ansiedlung bzw. der Ausweitung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wirksam entgegen treten und die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreichen kann.

Weder bei Verzicht auf die Festsetzung, noch bei Beschränkung auf bestimmte Teilgebiete oder auf bestimmte zentrenrelevante Sortimente könnten die Ziele und Zwecke im erforderlichen Maße und mit ausreichender Sicherheit erreicht werden.

Um die sich aus diesem Bebauungsplan ergebenden Beschränkungen für die Zulässigkeit von Vorhaben auf das erforderliche Minimum zu reduzieren, wurden zusätzlich die Festsetzungen der Nr. 2.2 über ausnahmsweise zulassungsfähige Vorhaben getroffen (siehe Kap. 8.2 bis 8.6).

## **Bodenrechtliche Auswirkungen**

Zur Abschätzung der bodenrechtlichen Auswirkungen des Bebauungsplans ist es zunächst erforderlich, die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben ohne diesen Bebauungsplan, d.h. gemäß § 34 BauGB in Verbindung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau zu betrachten. Gemäß § 34 Abs. 3 BauGB sind Vorhaben, die schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lassen, schon bisher nicht zulässig. Durch diesen Bebauungsplan werden folglich nur solche Vorhaben erstmalig unzulässig, die zwar keine schädlichen Auswirkungen auf die im Einzelhandelskonzept nachgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB erwarten lassen, jedoch den Erhalt und insbesondere die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche erschweren. An der Ähnlichkeit der beiden Formulierungen ist bereits abzulesen, dass die Bandbreite von Vorhaben, die durch den Bebauungsplan erstmalig unzulässig werden, relativ schmal ist. Das wird auch dadurch unterstrichen, dass der Bundesgesetzgeber nach eigenem Bekunden mit § 9 Abs. 2a BauGB den gleichen Zweck verfolgt wie mit § 34 Abs. 3 BauGB (BT-Drs. 16/2496). Der wesentliche Unterschied beider Formulierungen liegt darin, dass § 34 Abs. 3 BauGB nur auf den *Erhalt* der zentralen Versorgungsbereiche abstellt, § 9 Abs. 2a BauGB dagegen auch auf ihre *Entwicklung*. Durch den Bebauungsplan erstmalig unzulässig werden folglich v.a. Vorhaben mit Sortimenten, die bisher in der Innenstadt schwach oder gar nicht vertreten sind, dort also nicht erhalten und weiterentwickelt, sondern gemäß Einzelhandelskonzept erst entwickelt werden sollen. Da im ZVB Einkaufsinnenstadt jedoch zum Erhebungszeitpunkt alle zentrenrelevanten Sortimente vertreten waren, liegt bei der Neuerrichtung eines entsprechenden Fachmarktes außerhalb des ZVB grundsätzlich die Vermutung schädlicher Auswirkungen auf den ZVB i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB nahe. Da aber die Zulässigkeit nach § 34 BauGB immer für den Einzelfall zu prüfen ist, lässt sich weder eine einheitliche Aussage für alle Sortimente, noch eine generelle Verkaufsflächengrenze, ab der bei diesen Sortimenten schädliche Auswirkungen zu erwarten sind, für den gesamten Geltungsbereich angeben. Es spricht jedoch einiges dafür, dass diese Grenze verhältnismäßig niedrig zu ziehen ist. Erstens ist der zentrale Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt erheblich vorbelastet, was sich in zahlreichen Leerständen, häufigen Nutzerwechseln, vielen unsanierten Gebäuden und deutlichen „trading-down“-Tendenzen ausdrückt. Zweitens kommen die kleinen Verkaufsflächen (durchschnittlich 80 m<sup>2</sup>) und der hohe finanzielle Aufwand zu ihrer Vergrößerung bzw. Zusammenlegung (aufgrund der kleinteiligen historischen Bausubstanz, zumeist Baudenkmale) erschwerend hinzu. Drittens ist auch nicht mit einem Kaufkraftzuwachs zu rechnen, sondern im Gegenteil, die Kaufkraft nimmt aufgrund des Bevölkerungsrückgangs sukzessive ab, so dass die Umsätze der bestehenden Läden im ZVB ohnehin zurückgehen und sich die Umverteilungsgewinne neuer Märkte außerhalb der ZVB vollständig als Umverteilungsverluste bei den bestehenden Handelseinrichtungen niederschlagen würden. Vor diesem Hintergrund ist anzunehmen, dass sich die Schwelle, ab der ein Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten schädliche Auswirkungen i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB hätte, deutlich unter der Grenze der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, vermutlich kaum höher als die nach diesen B-Plan zulassungsfähige Obergrenze von 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegt. Die Annahme, dass bereits Vorhaben mit deutlich mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche schädliche Auswirkungen auf den ZVB i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB hätten, kann zwar im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht für den Einzelfall nachgewiesen werden, liegt aber vor dem Hintergrund der beschriebenen Situation des ZVB Einkaufsinnenstadt nahe.

Aber auch für den Fall, dass einzelne zentrenrelevante Sortimente im ZVB Einkaufsinnenstadt inzwischen nicht mehr oder in nicht nennenswertem Umfang gehandelt werden, die Ansiedlung eines entsprechenden Fachmarktes außerhalb des ZVB damit keine schädlichen Auswirkungen i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB auf den ZVB hätte und nun erst durch diesen Bebauungsplan unzulässig wird, so ist doch nicht ersichtlich, dass durch das Unzulässigwerden des Einzelhandels einzelner Sortimente eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks hervorgerufen wird.

Insgesamt ist jedenfalls festzustellen, dass die durch den Bebauungsplan bewirkte zusätzliche Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke im Regelfall so gering ist, dass dadurch keine wesentlichen Minderungen des Bodenwertes zu erwarten sind. Ausdrücklich wird in diesem Zusammenhang auf den grundge-

setzlich verankerten sowie den durch die Festsetzung 2.3 erweiterten (siehe Kap. 8.7) Bestandsschutz für alle ausgeübten Nutzungen hingewiesen. Daneben ist für alle Standorte bestehender Lebensmittelmärkte mit wesentlicher Nahversorgungsfunktion auf die Möglichkeit einer Erweiterung bis zur Grenze der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) gemäß Punkt 2.2 Nr. 5 zu verweisen (siehe Kap. 8.6.).

Die Situation im Bereich des faktischen Einkaufszentrums an der Chr.-Keimann-Straße 44 ist differenzierter zu betrachten. Bei der Bewertung der Frage, ob hier durch die Festsetzungen eine erhebliche Wertminderung des Grundstücks erfolgt, ist zu berücksichtigen, dass es sich hier zwar um unbeplanten Innenbereich handelt, der sich aber nicht „naturwüchsig“ entwickelt hat, sondern allein Folge eines vom Rechtsvorgänger der Grundstückseigentümerin betriebenen Vorhaben- und Erschließungsplanes ist. Das VEP-Verfahren hatte dieser aber nicht abgeschlossen, nachdem er und in der Folge die heutige Grundstückseigentümerin in den Genuss einer Baunutzungsgenehmigung auf Grundlage des § 33 BauGB gekommen war. Fast alle Nutzungen, die auf der Grundlage des VEP zulässig waren, sind auf dem Grundstück auch nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes zulässig. Eine Nutzungsänderung, die dem VEP widerspricht, hätte nur im Wege der Befreiung erfolgen können. Dies unterscheidet jene Situation kaum von der künftigen, so dass sich die künftige Verwertbarkeit des Grundstückes nicht wesentlich von der Verwertbarkeit bei einem Wirksamwerden des VEP unterscheidet, dessen Festsetzungen die Grundstückseigentümerin bei Erwerb des Grundstückes ausdrücklich anerkannt hatte.

Darüber hinaus gilt hier auch das oben zu § 34 Abs. 3 BauGB Genannte: Das erstmalige Unzulässigwerden neuer Lebensmittelmärkte ist für den Standort keine wesentliche Einschränkung, da ein lebensmittelorientierter Verbrauchermarkt vorhanden ist und Bestandsschutz genießt und ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt im gleichen Gebäude damit schon aus wirtschaftlichen Erwägungen äußerst unwahrscheinlich wäre. Auch das erstmalige Unzulässigwerden von Fachmärkten mit Sortimenten, die momentan im ZVB Einkaufsinnenstadt nicht oder nicht nennenswert vertreten sind, stellt für den Standort keine nennenswerte Bodenwertminderung dar, weil es sich dabei, wenn überhaupt, nur um einzelne der insgesamt 48 zentrenrelevanten Sortimente der Zittauer Liste handelt. Die große Mehrheit der zentrenrelevanten Sortimente ist jedenfalls in der Innenstadt nach wie vor in nennenswertem Umfang vertreten, so dass neue Handelsbetriebe außerhalb des ZVB mit großer Wahrscheinlichkeit schädliche Auswirkungen auf diesen erwarten ließen. Beispielsweise ließe das am 02.09.2009 auf Basis der Veränderungssperre vom 10.07.2009 abgelehnte Vorhaben, anstelle des gegenwärtigen Repo-Marktes ca. 2500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten zu nutzen, zweifellos schädliche Auswirkungen auf den ZVB Einkaufsinnenstadt i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB erwarten, was auch gutachterlich festgestellt wurde. Dieses Vorhaben würde die innerstädtische Verkaufsfläche des Sortiments Bekleidung fast erreichen und die Verkaufsflächen aller anderen Sortimente im ZVB weit übersteigen. Damit wird dieses Vorhaben nicht erst durch diesen Bebauungsplan unzulässig.

Weiterhin ist zu beachten, dass die durch den Bebauungsplan erstmalig ausgeschlossenen Einzelhandelsnutzungen nur einen kleinen Teil des Gesamtspektrums möglicher Nutzungen darstellen. In allen Baugebieten der §§ 2 bis 10 BauNVO und erst recht in Gemengelage sind gemäß § 34 BauGB außer dem Einzelhandel zahlreiche weitere Nutzungen allgemein oder zumindest ausnahmsweise zulassungsfähig, so dass das Unzulässigwerden nur einzelner Einzelhandelsnutzungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Bodenwert der Grundstücke erwarten lässt. Selbst im faktischen Sondergebiet Einkaufszentrum an der Christian-Keimann-Straße 44 besteht ein breites Spektrum möglicher Nutzungen. Zulässig sind großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige Dienstleistungen sowie weitere Nutzungen, die in einer Beziehung zum Einkaufen stehen oder üblicherweise damit verbunden sind, wie z.B. Tankstellen mit Wasch- und Pflegehallen oder Vergnügungs- und Sportstätten. Damit stellen auch hier die erstmalig durch den B-Plan unzulässig gewor-

denen Nutzungen nur einen sehr kleinen Ausschnitt aller zulässigen oder zulassungsfähigen Nutzungen dar, so dass eine darauf zurückzuführende wesentliche Bodenwertminderung nicht anzunehmen ist. Dass auch der Handel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten eine wirtschaftliche Nutzung des Objektes zu

lässt, zeigt sich darin, dass zwei der drei Hauptbetriebe (Restpostenmarkt, Dänisches Bettenlager) bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten, d.h. ihr Sortiment ohne Aufgabe ihres Betriebskonzeptes an die Festsetzungen dieses Bebauungsplans anpassen könnten.

Die Eigentümer von Grundstücken bzw. Gebäuden, die bisher für Einzelhandel genutzt wurden, stellen mitunter darauf ab, dass aus gebäudetechnischen Gründen auch zukünftig nur eine Einzelhandelsnutzung oder sogar nur dasselbe Sortiment in Frage komme und deshalb kaum noch eine wirtschaftliche Nutzung der Immobilie möglich sei, wenn der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten durch den Bebauungsplan eingeschränkt wird. In diesem Zusammenhang ist auf die generelle Problematik des schrumpfenden Marktes in der Region hinzuweisen. Die Bevölkerungszahl in Zittau und Umgebung sinkt seit Jahren ziemlich gleichmäßig um ca. 1,5% pro Jahr. Eine Trendwende ist nicht absehbar. Damit sinkt auch die Kaufkraft in der Region jährlich in etwa um diesen Wert. Das hat zwangsweise auch eine Schrumpfung der Verkaufsfläche zur Folge, insbesondere in den Sortimenten, in denen bereits ein Überbesatz besteht (z.B. Lebensmittel). Zahlreiche Geschäftsaufgaben, Leerstände und Umnutzungen ehemaliger Einzelhandelsflächen in den vergangenen Jahren belegen das. Auch zukünftig wird die Umnutzung bisheriger Einzelhandelsflächen hin zu anderen Nutzungen unabhängig von diesem Bebauungsplan unumgänglich werden. Deshalb ist es angemessen, bei der Klärung der bodenrechtlichen Auswirkungen dieses Bebauungsplans als mögliche Nutzungsalternativen nicht nur die zukünftig noch zulässigen Einzelhandelsortimente zu betrachten, sondern alle bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen einer Fläche bzw. eines Gebäudes, namentlich auch solche, für die eventuell bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden erforderlich wären.

### **Auswirkungen auf vorhandene Betriebe**

Durch die Festsetzung werden sechs Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, die meisten davon in autoorientierten Stadtrandlagen, planungsrechtlich unzulässig sein, d.h. diese Betriebe genießen nur noch Bestandsschutz einschließlich der ausnahmsweisen Möglichkeit der Erneuerung und Änderung. Sie können in der bisherigen Form bestehen bleiben und auch umsortieren, solange es sich nicht um ein genehmigungspflichtiges Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB handelt, d.h. solange die neue Nutzung nicht planungsrechtlich anders zu bewerten ist als die alte. Eine Erweiterung oder eine Nutzungsänderung dieser Betriebe i.S.d. § 29 BauGB mit einer Zunahme der Verkaufsfläche auch einzelner zentrenrelevanter Sortimente wird durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ausgeschlossen. Es bleibt den Betrieben jedoch die Möglichkeit, im Rahmen des § 34 BauGB die Verkaufsfläche nicht zentrenrelevanter Sortimente zu vergrößern, entweder auf Kosten der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente oder zusätzlich. Damit bleibt ihnen auch an ihrem jetzigen Standort im beschränkten Rahmen die Möglichkeit erhalten, sich an wandelnde Wettbewerbsverhältnisse anzupassen.

Seit Fassung des ersten Aufstellungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan wurden mehrere den voraussichtlichen Festsetzungen entgegenstehende Vorhaben am Standort Chr.-Keimann-Straße 44 beantragt. Sowohl der Antrag auf Vorbescheid für die Sortimentserweiterung auf der Fläche des Rest- und Sonderpostenmarktes um mehrere zentrenrelevante Sortimente (darunter ca. 2.500 m<sup>2</sup> Textilverkaufsfläche) vom 29.07.2008, als auch der Antrag auf Umnutzung eines Schnellrestaurants in einen Textilkonzessionär vom 27.01.2009 wurden zunächst gemäß § 15 BauGB zurückgestellt und anschließend aufgrund einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB abgelehnt. Die Umnutzung eines Schnellrestaurants in einen Textilkonzessionär wurde am 22.07.2010 erneut beantragt und nun genehmigt, da sich die voraussichtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans inzwischen geändert und konkretisiert hatten, so dass das Vorhaben den voraussichtlichen Festsetzungen nicht mehr entgegen stand. Gegen die Ablehnung des Antrages vom 29.07.2008 wurde Klage beim VG Dresden erhoben, die mit Ausnahme der Nutzung mit 200 m<sup>2</sup> Sportar-

tikel- und 100 m<sup>2</sup> Spielwaren-Verkaufsfläche durch Urteil vom 10.12.2013 abgewiesen wurde. Weitere Anträge auf Bauvorbescheid für die Umnutzung der Repo-Fläche für 1.500 m<sup>2</sup> Elektro-/Elektronikfachmarkt und für 1.200 m<sup>2</sup> Textilverkaufsfläche wurden ebenfalls durch die Bauaufsichtsbehörde abgelehnt, da sie u.a. als unvereinbar mit § 34 Abs. 3 BauGB angesehen wurden. Die von der Inhaberin des faktischen Einkaufszentrums dagegen eingereichten Klagen sind noch nicht rechtskräftig entschieden. Für eine vor Fassung des Aufstellungsbeschlusses erteilte Genehmigung für einen Textilkonzessionär mit ca. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurde die Verlängerung über die dreijährige Gültigkeitsdauer hinaus verweigert, weil das Vorhaben nun den voraussichtlichen Festsetzungen des inzwischen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans entgegenstand.

Seit September 2009 befindet sich an der Löbauer Straße ein großflächiger Pfennigpfeiffer-Markt in den Räumlichkeiten eines ehemaligen PLUS-Lebensmitteldiscounters. Bei den dort angebotenen Produkten handelt es sich überwiegend um innenstadtrelevante Sortimente. Deshalb gab es ein längeres Nutzungsuntersagungsverfahren gegen den Vermieter des Objektes und den Betreiber, das mit einem Vergleich endete, mit dem u.a. die Nutzung ab dem 01.11.2013 untersagt wurde, aber eine Änderung der Schließungsverfügung auf einen späteren Termin zugesagt wurde für den Fall eines vertraglich dokumentierten Umzuges der Pfennigpfeiffer-Filiale in den ZVB Einkaufsinnenstadt. Da es aus von der Fa. Pfennigpfeiffer nicht zu verantwortenden Gründen zu einer Verzögerung des Umzugs kam, ist der Schließungstermin nunmehr auf den 31.10.2015 verschoben.

Desweiteren hat der Lebensmitteldiscounter Aldi 2014 eine Bauvoranfrage zur planungsrechtlichen Zulässigkeit dreier Varianten eines neuen Aldi-Marktes am Standort Äußere Weberstraße 28/30 gestellt (800, 1000 und 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Die Firma Aldi begründet dieses Vorhaben in ihrer Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan damit, „den anspruchsvoller werdenden Kunden - ohne Ausweitung des bestehenden Sortiments - ein hochwertiges Einkaufserlebnis bieten zu wollen und zu müssen (u.a. größere Gangbreiten, geringere Warenhöhen in Regalen, optisch ansprechendere Gestaltung des Marktes insgesamt)“. Die großflächigen Vorhaben (1000 und 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sind hier auch ohne diesen B-Plan unzulässig, da sich die nähere Umgebung gem. § 34 BauGB im Bestand weder als Kerngebiet, noch als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel darstellt. Für die Erweiterung bestehender Nahversorgungsmärkte auf bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die der Erhaltung ihrer Wettbewerbsfähigkeit dient, wird die Festsetzung 2.2 Punkt 5 getroffen (siehe dazu Kapitel 8.6), die auch auf den bisher 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche großen Aldi-Markt anwendbar wäre. Gegenstand der Anfrage ist jedoch nicht die Erweiterung und Attraktivitätssteigerung des bestehenden Marktes, sondern die Eröffnung eines neuen, zusätzlichen Marktes in ca. 100 m Entfernung vom bestehenden. Zwar wird Aldi vermutlich nicht zwei Märkte unmittelbar nebeneinander betreiben wollen, aber das bisherige Objekt kann aufgrund des bestehenden Bestandsschutzes vom Eigentümer an einen anderen Lebensmittelhändler vermietet werden, wofür es sich aufgrund seiner Lage am Kreuzungspunkt der B96 mit dem äußeren Verkehrsring der Stadt auch gut eignet. Zwei Lebensmittelmärkte mit 700 bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Abstand von 100 m dienen nicht mehr überwiegend der Nahversorgung, da die Kaufkraft im Nahversorgungs-Einzugsgebiet gemäß Wirkungsanalyse geradeso für 50% des Umsatzes eines solchen Marktes ausreicht. Das Vorhaben steht damit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entgegen.

Weitere Betriebe, die ein diesen Festsetzungen entgegenstehendes Vorhaben geplant haben oder bei denen ein solches Vorhaben aus wirtschaftlichen Gründen am Standort erforderlich wird, sind gegenwärtig nicht bekannt. Damit ist eine wirtschaftliche Gefährdung der Betriebe durch den Bebauungsplan nicht anzunehmen. Sollten zukünftig Vorhaben erforderlich werden, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entgegenstehen, müsste der jeweilige Betrieb in einen zentralen Versorgungsbereich, insbesondere in den ZVB Einkaufsinnenstadt umziehen. Für den betroffenen Betrieb stellt das zwar einen zusätzlichen Aufwand dar, aber um das Ziel a) dieses Bebauungsplans erreichen zu können, gibt es zu dieser Festsetzung keine Alternative.

Vor dem Hintergrund des insgesamt schrumpfenden regionalen Absatzmarktes ist es unumgänglich, die wenigen zu erwartenden Investitionen in Einzelhandelsbetriebe, die über die in den Nr. 2.2 und 2.3 der Festsetzungen genannten Ausnahmen hinausgehen, möglichst vollständig in die ZVB, insbesondere den ZVB Einkaufsinnenstadt zu lenken. Der erhebliche Leerstand im ZVB Einkaufsinnenstadt spiegelt die

schwierige wirtschaftliche Situation der ansässigen Läden gegenüber den Wettbewerbern in autoorientierten Stadtrandlagen wieder. Schon verhältnismäßig kleine Verkaufsflächenzuwächse zentrenrelevanter Sortimente in den autoorientierten Stadtrandlagen würden den Erhalt und erst recht die Weiterentwicklung des ZVB Einkaufsinnenstadt gefährden.

Die Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von ausnahmsweise zulassungsfähigen Läden und Fachgeschäften in Punkt 2.2 Nr. 1 der Festsetzungen wäre auch nicht geeignet, die Situation der betroffenen Betriebe unter Wahrung des Ziels a) zu verbessern. Eine Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 200 auf 300 m<sup>2</sup> würde den meisten betroffenen Betrieben nichts nützen, weil sie bereits über 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche haben, aber das Erreichen des Ziels a) schon wesentlich erschweren, da sich dann auch kleinere Fachmärkte mit 300 m<sup>2</sup> in verkehrsgünstiger Lage außerhalb der ZVB ansiedeln könnten.

Demgegenüber sind Umzüge von Einzelhandelsbetrieben technisch relativ unkompliziert (z.B. im Vergleich zu Produktionsbetrieben) und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zumutbar. Ein Beleg dafür sind die häufigen freiwilligen Standortwechsel von Einzelhandelsbetrieben z.B. nach Auslaufen einer Mietbindung. Daraus ist zu schließen, dass ein Umzug für die in der Regel eingemieteten Unternehmen kein wirtschaftliches Problem darstellt. Da für Betriebe mit überwiegender Nahversorgungsfunktion weitreichende Ausnahmen gelten (Festsetzung 2.2 Nr. 5), kann auch davon ausgegangen werden, dass Betriebe, die für den Fall einer erforderlichen Erweiterung durch diesen Bebauungsplan zum Umzug in einen ZVB gezwungen werden, kaum Nahversorgungscharakter haben, d.h. die Kunden überwiegend nicht aus dem Nahbereich kommen. Deshalb wäre eine Betriebsverlagerung innerhalb der Stadt auch nicht mit dem Verlust der Stammkundschaft verbunden. Auch das Finden eines geeigneten Ladenlokals oder eines Grundstücks/Gebäudes für einen Neu- oder Umbau in den zentralen Versorgungsbereichen ist aufgrund des zahlreichen Leerstands und vorhandener Brachflächen verschiedenster Größe grundsätzlich möglich (zu Kaufland und Repo siehe unten).

Zweifelsfrei ist dagegen, dass die höheren städtebaulichen und ggf. denkmalrechtlich angelegten Anforderungen insbesondere im ZVB Einkaufsinnenstadt i.d.R. höhere Bau- bzw. Sanierungskosten und damit auch höhere Mietkosten für die Einzelhandelsbetriebe verursachen als andere Standorte. Unter anderem hat diese Tatsache bisher dazu geführt, dass sich im ZVB Einkaufsinnenstadt weder ein größerer Lebensmittelmarkt, noch größere Fachmärkte angesiedelt haben. Dieser Nachteil muss den Unternehmen jedoch zugemutet werden, da gerade in der stärkeren Handelsnutzung des historischen Zentrums das wesentliche Planungsziel dieses Bebauungsplans und auch ein wesentliches Anliegen des Gesetzgebers liegt. Der Gesetzgeber hatte mit der Regelung des § 9 Abs. 2a BauGB in erster Linie die Aufwertung der meist von historischer Bebauung geprägten Innenstadtzentren als Handelsstandorte im Blick. Er hat damit bewusst in Kauf genommen, dass die Kauf-, Bau- oder Mietkosten für die Einzelhandelsbetriebe in historischen oder sich in die historische Umgebung einfügenden, modernen Gebäuden zwangsweise höher sind als in Zweckbauten ohne nennenswerten städtebaulichen Anspruch. Das gleiche gilt für die erforderlichen Stellplätze, da in historischen Innenstädten i.d.R. keine größeren ebenerdigen Stellplatzflächen möglich sind, sondern ein größerer Stellplatzbedarf oft nur durch teurere Tiefgaragen oder Parkhäuser gedeckt werden kann.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die privaten Belange einiger weniger Einzelhandelsbetriebe nicht gänzlich mit den öffentlichen Belangen der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde zu vereinbaren sind. Es wurde jedoch dargelegt, dass die privaten Belange nur in dem für die Erreichung des Ziels a) dieses Bebauungsplans unbedingt erforderlichen Maß eingeschränkt werden, und dass die ungünstigste anzunehmende Folge für einen Einzelhandelsbetrieb – ein Umzug in einen ZVB – zumutbar ist.

Eine gesonderte Betrachtung erfordern der Verbrauchermarkt Kaufland und der Rest- und Sonderpostenmarkt (beide Christian-Keimann-Straße 44).

Im Falle des Kaufland-Marktes sind Erweiterungen der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente, sofern es sich um genehmigungspflichtige Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB handelt, nicht mehr zulässig. Es ist nicht erkennbar, dass durch die Einschränkungen dieses Bebauungsplans der wirtschaftliche Betrieb des

Kaufland-Verbrauchermarktes gefährdet ist. Insbesondere ist nicht feststellbar, dass aus wirtschaftlichen Gründen zukünftig eine Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche des Verbrauchermarktes erforderlich würde. Die ständig abnehmende Einwohnerzahl in Zittau und im gesamten Kerneinzugsgebiet, der in Zittau bestehende quantitative Überbesatz im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie das beantragte Vorhaben der Firma Kaufland, den Verbrauchermarkt zugunsten eines gesonderten Textilmarktes zu verkleinern, lassen darauf schließen, dass zukünftig eher eine kleinere Verkaufsfläche angestrebt wird. Einer Verringerung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes steht dieser Bebauungsplan nicht entgegen.

Konflikte zwischen den Interessen der Firma Kaufland und den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind somit nur für den Fall zu erwarten, dass einzelne zentrenrelevante Sortimente innerhalb oder außerhalb des Verbrauchermarktes erheblich ausgeweitet werden sollen. Handelt es sich dabei um eine Nutzungsänderung i.S.d. § 29 BauGB, so wird diese durch den Bebauungsplan ausgeschlossen, da die Erhaltung und Entwicklung der ZVB, insbesondere der Einkaufsinnenstadt, dadurch erschwert oder verhindert würde. Insbesondere soll die schleichende Umwandlung von Lebensmittelverkaufsfläche in Nichtlebensmittelverkaufsfläche und damit die Änderung des Gesamtcharakters des Marktes verhindert werden. Die Umverteilungsgewinne in den dabei wachsenden Nichtlebensmittelsortimenten (z.B. Textilien, Drogeriewaren, Bücher/Bürobedarf/Spielwaren) würden insbesondere zu Lasten des ZVB Einkaufsinnenstadt gehen, da die genannten Sortimente bisher überwiegend dort gehandelt werden und die Einkaufsinnenstadt damit von der Kaufkraftumverteilung besonders stark negativ betroffen wäre. Insofern wäre der Zuwachs der genannten Sortimente innerhalb des Kaufland-Marktes einer flächenmäßig vergleichbaren Neuansiedlung eines entsprechenden Fachmarktes gleichzusetzen, die im Einzelhandelkonzept als schädlich für die Weiterentwicklung der ZVB dargestellt ist. Das Ziel der Erhaltung und Weiterentwicklung des ZVB Einkaufsinnenstadt würde dadurch erheblich erschwert.

Dazu kommt noch, dass der ZVB Einkaufsinnenstadt schon heute sichtbare Funktionsstörungen aufweist (Fehlen größerer Magnetbetriebe, erheblicher Leerstand von Ladenlokalen, zahlreiche Baulücken, Tendenzen zur Qualitätsminderung im Einzelhandel [„trading-down“]) und auch der allgemeine Kaufkraftverlust aufgrund des Bevölkerungsrückgangs den Betrieben im ZVB Einkaufsinnenstadt zu schaffen macht. Ein noch weitergehender Abzug von Kaufkraft, insbesondere durch die Ausweitung zentrenrelevanter Nichtlebensmittelsortimente an nicht integrierten Standorten, hätte damit für die Erhaltung und Weiterentwicklung des ZVB Einkaufsinnenstadt schädliche Auswirkungen.

Daraus ergibt sich, dass ein erheblicher Zuwachs zentrenrelevanter Nichtlebensmittelsortimente auf der Fläche des derzeitigen Kaufland-Marktes nicht erst durch diesen Bebauungsplan unzulässig wird, sondern bereits ohne diesen Bebauungsplan aufgrund des § 34 Abs. 3 BauGB i.V.m. dem Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau unzulässig wäre, da ein solches Vorhaben die Zulässigkeitsanforderungen des § 34 Abs. 3 BauGB nicht erfüllen würde. Da Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur einschränken aber nicht erweitern dürfen, ist für den Verbrauchermarkt keine über den erweiterten Bestandsschutz der Festsetzung 2.3 hinausgehende Festsetzung möglich.

Aber selbst unter der Annahme, die Unzulässigkeit o.g. Nutzungsänderungen würde erst durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans eintreten, führt die Abwägung zwischen den privaten Interessen der Firma Kaufland und den öffentlichen Interessen der Erhaltung und Entwicklung der ZVB zu keinem anderen Ergebnis. Die Festsetzung schränkt den Kaufland-Verbrauchermarkt mit seinem jetzigen Charakter als lebensmitteldominierter Verbrauchermarkt nicht ein und bedroht damit nicht seine Existenz. Eingeschränkt ist nur die Möglichkeit einer wesentlichen Nutzungsänderung, mithin einer Umwandlung in einen andersartigen Markt. Die für das Unternehmen dadurch entstehende Situation, dass es sich an seinem Standort aus planungsrechtlichen Gründen nicht beliebig verändern kann, ist jedoch kein unzumutbarer Sonderfall, sondern sowohl in Gebieten nach § 30 als auch nach § 34 BauGB typisch. Das öffentliche Interesse der Erhaltung und Entwicklung der ZVB, dem auch der Gesetzgeber einen hohen Stellenwert beimisst, was er u.a. mit der Einführung des § 9 Abs. 2a BauGB dokumentiert, hat höhere Priorität als das private Interesse der Firma Kaufland, die Verkaufsfläche eines möglicherweise zukünftig nicht mehr rentablen lebensmitteldominierten Verbrauchermarktes durch die Ausweitung bzw. Hinzunahme zentrenrelevanter Nichtlebensmittelsortimente rentabel zu nutzen, indem die Kaufkraft dieser Sortimente, die momentan zu einem großen Teil in die Innenstadt fließt, von dort abgezogen wird.

Es ist zudem ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass auch der Kaufland-Verbrauchermarkt die Möglichkeit hat, in die Kerngebietsbereiche des ZVB Einkaufsinnenstadt umzuziehen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind dort gem. § 34 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO und mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau zulässig. Auf der im Kerngebiet gelegenen Entwicklungsfläche an der Albertstraße fänden Einzelhandelsvorhaben mit ca. 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, verteilt auf mehrere Geschosse, Platz. Auch der Verbrauchermarkt könnte auf zwei Geschosse verteilt werden, wofür es in anderen Städten Beispiele gibt. Daneben befindet sich eine weitere, für einen Verbrauchermarkt geeignete Entwicklungsfläche im Bereich der Böhmisches Straße 18-28.

In Anbetracht der oben beschriebenen Tendenz des Kaufland-Marktes, die eigene Verkaufsfläche reduzieren zu wollen, und der generellen deutschlandweiten Flächensuche der Firma Kaufland ab 2000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in guten Zentrallagen eröffnet sich aber darüber hinaus die Möglichkeit, sich im ZVB in nur einer Ebene anzusiedeln.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen ist damit ersichtlich, dass es keine angemessene, über den erweiterten Bestandsschutz der Festsetzung 2.3 hinausgehende Festsetzungsmöglichkeit für den Verbrauchermarkt Chr.-Keimann-Straße gibt. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass durch die eventuelle Einschränkung von bisher bestehendem Bau- bzw. Nutzungsrecht keine Entschädigungsansprüche des Unternehmens gem. § 42 BauGB begründet werden können, da dieses Recht dann seit mehr als sieben Jahren bestünde und nicht ausgenutzt worden wäre.

Die ca. 3400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Rest- und Sonderpostenmarktes dienen laut Nutzungsänderungsantrag vom 20.06.2002 zu 15% (ca. 500 m<sup>2</sup>) dem Verkauf zentrenrelevanter Sortimente zuzüglich 10% wechselnde Sortimente, die ebenfalls teilweise zentrenrelevant sein können. Damit erfüllt das gegenwärtige Sortimentskonzept des Repo-Marktes nicht die Voraussetzungen einer der ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen des Kap. 2.2 der Festsetzungen und genießt deshalb in dieser Form nur den erweiterten Bestandsschutz durch die Festsetzung 2.3. Durch die Reduzierung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter

Sortimente von ca. 500 m<sup>2</sup> auf 200 m<sup>2</sup> könnten jedoch die Voraussetzungen der Festsetzung 2.2 Nr. 4 (Randsortimente) mit verhältnismäßig geringem Aufwand und ohne Aufgabe des Gesamtkonzepts erfüllt werden, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Existenzbedrohung für den Betrieb an diesem Standort darstellen. Im Übrigen gilt hier bezüglich der Gefahr, die von der Erweiterung innenstadtrelevanter Nichtlebensmittelsortimente auf den Erhalt und die Entwicklung des ZVB Einkaufsinnenstadt ausgeht, das Gleiche wie für den Kaufland-Verbrauchermarkt.

Ähnliches, wie für den Rest- und Sonderpostenmarkt, trifft auch für das „Dänische Bettenlager“ am Standort Christian-Keimann-Straße 44 zu. Bisher sind die Anteile zentrenrelevanter Sortimente am überwiegend nicht zentrenrelevanten Gesamtsortiment zwar höher als gemäß Festsetzung 2.2 Nr. 4 ausnahmsweise zulässig wäre. Der Markt hat in der bisher genehmigten Form jedoch Bestandsschutz. Bei Bedarf könnte er auch die Grenzen für ausnahmsweise zulassungsfähige Randsortimente ohne Aufgabe des Gesamtkonzeptes einhalten.

Für alle in diesem Kapitel genannten Fälle ist im Übrigen auch zu beachten, dass für einzelne Vorhaben, die den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zum Gegenstand haben und die die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Grenzen geringfügig überschreiten, die Möglichkeit der Zulassung im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB besteht, sofern das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die ZVB erwarten lässt.

## **8.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden und Fachgeschäften, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, mit einer Verkaufsfläche ortsüblicher Größe, maximal 200 m<sup>2</sup>**

### **8.2.1 Ziele und Zwecke der Festsetzung**

Ziel dieser Festsetzung ist es, dem Ziel b) entsprechend die grundsätzliche Unzulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel dahingehend zu öffnen, dass Läden und Fachgeschäfte, die zentrenrelevante Sortimente anbieten und deren Verkaufsfläche die ortsübliche Verkaufsfläche, maximal 200 m<sup>2</sup>, nicht übersteigt, ausnahmsweise zulassungsfähig sind, wenn sie auch ohne diesen Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB zulassungsfähig wären.

Dadurch soll einerseits die vorhandene verbrauchernahe Versorgung erhalten und entwickelt werden, und andererseits sollen diese Nutzungen, von denen aufgrund ihrer begrenzten Verkaufsfläche grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung der ZVB zu erwarten sind, nicht eingeschränkt werden.

### **8.2.2 Voraussetzungen für die Anwendung der Festsetzung**

Gemäß § 9 Abs. 2a und § 31 Abs. 1 BauGB wird durch diese Festsetzung eine Ausnahme vom grundsätzlichen Ausschluss nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen. Die Nutzungsart „Läden und Fachgeschäfte, die zentrenrelevante Sortimente anbieten („Zittauer Laden“)" ist in der Realität vorhanden. Es handelt sich um einen im gesamten Stadtgebiet anzutreffenden, nicht auf die zentralen Versorgungsbereiche beschränkten Ladentyp, zu dem das ganze Spektrum von Einzelhandelsgeschäften gehört, die die genannten zentrumsrelevanten Sortimente der „Zittauer Liste“ üblicherweise verkaufen (Fleischer, Bäcker, Papier-, Schreibwaren- und Schuhgeschäfte etc.). Im Geltungsbereich gibt es 80 - 90 solcher Läden und Fachgeschäfte. Von einem Fachmarkt unterscheiden sie sich in erster Linie durch die kleinere Verkaufsfläche und die damit verbundene geringere Sortimentsbreite. Dabei zeichnen sie sich oft durch hohe Sortimentstiefe und individuelle Betreuung und Beratung der Kunden aus. Nicht selten werden diese Läden in Verbindung mit einem Lebensmittel-Handwerksbetrieb betrieben. Die Verkaufsfläche des „Zittauer Ladens“ variiert je nach Format der angebotenen Waren und dem Konzept des Betreibers. Die meisten dieser Läden und Fachgeschäfte weisen Verkaufsflächen bis 100 m<sup>2</sup> auf, Geschäfte mit großformatigen Sortimenten (z.B. Fahrräder, Gardinen) jedoch auch darüber. Die Festsetzung, dass die ortsübliche Verkaufsfläche maximal 200 m<sup>2</sup> betragen kann, bedeutet deshalb nicht, dass jeder Einzelhandelsbetrieb bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als ortsüblicher Laden oder Fachgeschäft zu betrachten und damit ausnahmsweise zulassungsfähig ist. Beispielsweise weisen die zahlreichen Bäckereien bzw. deren Verkaufsstellen im Stadtgebiet Verkaufsflächen zwischen 10 und 50 m<sup>2</sup> auf. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit einer Backwaren-Verkaufsstelle wird diese ortsübliche Verkaufsfläche heranzuziehen sein, nicht die ggf. für andere Sortimente anzunehmende Obergrenze von 200 m<sup>2</sup>. Einzelhandelseinrichtungen von über 200 m<sup>2</sup> Größe haben dagegen – zumindest unter Zittauer Verhältnissen – nicht mehr den Charakter eines „Fachgeschäftes“ oder „Ladens“ sondern den eines kleineren Fach- oder Supermarktes. Es handelt sich daher dabei um eine andere Nutzungsart.

Da ein Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB die zulässige Nutzung nur einschränken, aber nicht erweitern darf, muss bei positiv formulierten Festsetzungen abgesichert sein, dass die durch die Festsetzung zulassungsfähigen Nutzungen auch ohne den Bebauungsplan zulassungsfähig wären. Das wird durch die Einschränkung „in den Grenzen des § 34 BauGB“ erreicht, die absichert, dass die Anlagen nur dort zugelassen werden können, wo sie auch ohne diesen Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB zugelassen werden könnten.

Im Übrigen gelten die Ausführungen im Kap. 8.1.2 entsprechend.

### **8.2.3 Geeignetheit der Festsetzung**

Mit der Festsetzung können die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke erreicht werden. Sie dient vorrangig der Erreichung des Ziels b), indem Läden zur Nahversorgung weiterhin zulassungsfähig sind. Sie steht auch der Erreichung des Ziels a) nicht entgegen, da von der allgemeinen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten nur solche Betriebe ausgenommen werden, die eine Beeinträchtigung der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Allgemeinen nicht erwarten lassen. Ausschlaggebend für die Vereinbarkeit mit dem Ziel a) ist, dass die Betriebe aufgrund ihrer beschränkten Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente nur eine geringe Sortimentsbreite und/oder -tiefe anbieten können, wodurch eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche im Allgemeinen nicht zu erwarten ist. Zu diesem Ergebnis kommt auch das Einzelhandelskonzept, in dem eine „Kleinflächenregelung“ zur ausnahmsweisen Zulässigkeit kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe empfohlen wird.

Trotz dieser Regelvermutung ist es nicht ausgeschlossen, dass Läden und Fachgeschäfte mit ortsüblicher Verkaufsfläche negative Auswirkungen auf die ZVB haben können, zum Beispiel dann, wenn es sich um eine räumliche Häufung mehrerer Betriebe handelt. Deshalb ist der Anlagentyp nur ausnahmsweise zulassungsfähig, nämlich nur solche Vorhaben, die keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lassen.

Grundsätzlich gelten diese Maßstäbe der Einzelfallbetrachtung ebenso für entsprechende Betriebe in Agglomerationen. Hier ist jedoch zusätzlich zur Prüfung der direkten Auswirkungen eines neuen Betriebs auf die zentralen Versorgungsbereiche auch die Bedeutung des Betriebs für die Attraktivität der Agglomeration als Ganzes zu betrachten.

Die zusätzliche Einschränkung des Einzelhandelskonzeptes, die ausnahmsweise zulässigen, kleinflächigen Betriebe sollten inhabergeführt sein, hat keine städtebauliche Relevanz und wäre eine nicht gerechtfertigte Bevorteilung inhabergeführter gegenüber kettenzugehörigen Fachgeschäften. Sie wird deshalb nicht in den Bebauungsplan übernommen.

### **8.2.4 Erforderlichkeit der Festsetzung**

Die Festsetzung ist erforderlich, um den im Geltungsbereich ansässigen oder ansiedlungswilligen Läden und Fachgeschäften die bislang gegebenen Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten. Ein Verzicht auf diese Festsetzung würde die Nutzungsfreiheit unangemessen einschränken, da Läden und Fachgeschäfte in der ortstypischen Größe im Allgemeinen auch außerhalb der ZVB keine negativen Auswirkungen auf die ZVB erwarten lassen. Damit könnte sich ihr Ausschluss nicht auf den § 9 Abs. 2a BauGB stützen. Im Gegenteil, der Ausschluss jeglicher Einzelhandelsbetriebe außerhalb der ZVB würde sogar die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung erschweren, insbesondere in den Wohngebieten, die nicht im Einzugsgebiet eines Nahversorgungszentrums liegen.

Die Beschränkung der Zulassungsfähigkeit auf den Anlagentyp des ortsüblichen „Zittauer Ladens“ ist insbesondere zur Unterscheidung von Fach- und Supermärkten erforderlich. Fach- und Supermärkte lassen im Gegensatz zum ortsüblichen Laden bzw. Fachgeschäft negative Auswirkungen auf die ZVB erwarten, es sei denn, sie dienen der verbrauchernahen Versorgung gemäß Festsetzung 2.2 Nr. 5. Nur durch die ausdrückliche Beschränkung des Umfangs auf die ortsübliche Größe, maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wird erreicht, dass ein Betrieb in der Regel auch dann keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auf den jeweiligen Magnetbetrieb hat, wenn er sich in ihrer Nähe befindet.

## **8.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit des Werksverkaufs zentrenrelevanter Sortimente**

### **8.3.1 Ziele und Zwecke der Festsetzung**

Ziel dieser Festsetzung ist es, abweichend von der grundsätzlichen Unzulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel, Handwerksbetrieben und anderen produzierenden Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu

verschaffen, ihre vor Ort hergestellten Produkte an Endverbraucher zu veräußern (Werksverkauf). Die dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienende Fläche (Verkaufsfläche) soll der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleiben, wodurch eine angemessene Beschränkung dieser Nutzung erfolgt.

### **8.3.2 Voraussetzungen für die Anwendung der Festsetzung**

Da ein Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB die zulässige Nutzung nur einschränken, nicht erweitern darf, muss bei positiv formulierten Festsetzungen wie dieser abgesichert sein, dass die durch die Festsetzung zulassungsfähigen Nutzungen auch ohne den Bebauungsplan zulassungsfähig wären. Das wird durch die Einschränkung „in den Grenzen des § 34 BauGB“ erreicht, die absichert, dass die Anlagen nur dort zugelassen werden können, wo sie auch ohne diesen Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB zugelassen werden könnten.

Im Übrigen gelten die Ausführungen im Kap. 8.1.2 entsprechend.

### **8.3.3 Geeignetheit der Festsetzung**

Die Festsetzung ist geeignet, den für den wirtschaftlichen Betrieb unter Umständen wichtigen Werksverkauf zu ermöglichen, ohne damit einen Widerspruch zum Ziel a) zu erzeugen. Ausschlaggebend dafür ist die zwingende Eigenschaft des Werksverkaufes, dass die angebotene Ware im ansässigen Betrieb hergestellt wird. Daher ist beim Werksverkauf regelmäßig von einer Beschränkung auf ein einzelnes Sortiment oder sogar auf wenige Artikel auszugehen, die keine negativen oder schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche erwarten lassen. Aus diesem Grund ist auch eine zusätzliche Beschränkung der Verkaufsfläche nicht erforderlich.

### **8.3.4 Erforderlichkeit der Festsetzung**

Die Festsetzung ist erforderlich, um den im Plangebiet ansässigen oder sich neu ansiedelnden Handwerks- oder anderen produzierenden Betrieben die bislang gegebene Möglichkeit zu erhalten, ihre Produkte in begrenztem Umfang auch im Plangebiet an Endverbraucher zu veräußern. Ein solcher Werksverkauf ist oft von großer Bedeutung gerade für kleinere Betriebe und damit auch für die mittelständische Struktur in Misch- und Gewerbegebieten.

Erforderlich ist jedoch auch die Einschränkung, dass derartige Werksverkaufsstellen nur ausnahmsweise zulässig sind. Die sich daraus ergebende Einzelfallprüfung jedes Vorhabens soll angesichts des Verzichts auf eine prozentuale oder absolute Begrenzung der Verkaufsfläche sicherstellen, dass tatsächlich keine negativen oder schädlichen städtebaulichen Auswirkungen von dem Vorhaben ausgehen können, auch in Verbindung mehrerer solcher Vorhaben.

## **8.4 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellenläden**

### **8.4.1 Ziele und Zwecke der Festsetzung**

Ziel dieser Festsetzung ist es, abweichend von der grundsätzlichen Unzulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel, Tankstellenbetreibern die Möglichkeit zu verschaffen, in räumlicher und wirtschaftlicher Einheit mit der Tankstelle auch Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auf einer ortsüblichen Verkaufsfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> zu betreiben.

Mit dieser Öffnung soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen, von denen aufgrund ihres beschränkten Sortiments und ihrer spezifischen Preis- und Kundenstruktur grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung der ZVB zu erwarten sind, nicht in unververtretbarem Maße eingeschränkt werden, da sie auch für den wirtschaftlichen Betrieb von Tankstellen u.U. große Bedeutung haben.

#### **8.4.2 Voraussetzungen für die Anwendung der Festsetzung**

Da ein Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB die zulässige Nutzung nur einschränken, nicht erweitern darf, muss bei positiv formulierten Festsetzungen wie dieser abgesichert sein, dass die durch die Festsetzung zulassungsfähigen Nutzungen auch ohne den Bebauungsplan zulassungsfähig wären. Das wird durch die Einschränkung „in den Grenzen des § 34 BauGB“ erreicht, die absichert, dass die Anlagen nur dort zugelassen werden können, wo sie auch ohne diesen Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB zugelassen werden könnten.

Im Übrigen gelten die Ausführungen im Kap. 8.1.2 entsprechend.

#### **8.4.3 Geeignetheit der Festsetzung**

Die Festsetzung ist geeignet, die für den wirtschaftlichen Betrieb von Tankstellen wichtigen Tankstellenläden zu ermöglichen, ohne damit einen Widerspruch zum Ziel a) zu erzeugen. Ausschlaggebend dafür ist zum einen das zwingende Kriterium für Tankstellenläden, dass sie in räumlicher und wirtschaftlicher Einheit mit einer Tankstelle betrieben werden, und zum anderen die begrenzte Verkaufsfläche, aufgrund der sie nur über eine beschränkte Sortimentsbreite und –tiefe verfügen. Tankstellenläden handeln üblicherweise zwar mit zentrenrelevanten Sortimenten (insbesondere Lebens- und Genussmittel), bieten diese jedoch nur in geringer Sortimentsbreite und –tiefe und zu deutlich höheren Preisen als andere Einzelhandelsbetriebe wie Supermärkte, Discounter oder selbst kleinere Nahversorgungsläden an. Sie haben dadurch und durch die sowohl abends als auch am Wochenende im Vergleich zu anderen Einzelhandelsbetrieben meist längeren Öffnungszeiten vorrangig ergänzenden Charakter und sprechen vorwiegend autoorientierte Kundschaft an. Dadurch sind durch sie in der Regel keine negativen oder schädlichen Auswirkungen zu erwarten, weder auf die zentralen Versorgungsbereiche, noch auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung.

#### **8.4.4 Erforderlichkeit der Festsetzung**

Die Festsetzung ist erforderlich, da ein Verzicht auf die Festsetzung aufgrund wirtschaftlicher Zusammenhänge de facto einen Ausschluss von Tankstellen im Plangebiet bedeuten würde. Tankstellen erwirtschaften in der Regel einen erheblichen, nicht selten sogar den überwiegenden Teil ihres Gewinns durch den Tankstellenladen und sind ohne diesen regelmäßig nicht wirtschaftlich zu betreiben. Das gilt insbesondere für das deutsche Grenzgebiet zu Tschechien und Polen, das seit 1990 durch einen erheblichen Tanktourismus in die Nachbarländer und damit durch eine besonders schwierige wirtschaftliche Situation der Tankstellen auf deutscher Seite gekennzeichnet ist. Ein Ausschluss von Tankstellenläden hätte somit einen faktischen Ausschluss von Tankstellen im Geltungsbereich zur Folge. Das ist nicht beabsichtigt.

Eine Verkaufsflächenbeschränkung ist erforderlich, um größere Vorhaben, die durch eine größere Sortimentsbreite und/oder –tiefe negative oder schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben könnten, gemäß dem Ziel a) auszuschließen. Die Beschränkung auf maximal 150 m<sup>2</sup> orientiert sich an den bisher bestehenden Tankstellenläden im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung. Im Vergleich zum Bestand lässt sie noch Raum für wirtschaftlich erforderliche Erweiterungen. Sie steht nicht im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept, wo für ausnahmsweise zulassungsfähige Einzelhandelsbetriebe branchenunspecifisch eine maximale Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> vorgeschlagen wird. Die Formulierung „maximal“ macht deutlich, dass dieser Wert für bestimmte Anlagentypen unterschritten werden kann, vor allem da der Anlagentyp wie im Fall der Tankstellenläden in Zittau typischerweise eine geringere Verkaufsfläche aufweist.

Erforderlich ist darüber hinaus die Einschränkung, dass Tankstellenläden nur ausnahmsweise zulässig sind. Die sich daraus ergebende Einzelfallprüfung jedes Vorhabens soll sicherstellen, dass tatsächlich keine negativen oder schädlichen städtebaulichen Auswirkungen von dem Vorhaben ausgehen können, auch in Verbindung mehrerer solcher Vorhaben.

## **8.5 Ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten in Einzelhandelsbetrieben, die überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten**

### **8.5.1 Ziele und Zwecke der Festsetzung**

Ziel dieser Festsetzung ist es, abweichend von der grundsätzlichen Unzulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel, den im Plangebiet liegenden oder sich zukünftig ansiedelnden Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten die Möglichkeit zu verschaffen, als Randsortiment auch zentrenrelevante Sortimente anzubieten. Das Randsortiment muss einen sachlichen Bezug zum Hauptsortiment aufweisen und diesem flächenmäßig deutlich untergeordnet sein. Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente darf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen und 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, um negative oder schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche regelmäßig auszuschließen.

Mit dieser Öffnung soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen, von denen aufgrund ihres beschränkten Sortiments in der Regel keine städtebaulich negativen oder schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung der ZVB zu erwarten sind, und die für den wirtschaftlichen Betrieb der Einzelhandelsbetriebe große Bedeutung haben können, nicht in unvertretbarem Maße eingeschränkt werden.

### **8.5.2 Voraussetzungen für die Anwendung der Festsetzung**

Da ein Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB die zulässige Nutzung nur einschränken, nicht erweitern darf, muss bei positiv formulierten Festsetzungen wie dieser abgesichert sein, dass die

durch die Festsetzung zulassungsfähigen Nutzungen auch ohne den Bebauungsplan zulassungsfähig wären. Das wird durch die Einschränkung „in den Grenzen des § 34 BauGB“ erreicht, die absichert, dass die Anlagen nur dort zugelassen werden können, wo sie auch ohne diesen Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB zugelassen werden könnten.

Im Übrigen gelten die Ausführungen im Kap. 8.1.2 entsprechend.

### **8.5.3 Geeignetheit der Festsetzung**

Die Festsetzung ist geeignet, die für den wirtschaftlichen Betrieb von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten oftmals wichtigen zentrenrelevanten Randsortimente in begrenztem Umfang zu ermöglichen, ohne damit einen Widerspruch zum Ziel a) zu erzeugen. Ausschlaggebend dafür ist die zwingende Eigenschaft der zentrenrelevanten Randsortimente, dass sie einen eindeutigen Bezug zum Hauptsortiment aufweisen und einen maximalen Anteil von 10% an der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, sowie die Begrenzung ihrer Verkaufsfläche auf max. 200 m<sup>2</sup>. Bei der Anteilsberechnung werden Flächen, die zwar zur Verkaufsfläche zählen, jedoch nicht einem konkreten Sortiment zuzurechnen sind (z.B. Hauptlaufwege, Kassenbereich, Packzone) anteilig auf die Einzelsortimente gemäß deren Verkaufsflächenanteil aufgeteilt.

Diese Einschränkungen sind geeignet, die Sortimentsbreite und -tiefe auf ein Maß zu beschränken, das regelmäßig keine negativen oder schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lässt.

### **8.5.4 Erforderlichkeit der Festsetzung**

Die Festsetzung ist erforderlich, um den im Geltungsbereich ansässigen oder sich zukünftig ansiedelnden Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten, die am Markt übliche Ab- und Nachlieferung mit korrespondierenden zentrenrelevanten Randsortimenten zu ermöglichen und damit Nachteile

gegenüber Wettbewerbern zu vermeiden. Die Beschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 200 m<sup>2</sup> ist erforderlich, um die Sortimentsbreite und –tiefe der Randsortimente auf ein Maß zu beschränken, das eine negative oder schädliche Wirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht erwarten lässt. Eine ausschließliche Beschränkung auf 10% der gesamten Verkaufsfläche hätte bei sehr großen Gesamtverkaufsflächen über 2000 m<sup>2</sup>, die im Plangebiet vorhanden und damit evtl. gemäß § 34 BauGB in deren näherer Umgebung auch weiter zulässig wären, zur Folge, dass das zentrenrelevante Sortiment zwar gegenüber der Gesamtverkaufsfläche deutlich untergeordnet ist, aber im Vergleich zu Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen trotzdem eine deutlich größere Sortimentsbreite und/oder Sortimentstiefe aufweist. Damit wären negative oder schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Erforderlich ist darüber hinaus die Einschränkung, dass zentrenrelevante Randsortimente nur ausnahmsweise zulässig sind. Die sich daraus ergebende Einzelfallprüfung jedes Vorhabens soll sicherstellen, dass tatsächlich keine negativen oder schädlichen städtebaulichen Auswirkungen von dem Vorhaben ausgehen können, insbesondere bei kleinformatischen Artikeln, die eventuell auch auf unter 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in einer Sortimentsbreite und/oder –tiefe angeboten werden können, die negative oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben kann.

## **8.6 Ausnahmsweise Zulässigkeit von überwiegend der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienenden Einzelhandelsbetrieben bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**

### **8.6.1 Ziele und Zwecke der Festsetzung**

Ziel dieser Festsetzung ist es, dem Ziel b) entsprechend die bestehende verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, die nicht nur durch die zentralen Versorgungsbereiche, sondern in Teilen des Plangebiets durch Solitärmärkte sichergestellt wird, planungsrechtlich über den passiven Bestandsschutz hinaus zu sichern. Insbesondere sollen bestehende Märkte die Möglichkeit erhalten, sich durch Erweiterungen oder Änderungen an die Erfordernisse anzupassen. Wenn durch Schließung bestehender Märkte erhebliche Lücken in der verbrauchernahen Versorgung entstehen, soll in engen Grenzen auch die Neuansiedlung von Märkten ermöglicht werden. § 11 Abs. 3 BauNVO bleibt unberührt.

Die Festsetzung befindet sich im Einklang mit den Zielen des § 9 Abs. 2a BauGB – der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung – sowie mit dem Einzelhandelskonzept, das mehreren der außerhalb der ZVB gelegenen Lebensmittelmärkte Relevanz für die Sicherstellung der wohngebietsnahen Versorgung zuschreibt.

### **8.6.2 Voraussetzungen für die Festsetzung**

Da ein Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB die zulässige Nutzung nur einschränken, nicht erweitern darf, muss bei positiv formulierten Festsetzungen wie dieser abgesichert sein, dass die durch die Festsetzung zulassungsfähigen Nutzungen auch ohne den Bebauungsplan zulassungsfähig wären. Das wird durch die Einschränkung „in den Grenzen des § 34 BauGB“ erreicht, die absichert, dass die Anlagen nur dort zugelassen werden können, wo sie auch ohne diesen Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB zugelassen werden könnten.

Im übrigen gelten die Ausführungen im Kap. 8.1.2 entsprechend.

### **8.6.3 Geeignetheit und Erforderlichkeit der Festsetzung**

Die Festsetzung ist erforderlich, um die im Plangebiet ansässigen, die verbrauchernahe Versorgung sicherstellenden Betriebe bauplanungsrechtlich über den erweiterten Bestandsschutz gemäß Festsetzung 2.3 hinaus zu sichern und damit die bislang gegebene Möglichkeit der Marktanpassung durch Erweiterungen zu erhalten.

Bei Verzicht auf diese Festsetzung würden die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Discounter bzw. Supermärkte auf Änderungen und Erneuerungen gemäß Festsetzung 2.3 begrenzt, eine Erweiterung wäre nicht zulässig. Dadurch könnte der Fortbestand insbesondere kleinerer Märkte, deren Verkaufsfläche

bisher deutlich unter der Grenze von 800 m<sup>2</sup> liegt, langfristig gefährdet werden, wenn sie aufgrund der geringeren Verkaufsfläche nicht die gleiche Sortimentsbreite und/oder –tiefe anbieten können wie die Märkte mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Das würde das Erreichen des Zieles b) erschweren bzw. verhindern.

Erforderlich ist insbesondere auch die Einschränkung, dass der genannte Anlagentyp nur ausnahmsweise zugelassen werden kann. Damit bleibt es der Einzelfallbetrachtung überlassen, die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit dem planerischen Grundkonzept dieses Bebauungsplans zu prüfen. Ein Vorhaben ist nur dann mit dem planerischen Grundkonzept vereinbar, wenn es der Erreichung des Zieles b) dient, d.h. wenn es einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung leistet, und gleichzeitig die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet, d.h. dem Ziel a) nicht entgegensteht. In diesen engen Grenzen kommen in erster Linie Erweiterungen und Änderungen bestehender Betriebe in Betracht, z.B. wenn eine Erweiterung für die Marktanpassung eines überwiegend der verbrauchernahen Versorgung dienenden Betriebes erforderlich ist. Die Neuansiedlung eines Betriebes erfüllt dagegen in der Regel nicht die o.g. Bedingungen, da Neuansiedlungen in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden sollen. Die Vereinbarkeit einer Neuansiedlung mit dem planerischen Grundkonzept kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Denkbar wäre das z.B. dann, wenn durch die Schließung bestehender Betriebe in einem bestimmten Stadtteil die verbrauchernahe Versorgung (Ziel b) nicht mehr gesichert ist. Dann ist im Einzelfall abzuwägen, ob die positive Wirkung der Neuansiedlung für die Erreichung des Ziels b) schwerer wiegt als die ggf. nachteilige Wirkung auf die Erreichung des Ziels a).

Dass das Hauptaugenmerk dieser Festsetzung auf Erweiterungen und Änderungen bestehender Betriebe liegt, bedeutet allerdings nicht, dass derartige Vorhaben in jedem Fall zulässig sind. Vielmehr ist auch dabei in jedem Einzelfall die Vereinbarkeit eines geplanten Vorhabens mit der Grundkonzeption dieses Bebauungsplans, insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf die ZVB zu prüfen.

Die Festsetzung ist geeignet, die Erweiterung, Änderung und in engen Grenzen auch die Neuansiedlung von der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienenden Lebensmittelmärkten dem Ziel b) entsprechend zu ermöglichen, ohne dass damit ein Widerspruch zum Ziel a) erzeugt wird.

Ausschlaggebend dafür ist die nur ausnahmsweise Zulässigkeit unter dem Vorbehalt der Einzelfallprüfung, durch die abgesichert wird, dass ein Vorhaben nur dann zugelassen werden kann, wenn es für die Erreichung des Ziels b) erforderlich ist und die Erreichung des Ziels a) nicht wesentlich behindert.

Die Festsetzung ist auch hinreichend bestimmt. Sie lehnt sich eng an die Nutzungsart der „der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ des § 4 Abs. 2 BauNVO sowie an die „verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung“ des § 9 Abs. 2a BauGB an. Da es hier – anders als in § 4 BauNVO – nicht darauf ankommt, ob der Betrieb selbst innerhalb des Wohngebietes liegt, das er versorgt, oder z.B. an der gegenüberliegenden Straßenseite in einem Mischgebiet oder im Geltungsbereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, wurde die „Gebietsbezogenheit“ analog zu § 9 Abs. 2a BauGB durch die „Verbrauchernähe“ ersetzt. Ob ein Betrieb der Versorgung des Gebiets bzw. der verbrauchernahen Versorgung dient, entscheidet sich daran, ob er „nur oder zumindest in einem erheblichen Umfang von den Bewohnern des umliegenden Gebiets aufgesucht wird oder ob ein darüber hinausgehender Kundenkreis zu erwarten ist, der zum Verlust des Gebietsbezugs führt.“ OVG NRW 19.08.2003, 7 B 1040/03. Die zusätzlich in die Festsetzung aufgenommene Formulierung „überwiegend“ schafft zudem Klarheit bezüglich des erforderlichen Anteils der Kunden aus der näheren Umgebung.

### **8.7 Ausnahmsweise Zulässigkeit der Änderung und Erneuerung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, die bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplans bestandskräftig zulässig gewesen sind.**

Die Festsetzung dient der Erweiterung des Bestandsschutzes. Ohne diese Festsetzungen wären die Einzelhandelsbetriebe, die nicht die Bedingungen der Festsetzungen 2.2. Nr. 1 bis 5 erfüllen, auf den passiven

Bestandsschutz beschränkt, was, wie von einigen Betroffenen in der ersten Entwurfsbeteiligung vorgebracht wurde, bei Veränderungen der Marktbedingungen im Einzelhandel für die Betriebe unter Umständen zu einer schwierigen Situation führen kann. Die Festsetzung dient dazu, angelehnt an die Regelung in § 1 Abs. 10 BauNVO, den Bestandsschutz um die Möglichkeit der Erneuerung und Änderung der Betriebe zu erweitern. Mit der Festsetzung wird den privaten Belangen der betroffenen Betriebe und Grundstückseigentümer stärker Rechnung getragen als im ersten Entwurf, ohne dabei jedoch die Ziele des Bebauungsplans zu verfehlen, soweit das absehbar ist. Um jedoch einen Rechtsanspruch auf eine eventuelle missbräuchliche Ausnutzung dieser Festsetzung auszuschließen, ist die nur ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit angemessen.

Eine von den Betroffenen vorgeschlagene noch weitergehende Zulässigkeit auch von Nutzungsänderungen würde die Erreichung der Ziele des Bebauungsplans in Frage stellen und die gesamte Planung obsolet machen. Zum Beispiel würde eine Nutzungsänderung des Kaufland-Marktes an der Christian-Keimann-Straße mit ca. 6000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in einen ebenso großen Textil-Fachmarkt bzw. ein Fachmarktzentrum das Ziel des Bebauungsplans, die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (insbesondere der Innenstadt) zu stützen, konterkarieren, da dadurch sowohl der Erhalt der bestehenden als auch die Ansiedlung neuer Textilmärkte in der Innenstadt massiv gefährdet würden. Der Anregung kann deshalb nicht gefolgt werden.

Da ein Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB die zulässige Nutzung nur einschränken, aber nicht erweitern darf, muss bei positiv formulierten Festsetzungen abgesichert sein, dass die durch die

Festsetzung zulassungsfähigen Nutzungen auch ohne den Bebauungsplan zulassungsfähig wären. Das wird durch die Einschränkung „in den Grenzen des § 34 BauGB“ erreicht, die absichert, dass die Anlagen nur dort zugelassen werden können, wo sie auch ohne diesen Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB zugelassen werden könnten.

Im Übrigen gelten die Ausführungen im Kap. 8.1.2 entsprechend.

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BT-Drs.	Bundestags-Drucksache
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
EHK	Einzelhandelskonzept
FNP	Flächennutzungsplan
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
i.S.d.	im Sinne des/der
Kap.	Kapitel
LEP	Landesentwicklungsplan
MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Nr.	Nummer
o.g.	oben genannte
OVG NRW	Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen
OZSV	Oberzentraler Städteverbund
SächsGVBl.	Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
SächsLPIG	Sächsisches Landesplanungsgesetz
SächsNatschG	Sächsisches Naturschutzgesetz
TG	Teilgebiet
u.a.	unter anderem
u.U.	unter Umständen
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
WR	Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
z.Zt.	zur Zeit