

STADT ZITTAU

BEBAUUNGSPLAN Nr. XXV  
„Ortsteil Hirschfelde“

S A T Z U N G

## **Begründung**

**in der Fassung vom 3. Mai 2010  
mit redaktionellen Änderungen vom 15. November 2011**

Stadtverwaltung Zittau  
Baudezernat  
Ref. Stadtplanung

## **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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

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)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 16.12.2003 (SächsGVBl. S. 915)

## Inhaltsverzeichnis

|   |          |
|---|----------|
| <b>A. EINLEITUNG .....</b>  | <b>5</b> |
| 1. Plangebiet .....   | 5        |
| 2. Planungsanlass und –erfordernis .....  | 5        |
| 3. Ziele und Zwecke der Planung .....   | 6        |
| 4. Verfahren .....  | 6        |
| <br>  |          |
| <b>B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>  | <b>6</b> |
| 5. Planerische und rechtliche Grundlagen .....  | 6        |
| 5.1 Planungsrechtliche Grundlagen .....   | 6        |
| 5.1.1 Landes- und Regionalplanung .....   | 6        |
| 5.1.2 Flächennutzungsplan .....   | 7        |
| 5.1.3 Landschaftsplan .....   | 7        |
| 5.2 Sonstige Planungen .....  | 7        |
| 5.2.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau .....   | 7        |
| 5.2.2 Stadtentwicklungskonzept .....  | 8        |
| 6. Umweltbelange .....  | 8        |
| <br>  |          |
| <b>C. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>   | <b>9</b> |
| 7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches .....  | 9        |
| 8. Art der baulichen Nutzung .....  | 11       |
| 8.1 Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten .....  | 11       |
| 8.1.1 Ziele und Zwecke der Festsetzung .....  | 11       |
| 8.1.2 Voraussetzungen für die Festsetzung .....   | 11       |
| 8.1.3 Geeignetheit der Festsetzung .....  | 12       |
| 8.1.4 Erforderlichkeit der Festsetzung .....  | 12       |
| 8.2 Ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von Läden und Fachgeschäften, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, bis maximal 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche ..... | 14       |
| 8.2.1 Ziele und Zwecke der Festsetzung .....  | 14       |
| 8.2.2 Voraussetzungen für die Anwendung der Festsetzung .....   | 14       |
| 8.2.3 Geeignetheit und Erforderlichkeit der Festsetzung .....   | 14       |
| 8.3 Ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit des Werksverkaufs zentrenrelevanter Sortimente .....  | 15       |
| 8.3.1 Ziele und Zwecke der Festsetzung .....  | 15       |
| 8.3.2 Voraussetzungen für die Anwendung der Festsetzung .....   | 15       |
| 8.3.3 Geeignetheit der Festsetzung .....  | 15       |
| 8.3.4 Erforderlichkeit der Festsetzung .....  | 16       |

|   |    |
|---|----|
| 8.4 Ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von Tankstellenläden .....  | 16 |
| 8.4.1 Ziele und Zwecke der Festsetzung .....  | 16 |
| 8.4.2 Voraussetzungen für die Anwendung der Festsetzung .....   | 16 |
| 8.4.3 Geeignetheit der Festsetzung .....  | 16 |
| 8.4.4 Erforderlichkeit der Festsetzung .....  | 17 |
| 8.5 Ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten in Einzelhandelsbetrieben, die überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten | 17 |
| 8.5.1 Ziele und Zwecke der Festsetzung .....  | 17 |
| 8.5.2 Voraussetzungen für die Anwendung der Festsetzung .....   | 17 |
| 8.5.3 Geeignetheit der Festsetzung .....  | 18 |
| 8.5.4 Erforderlichkeit der Festsetzung .....  | 18 |
| Abkürzungsverzeichnis .....   | 19 |

## **A. EINLEITUNG**

### **1. Plangebiet**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) der Gemarkung Hirschfelde mit Ausnahme der Gebiete, die sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplanes bzw. Vorhaben- und Erschließungsplanes und des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungslage „Markt Hirschfelde“ gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau vom Dezember 2008 befinden. Die Industrieanlagen der Fit GmbH, die einen räumlich vom eigentlichen Ort separaten Innenbereich darstellen, werden ebenfalls nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst.

Die Gemarkung Hirschfelde ist nicht mit dem Ortsteil Hirschfelde identisch, der außerdem die Gemarkung Rosenthal umfasst. Im Folgenden wird mit „Hirschfelde“ der Ort Hirschfelde ohne den geographisch eigenständigen Ort Rosenthal bezeichnet.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erstreckt sich nicht auf Flächen, die gemäß § 35 BauGB im Außenbereich liegen.

Die räumliche Lage des 62,8 ha großen Plangebietes ist dem Planteil A (Karte) zu entnehmen.

Das Plangebiet wird heterogen genutzt. Es umfasst die für ein industriell geprägtes Dorf typischen Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe einschließlich Handel, Verkehrsflächen, Grünflächen, diverse Sondernutzungen für Kultur, Sport, Freizeit, Bildung und Verwaltung sowie zahlreiche leerstehende Gebäude und brachliegende Grundstücke.

Im Plangebiet befinden sich ca. 10 Einzelhandelsbetriebe in Streu- und Nebenlagen mit Verkaufsflächengrößen von 10 m<sup>2</sup> bis ca. 300 m<sup>2</sup>, die der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen oder mittelfristigen, zentrenrelevanten Bedarfs dienen. Ein ebenfalls solitäres Fachgeschäft mit einer Verkaufsfläche von 125 m<sup>2</sup> handelt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Unmittelbar an das Plangebiet im Norden angrenzend befindet sich ein Diska-Lebensmitteldiscounter.

### **2. Planungsanlass und -erfordernis**

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.

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Plangebiet. Die Realisierung dieses Vorhabens steht im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen - der Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung des Ortes. Der Bauantrag wurde deshalb auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan zunächst zurückgestellt (§ 15 BauGB) und nach Inkrafttreten einer Veränderungssperre auf dem betroffenen Grundstück abgelehnt.

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**

Ziel ist es, mit diesem Bebauungsplan durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbezirks Nahversorgungslage „Markt Hirschfelde“ 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 im Interesse der Innenentwicklung und dient damit auch der Vermeidung erheblicher Nachteile für den Ortsteil Hirschfelde.

### **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). Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

1. Aufstellungsbeschluss vom 29.05.2008, Beschluss Nr.64/05/08, bekannt gemacht im Zittauer Stadtanzeiger Nr. 193 vom 10.06.2008
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: Unterrichtung und Erörterung am 28.10.2008
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.11.2008
4. öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.6.2010 bis 23.7.2010
5. Entwurfsbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.6.2010

Gegenüber dem Entwurf vom 3.5.2010 wurden in den textlichen Festsetzungen zwei redaktionelle Änderungen durchgeführt. Erstens wurde in der Festsetzung 2.1 hinter „zentrenrelevante Sortimente“ die Wortgruppe „entsprechend der Zittauer Liste“ eingefügt, um einen eindeutigen Bezug zum Einzelhandelskonzept herzustellen. Zweitens wurde in den Festsetzungen 2.2 Nr. 1 und 3 vor der Angabe der maximalen Verkaufsfläche die Wortgruppe „dafür ortsüblich“ eingefügt um klarzustellen, dass der u.a. durch die Verkaufsflächenobergrenze definierte Anlagentyp den vorhandenen Verhältnissen im Bestand entspricht. Beide redaktionellen Änderungen dienen lediglich der Klarstellung von Fakten, die ohnehin in der Begründung bereits erläutert wurden. Sie haben keine Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Vorhaben.

## **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. In den am 1.1.2004 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Sachsen werden für die zu diesem Zeitpunkt noch selbständige Gemeinde Hirschfelde keine individuellen Entwicklungsziele genannt. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien (04.02.2010) ist Hirschfelde bereits Ortsteil des Mittelzentrums Zittau. Unter dem Gliederungspunkt 5.2 Handel und Dienstleistungen (G 5.2.1) heißt es: „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.“ In Umsetzung dieser Forderung wurde das Einzelhandelskonzept für die Stadt Zittau einschließlich der Ortsteile erarbeitet (siehe Kap. 5.2.1), das bezüglich dem Ortsteil Hirschfelde durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich umgesetzt wird.

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

### **5.1.2 Flächennutzungsplan**

Es gibt bisher keinen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Hirschfelde. Am 20.11.2008 wurde der Beschluss zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans vom Stadtrat gefasst (Beschluss Nr. 132/11/08). Eine Planreife des Flächennutzungsplans ist nicht vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans zu erwarten. Damit handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan. Wie in Kapitel 2 erläutert, liegen dafür dringende Gründe vor. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen.

### **5.1.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan für die neuen Zittauer Ortsteile einschließlich Hirschfelde liegt vor. Aufgrund der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes werden aber weder die Belange des Landschaftsplanes berührt, noch sind dessen Aussagen von Bedeutung für diesen Bebauungsplan.

## **5.2 Sonstige Planungen**

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

Mit dem vom Stadtrat am 26.6.2008 in erster und 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 im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB integriert ist. Die Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts 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 wurden.

Das Einzelhandelskonzept bildet die fachliche Grundlage für die Rechtfertigung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Ziele des Einzelhandelskonzeptes sind

- 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. Dazu weist das Einzelhandelskonzept auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrensystems für den Ortsteil Hirschfelde den zentralen Versorgungsbereich potentielle Nahversorgungslage „Markt Hirschfelde“ flurstücksgenau aus (siehe dazu Kap. 7). Bisher sind in diesem Bereich nur wenige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten vorhanden. Lebensmittel und Drogeriewaren als Frequenzbringer der Nahversorgung fehlen. Zukünftig soll der historische Markt aber durch Etablierung eines umfassenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes und Ergänzung des Angebotes an Komplementärnutzungen wieder die Nahversorgungs- und Treffpunkt-funktion für den gesamten Ortsteil Hirschfelde und die angrenzenden Ortsteile Drausendorf, Wittgendorf, Dittelsdorf und Schlegel mit insgesamt ca. 4.750 Einwohnern übernehmen. Im Einzelhandelskonzept wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Ziel der Ansiedlung insbesondere von Lebensmittelmärkten in den ZVB wegen der nur begrenzt möglichen Investitionen nur erreichbar ist, wenn solche Betriebe außerhalb der ZVB bauplanungsrechtlich konsequent ausgeschlossen werden.

Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der ZVB, d.h. im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, soll somit künftig nicht entwickelt werden, was ausdrücklich auch für die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe gelten soll. Davon soll es aber Ausnahmen geben. Empfohlen wird eine sogenannte Kleinflächenregelung, durch die zentrenrelevanter Einzelhandel in inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben, in Werksverkäufen (z.B. von Handwerksbetrieben) 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 zulässig sein sollte.

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

Die Bestimmung der Zentrenrelevanz der Sortimente bzw. Warengruppen basiert auf der Totalerhebung des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Zittau mit Sortimenten und Verkaufsflächen im Dezember 2007 sowie 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 im Einzelhandelskonzept 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 Bebauungsplanes.

### **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 ist somit auch ein Teil der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes. Im Stadtentwicklungskonzept sind keine Entwicklungen vorgesehen, die gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes sprechen würden.

## **6. Umweltbelange**

Dieser Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Dementsprechend ist 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 des Sächsischen Naturschutzgesetzes) kann ebenfalls abgesehen werden, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt sind. Zum 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 2009.

Da das Ziel dieses Bebauungsplans – die Lenkung von Einzelhandelsansiedlungen in den ZVB Markt – den gesamten Ort Hirschfelde betrifft, ist der für einen Bebauungsplan ungewöhnlich große Flächenzuschnitt auf den gesamten unbeplanten Innenbereich des Ortes Hirschfelde erforderlich. Davon ausgenommen ist nur der vom eigentlichen Ort getrennt liegende separate Innenbereich der Industrieanlagen der Fit GmbH, weil hier keine Gefahr einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben besteht, die dem Ziel dieses Bebauungsplans entgegen stehen.

Nicht zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gehören Gebiete, die sich im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden:

| Planart                        | Bezeichnung                                 | Stand             |
|--------------------------------|---|-------------------|
| Bebauungsplan                  | „Hirschfelde – Nahversorgungszentrum Markt“ | rechtsverbindlich |
| Vorhaben- u. Erschließungsplan | "Einkaufsmarkt B 99, Görlitzer Straße"      | rechtsverbindlich |

Ein Bebauungsplan ist gemäß § 1, Abs. 3 Satz 1 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Bebauungsplan zum Abschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten soll daher insbesondere die Flächen des unbeplanten Innenbereichs umfassen, auf denen die Ansiedlung solcher Betriebe möglich und zu befürchten ist. Das betrifft insbesondere 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 des Ortes Hirschfelde erstens recht zahlreich sind, 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 momentan

aufweisen, nicht zielführend. Der Geltungsbereich müsste bei jeder Nutzungsänderung, durch die ein Grundstück bzw. Gebäude die o.g. Kriterien für eine potentielle Ansiedlungsfläche neuerdings oder nicht mehr erfüllt, geändert werden. Der Bebauungsplan würde weder seiner in § 1 Abs. 1 BauGB definierten Aufgabe gerecht, die Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde zu leiten, noch könnte das in Kapitel 3 genannte Ziel erreicht werden. Es ist daher sachgerecht und notwendig, in den Geltungsbereich den gesamten unbeplanten Innenbereich des Ortes Hirschfelde 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 deren Eigentümer. Das kann aber ausgeschlossen werden, da der Bebauungsplan nur solche Vorhaben verbietet, die dem in Kapitel 3 genannten Ziel entgegen stehen. Alle anderen Vorhaben werden nicht berührt.

Die Erstreckung des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans auf den gesamten unbeplanten Innenbereich des Ortes Hirschfelde ist somit für die Erreichung des in Kapitel 3 genannten Ziels geeignet und erforderlich.

Nicht erforderlich ist dagegen eine noch größere Ausdehnung des Geltungsbereichs. Zwar umfasst der Einzugsbereich des zu entwickelnden ZVB „Markt Hirschfelde“ außer Hirschfelde auch noch Rosenthal, Dittelsdorf, Drausendorf, Wittgendorf und Schlegel. Die Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben, die die Entwicklung des ZVB behindern, ist jedoch vorrangig im Ort Hirschfelde (ohne Rosenthal) zu erwarten, da Hirschfelde das größte Einwohnerpotential aller dieser Orte hat, zentral und verkehrsgünstig an der Hauptverkehrsachse B 99 liegt und in verschiedener Hinsicht zentrale Funktionen für alle genannten Orte erfüllt (z.B. Arbeitsplatzangebot, Grundschulstandort, Kultur- und Sportanlagen, Schnittstelle Neißebahn-Regionalbus). Die anderen Orte müssen daher nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Zur Abgrenzung des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans gegenüber dem Außenbereich wurde die unabhängig von diesem Bebauungsplan durchgeführten Abgrenzung zwischen Innen-/Außenbereich zu Grunde gelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich nicht auf Flächen, die heute oder in Zukunft gemäß § 35 BauGB im Außenbereich liegen, auch wenn sie sich innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung befinden (z.B. Außenbereichsflächen im Innenbereich). Das ergibt sich aus § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB, wonach ein Bebauungsplan auf dieser gesetzlichen Grundlage nur für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (Innenbereich) aufgestellt werden darf. Die verbale Bestimmung des Geltungsbereichs durch unbestimmte aber auslegungsfähige Rechtsbegriffe wird durch das Urteil des BVerwG vom 16. Juni 1994 – 4 C 2/94 ausdrücklich für rechtmäßig erklärt. Das Gericht weist darauf hin, dass der Begriff „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ im Anwendungsbereich des § 34 BauGB dem Bestimmtheitsgebot genüge.

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. Das ergibt sich aus dem Urteil des BVerwG vom 30.1.1976 – 4 C 26/74, wonach sich der Geltungsbereich eines Bebauungsplans nicht durch eine dynamische Verweisung auf veränderliche Tatbestände nach seiner Inkraftsetzung vergrößern darf.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich ergibt sich aus dem Ziel dieses Bebauungsplans, zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums am Markt (Ernst-Thälmann-Platz) beizutragen. In den zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich Markt einbezogen sind die Grundstücke direkt am Markt (Ernst-Thälmann-Platz) sowie unmittelbar benachbarte Flächen, auf denen sich entweder vorhandene Ladenlokale oder sonstige für einen zentralen Versorgungsbereich typische Nutzungen befinden (z.B. Ladenlokale Kirchgasse, Gemeinbedarfseinrichtungen Rosenstraße) oder die als mögliche Erweiterungsflächen einem entwicklungsfähigen Grundstück am Markt zuzuordnen sind.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im EHK war allerdings teilweise nicht an den Flurstücksgrenzen orientiert. Im nordöstlichen Marktbereich befanden sich die vorderen, an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzenden Flurstücksteile im Zentralen Versorgungsbereich,

die hinteren Flurstücksteile dagegen gemäß Aufstellungsbeschluss im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Für diese „Zerschneidung“ von Flurstücken gibt es keinen sachlichen Grund, da in den hinteren Flurstücksteilen keine Gefahr einer diesem Bebauungsplan widersprechenden Nutzung zu erkennen ist. Deshalb wurden die betroffenen Flurstücke vollständig dem ZVB zugeordnet. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde damit gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig verkleinert.

Die Fläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbepark ehemalige Ferrolegierung“ wurde im Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan aus dem Geltungsbereich ausgenommen, weil davon ausgegangen wurde, dass der Bebauungsplan „Gewerbepark ehemalige Ferrolegierung“ während des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Das wird nach momentanem Kenntnisstand jedoch nicht der Fall sein. Der überwiegende Teil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbepark ehemalige Ferrolegierung“ ist deshalb gegenwärtig als unbeplanter Innenbereich zu betrachten und wird in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans integriert. Sobald der Bebauungsplan „Gewerbepark ehemalige Ferrolegierung“ Rechtskraft erlangt, fällt die betroffene Fläche aufgrund der textlichen Festsetzung des § 1 Satz 2 automatisch aus dem Geltungsbereich heraus.

Die Abgrenzung dieses Bebauungsplans gegenüber dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Einkaufsmarkt B 99, Görlitzer Straße“ ist identisch mit dessen Geltungsbereichsgrenze.

## **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 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen (siehe Kap.3), um die vor dem Hintergrund der zukünftig weiter zurückgehenden Einwohnerzahl und damit sinkender Kaufkraft nur begrenzt möglichen Investitionen, insbesondere des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels, in den zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich zu lenken. Die bisherigen Ansiedlungen in Hirschfelde zeigen, dass sich die Einzelhandelsbetriebe ohne diese Steuerung bevorzugt an dezentralen, autoorientierten Standorten ansiedeln. Im zu entwickelnden Nahversorgungszentrum Markt befinden sich mit einer kleinen Apotheke dagegen bisher nur 1,4% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanter Sortimente. Die aktuellen Ansiedlungsbegehren mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dezentraler Lage untermauern diese Tendenz.

#### **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 Entwicklung eines im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs (ZVB).
- Die Festsetzung liegt im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die eines besonderen Schutzes bedarf, u.a. auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen, deren Anteil auch in Hirschfelde in den nächsten Jahren weiter zunehmen wird.
- Mit der Festsetzung werden der grundlegende Bestandteil des Einzelhandelskonzepts – das Sortiments- und Standortkonzept – für Hirschfelde bauplanungsrechtlich umgesetzt.
- In dem zu entwickelnden ZVB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die dem Versorgungsbereich dienen, durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. XXIV „Nahversorgungszentrum Markt“ vorhanden.

### 8.1.3 Geeignetheit der Festsetzung

Mit der Festsetzung wird das Ziel des Bebauungsplanes erreicht, indem Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Damit können die Ansiedlung und die Erweiterung solcher Nutzungen im Geltungsbereich verhindert und Entwicklungsimpulse auf den ZVB gelenkt werden.

### 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 einen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln. Die Umsetzung dieses Vorhabens hätte schädliche Auswirkungen auf den ZVB „Markt Hirschfelde“ und würde das Erreichen des gesetzten Zieles wohl verhindern, zumindest aber erheblich erschweren.
- Die Festsetzung ist das einzige angemessene Mittel, mit dem die Stadt der weiteren Ansiedlung bzw. der Ausweitung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet wirksam entgegen treten und die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreichen kann. Weder bei Verzicht auf die Festsetzung, noch bei Beschränkung auf bestimmte Teile des Plangebiets (siehe dazu Kap. 7) oder auf bestimmte zentrenrelevante Sortimente könnten die Ziele und Zwecke im erforderlichen Maße und mit ausreichender Sicherheit erreicht werden.

Bei einer Beschränkung auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente würde zwar das Hauptziel dieses Bebauungsplans – die Lenkung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den ZVB Nahversorgungslage „Markt Hirschfelde“ – erfüllt, aber zum Branchenmix der Nahversorgungslage gehört gemäß EHK neben dem kurzfristigen Bedarf ausschnittsweise auch der mittelfristige Bedarf. Die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten, jedoch nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist allerdings aufgrund des begrenzten Einzugsbereichs des ZVB (ca. 4700 Einwohner) nicht in größerem Umfang zu erwarten. Sollten sich aber zur Ergänzung der Nahversorgung im Ortsteil Hirschfelde derartige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln oder erweitern wollen, sind diese ebenso in den ZVB zu lenken wie Betriebe mit Nahversorgungssortimenten.

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 8.5).

### Bodenrechtliche Auswirkungen

Durch die Festsetzung werden die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke dahingehend eingeschränkt, dass Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zukünftig nicht mehr zulässig bzw. nur noch im Rahmen des Absatzes 2 ausnahmsweise zulassungsfähig ist. Bodenrechtlich hat die Festsetzung jedoch unwesentliche Auswirkungen, da die ausgeschlossenen Nutzungen nur einen kleinen Teil des Gesamtspektrums möglicher Nutzungen darstellen. Das ergibt sich für alle faktischen Baugebiete mit Ausnahme eines Sondergebietes Einzelhandel daraus, dass der Einzelhandel in allen anderen Baugebieten der BauNVO nur eine von mehreren allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans, durch die auch nur bestimmte Einzelhandelsformen und -sortimente ausgeschlossen werden, schränken damit die bisher gemäß § 34 BauGB gegebenen Nutzungsmöglichkeiten in allen faktischen Baugebieten, außer in Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel, nur geringfügig ein. Das gilt für Gemengelagen, die aufgrund ihrer Heterogenität keinem der Baugebiete der BauNVO entsprechen, erst recht, da der durch die Umgebung vorgegebene Nutzungsrahmen hier noch weiter ist als in den Baugebieten. Wesentliche bodenrechtlich negative Auswirkungen könnten nur in Gebieten auftreten, die so stark durch Einzelhandel geprägt sind, dass bereits nach § 34

BauGB kaum andere Nutzungen in Frage kommen (insbesondere faktische Sondergebiete Einzelhandel), so dass die zusätzlichen Einschränkungen dieses Bebauungsplans eine wirtschaftliche Nutzung ernsthaft gefährden könnten. Solche Gebiete gibt es im Plangebiet nicht. Die geringe bodenrechtliche Relevanz der Festsetzung zeigt sich auch darin, dass sich bisher ohne diese Festsetzung im gesamten Geltungsbereich nur zwei Betriebe angesiedelt haben, die zukünftig nicht mehr zulässig wären.

### **Auswirkungen auf vorhandene Betriebe**

Durch die Festsetzung wird nur ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevantem Hauptsortiment planungsrechtlich unzulässig (Blumenhandel Kruse Kopf), d.h. er genießt bezüglich der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente nur noch Bestandsschutz. Er kann 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 dieses Betriebes i.S.d. § 29 BauGB mit Zunahme der Verkaufsfläche auch einzelner zentrenrelevanter Sortimente wird durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ausgeschlossen. Es bleibt dem Betrieb die Möglichkeit, im Rahmen des § 34 BauGB die Verkaufsfläche der nicht zentrenrelevanter Sortimente zu vergrößern, entweder auf Lasten der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente oder zusätzlich.

Momentan ist von keinem Betrieb bekannt, dass ein zukünftig unzulässiges Vorhaben geplant oder aus wirtschaftlichen Gründen am Standort erforderlich ist. Damit ist eine wirtschaftliche Gefährdung der ansässigen Betriebe durch den Bebauungsplan nicht anzunehmen. Sollten zukünftig solche Vorhaben erforderlich werden, müsste der jeweilige Betrieb in den zentralen Versorgungsbereich umziehen. Für den betroffenen Betrieb stellt das zwar einen zusätzlichen Aufwand dar. Um das Ziel dieses Bebauungsplans erreichen zu können, gibt es jedoch zu dieser Festsetzung keine Alternative.

Vor dem Hintergrund des insgesamt schrumpfenden regionalen Absatzmarktes ist die angestrebte Entwicklung des ZVB Markt Hirschfelde nur möglich, wenn die wenigen zu erwartenden Investitionen in Einzelhandelsbetriebe, die über die in 2.2 festgesetzten Ausnahmen hinausgehen, möglichst vollständig dorthin gelenkt werden.

Die Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von ausnahmsweise zulassungsfähigen Läden und Fachgeschäften in Punkt 2.2 Nr. 1 der Festsetzungen wäre nicht geeignet, die Situation der Betriebe unter Wahrung des Ziels dieses Bebauungsplans zu verbessern. Eine Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> auf 300 m<sup>2</sup> würde beispielsweise dem o.g. Blumenhandel nichts nützen, weil er bereits über 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Anspruch nimmt, aber das Erreichen des Ziels wesentlich erschweren, da sich dann auch kleinere Lebensmittel- und Fachmärkte mit 300 m<sup>2</sup> in verkehrsgünstiger Lage außerhalb des ZVB ansiedeln könnten.

Die im ZVB Markt im Vergleich zu Siedlungsrandlagen meist höheren städtebaulichen und ggf. denkmalschutzrechtlichen Anforderungen, die meist auch mit höheren Bau-, Sanierungs- bzw. Mietkosten verbunden sind, müssen den Unternehmen zugemutet werden, da gerade in der stärkeren Handelsnutzung des historischen Ortszentrums 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 Stadt- und Ortszentren als Handelsstandorte im Blick. Er hat damit bewusst in Kauf genommen, dass die Kauf- 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.

## **8.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden und Fachgeschäften, die zentrenrelevante Sortimente anbieten mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup>**

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

Ziel dieser Festsetzung ist es, die grundsätzliche Unzulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel dahingehend zu öffnen, dass Läden und Fachgeschäfte, die zentrenrelevante Sortimente anbieten und deren Verkaufsfläche das ortsübliche Maß von maximal 100 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 Entwicklung des ZVB zu erwarten sind, nicht in unvertretbarem Maße 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“ ist in der Realität vorhanden. Der Umfang der ausnahmsweise zulässigen Ausnahmen wird mit 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt. Der sich aus dieser Kombination aus Art und Umfang ergebende Einzelhandelsbetrieb ist für Hirschfelde ein ortstypischer Anlagentyp. 12 von insgesamt 17 Einzelhandelsbetrieben in Hirschfelde fallen in diese Kategorie.

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 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.

### **8.2.3 Geeignetheit und Erforderlichkeit der Festsetzung**

Mit der Festsetzung kann das diesem Bebauungsplan zugrunde liegende Ziel erreicht werden. Die Festsetzung stellt zwar eine Lockerung der allgemeinen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten dar, durch die kleine Läden und Fachgeschäfte dem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich ggf. „verloren“ gehen können. Allerdings wird die Entwicklung des ZVB im Wesentlichen durch die Ansiedlung eines Frequenzbringer (in erster Linie eines Lebensmittelmarktes, evtl. auch eines Drogeriemarktes) beeinflusst, für den Verkaufsflächen unter 100 m<sup>2</sup> nicht in Frage kommen. Der Verlust oder die verpasste Ansiedlung eines Ladens mit weniger als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einer entsprechend geringen Sortimentsbreite und -tiefe stellt dagegen regelmäßig keine existenzielle Bedrohung für den ZVB dar.

Oft entstehen solche kleinen Läden auch im Gebäudeeigentum des Betreibers und sind auch nur dort wirtschaftlich zu betreiben. Würden sie durch den Bebauungsplan außerhalb des ZVB ausgeschlossen, hätte das nicht unbedingt zur Folge, dass sie sich im zentralen Versorgungsbereich ansiedeln, sondern der Laden würde dann unter Umständen gar nicht entstehen.

Ein Verzicht auf diese Kleinflächenregelung würde kaum der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs dienen und damit die Nutzungsfreiheit unangemessen einschränken. Dem Ziel der verbrauchernahen Versorgung des § 9 Abs. 2a BauGB wäre der Verzicht auf die Kleinflächenregelung unter Umständen sogar abträglich. Deshalb ist die Ausnahmeregelung für kleine Läden und Fachgeschäfte zielführend.

Eine Kleinflächenregelung entspricht auch dem Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau. Die dort vorgeschlagene Größengrenze von maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht den tatsächlichen

Verhältnissen bei Betrachtung der gesamten Stadt Zittau, nicht aber der speziellen Situation in Hirschfelde. Hier gab es zum Erhebungszeitpunkt 12 Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche zwischen 0 und 100 m<sup>2</sup>, dagegen keinen Betrieb mit einer Verkaufsfläche zwischen 100 und 200 m<sup>2</sup>. Für den in der Realität anzutreffenden Anlagentyp kann daher eindeutig eine Obergrenze von 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgestellt werden. Bei einer Erhöhung der Kleinflächenregelung für Betriebe auf 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bestünde die Gefahr, dass sich im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe ansiedeln könnten, die als Frequenzbringer eine wesentliche Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich hätten (z.B. kleinerer Drogeriemarkt).

Gleichwohl bedeutet die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> keine starre Anwendungsvorschrift, sondern die nur ausnahmsweise Zulässigkeit ermöglicht eine Betrachtung jedes Einzelfalls. Ausschlaggebend ist immer die Auswirkung des Betriebes auf den zentralen Versorgungsbereich. Abweichend von der Regelvermutung der Unschädlichkeit können auch Läden mit einer Verkaufsfläche unter 100 m<sup>2</sup> aufgrund der angebotenen Sortimentsbreite und/oder –tiefe negative Wirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erwarten lassen, z.B. wenn sie ein besonders kleinformatiges Sortiment anbieten oder wenn es sich um eine räumliche Häufung mehrerer Betriebe handelt. Die Möglichkeit solcher Konstellationen erfordert die Prüfung jedes Einzelfalls.

Die zusätzliche Einschränkung im Einzelhandelskonzept, 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.

### **8.3 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 dieses Bebauungsplans 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 Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs 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 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 erhalten, in räumlicher und wirtschaftlicher Einheit mit der Tankstelle auch Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 100 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 Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs zu erwarten sind, nicht in unvertretbarem Maße eingeschränkt werden, da sie 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 oft wichtigen Tankstellenläden zu ermöglichen, ohne damit einen Widerspruch zum Ziel dieses Bebauungsplans 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 auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten.

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

Die Festsetzung ist erforderlich, da ein Verzicht auf die Festsetzung aufgrund wirtschaftlicher Zusammenhänge einem faktischen Ausschluss von Tankstellen im Plangebiet nahe kommen würde. Es gibt im Plangebiet zwar eine Tankstelle, die ohne Tankstellenladen und vollkommen ohne Personal funktioniert, sie ist allerdings als eine Sonderform zu betrachten.

Personalbesetzte 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 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.

Eine Verkaufsflächenbeschränkung ist erforderlich, um Vorhaben, die durch eine größere Sortimentsbreite und/oder –tiefe negative oder schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich haben könnten, gemäß dem Ziel dieses Bebauungsplans auszuschließen. Bislang gibt es in Hirschfelde keinen Tankstellenladen, an dessen Verkaufsflächengröße sich die Beschränkung orientieren könnte. Die maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche orientiert sich daher an der gleichlautenden Regelung für Läden und Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten in Punkt 2.2 Nr. 1 der Festsetzungen. Die in Kap. 8.2.3. genannten Gründe dafür, keine größeren Verkaufsflächen zuzulassen, gelten für Tankstellenläden entsprechend.

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, d.h. die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente darf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen, um negative oder schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich regelmäßig auszuschließen.

Mit dieser Öffnung soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen, von denen aufgrund ihres beschränkten Sortiments grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung des 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 dieses Bebauungsplans 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. 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 Abrundung mit korrespondierenden zentrenrelevanten Randsortimenten zu ermöglichen und damit Nachteile gegenüber Wettbewerbern zu vermeiden. Die Beschränkung auf einen bestimmten Anteil an der Gesamtverkaufsfläche ist erforderlich, um die Sortimentsbreite und –tiefe der Randsortimente auf ein Maß zu beschränken, das eine negative oder schädliche Wirkung auf den zentralen Versorgungsbereich nicht erwarten lässt. Das Maß von 10% ist in der Rechtsprechung ein anerkannter Richtwert für Randsortimente.

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, auch in Verbindung mehrerer solcher Vorhaben.

## Abkürzungsverzeichnis

|            |  |
|------------|--|
| Abs.       | Absatz                                   |
| BauGB      | Baugesetzbuch                            |
| BauNVO     | Baunutzungsverordnung                    |
| BGBI.      | Bundesgesetzblatt                        |
| BVerwG     | Bundesverwaltungsgericht                 |
| EHK        | Einzelhandelskonzept                     |
| gem.       | gemäß                                    |
| Kap.       | Kapitel                                  |
| Nr.        | Nummer                                   |
| o.g.       | oben genannte                            |
| OZSV       | Oberzentraler Städteverbund              |
| SächsGVBl. | Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt |
| VEP        | Vorhaben- und Erschließungsplan          |
| ZVB        | Zentraler Versorgungsbereich             |