

## **Einfacher Bebauungsplan Nr. 044 „Gebiet zwischen Trögerstraße, Reichenbacher Straße, Dammstraße und Bahnstrecke Gera-Greiz-Plauen/Mitte-Weischlitz“**

### **Begründung zum Aufstellungsbeschluss**

#### Allgemein:

Plauen verfügt über ein beschlossenes Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2016. Auf Basis dieser Konzeption sollen die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen Plauens gesichert und entsprechend der Nachfrage weiterentwickelt werden. Zwar ist das Einzelhandelskonzept eine wichtige Handlungsgrundlage für die Stadtverwaltung, allerdings geht allein von dem Konzept zunächst keine verbindliche Rechtswirkung aus. Daher kommt der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts in der verbindlichen Bauleitplanung eine wichtige Rolle zu.

Als wesentliche Ziele des Einzelhandelskonzepts sind die Vitalisierung der Innenstadt und die Sicherung der wohnortnahen Versorgung definiert. Der Umsetzungsschwerpunkt einer planungsrechtlich ganzheitlichen Steuerung im bestehenden Einzelhandelskonzept wird dabei wie folgt definiert: *„Erwünschte Standorte sind planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie ‚unerwünschte Standorte‘ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.“* Dementsprechend sollen die Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung mit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts und den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche harmonisiert werden.

Mit der Novelle 2007 zum Baugesetzbuch hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden ein neues Instrument zur Steuerung des Einzelhandels an die Hand gegeben, den neuen § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB). Danach gilt folgendes:

*(2a) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können ...*

#### Regionalplan:

Laut Regionalplan Südwestsachsen sind gemäß Ziel Z 1.7.1 durch die Ober- und Mittelzentren sowie die mittelzentralen Städteverbünde im Rahmen der Bauleitplanung in städtebaulich integrierter Lage zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in diesen Bereichen zulässig (i. V. m. LEP 2003, Z 6.2.1).

Laut Ziel Z 1.7.2 sind die Innenstädte, vor allem die Stadtteilzentren und in den Oberzentren Plauen und Zwickau auch, in ihrer Funktion als Standorte des Einzelhandels und der Nahversorgung zu sichern, zu stärken und auszubauen (i. V. m. Z 1.1.5). Dabei soll auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hingewirkt werden.

Laut Ziel Z 1.7.4 sollen Factory-Outlet-Center (FOC) bzw. Hersteller-Direktverkaufszentren als Neuansiedlung, Umwandlung vorhandener bzw. Integration in großflächige Einzelhandelseinrichtungen sowie Umnutzung anderweitig genutzter Bauflächen oder Bausubstanz nur in den zentralen Versorgungsbereichen (i. V. m. Ziel Z 1.7.1/Satz 1) der Oberzentren Plauen und

Zwickau in Größenordnungen angesiedelt werden, die die zentrale Funktionsfähigkeit sowie das zentralörtliche System der Region nicht negativ beeinträchtigen.

#### Städtebauliches Entwicklungskonzept/Einzelhandelskonzept:

Der Stadtrat der Stadt Plauen beschloss am 16.12.2010 das „Stadtkonzept Plauen 2022“ als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB). Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Plauen ist Teilfachkonzept im Rahmen des Fachkonzeptes Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus im „Stadtkonzept Plauen 2022“. Das von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erstellte Einzelhandelskonzept wurde „als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in Plauen“ 2016 vom Stadtrat beschlossen und durch ein Gutachten der Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Dr. Lademann & Partner 2018 vertieft sowie mit konkreten Handlungsempfehlungen für die einzelnen Versorgungsbereiche versehen.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Plauen gibt es neben dem

- Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt

noch fünf weitere, abgegrenzte zentrale Versorgungsbereiche:

- Stadtteilzentrum Nord
- Nahversorgungszentrum Chrieschwitz
- Nahversorgungszentrum Rosa-Luxemburg-Platz
- Nahversorgungszentrum Neundorfer Vorstadt
- Nahversorgungszentrum Hammertorvorstadt

Daneben sind drei Nahversorgungsstandorte sowie ein potentieller Nahversorgungsstandort definiert, die zwar nicht als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft sind, denen aber dennoch eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete zukommt:

- Nahversorgungsstandort Preißelpöhl
- Nahversorgungsstandort Südvorstadt
- Nahversorgungsstandort Kleinfriesener Straße
- potentielles Nahversorgungszentrum Mammengebiet

Diese Gebiete der zentralen Versorgungsbereiche sind im Einzelhandelskonzept der Stadt Plauen parzellenscharf definiert.

#### Situation/Planungsziele:

Die Stadt Plauen beabsichtigt zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und zur konkreten Umsetzung ihres Einzelhandelskonzeptes einen Einfachen Bebauungsplan i. S. v. § 30 Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Steuerung des Einzelhandels nach § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) aufstellen. Der geplante Geltungsbereich dieses Einfachen Bebauungsplanes soll das Areal zwischen Trögerstraße, Reichenbacher Straße, Dammstraße und Bahnstrecke Gera-Greiz-Plauen/Mitte-Weischlitz umfassen. Besonders relevant sind derzeit Flächen an der Trögerstraße.

Das Areal ist bauplanungsrechtlich dem Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zugehörig. Das zu betrachtende Areal entspricht i. S. v. § 34 Abs. 2 BauGB nicht einem Gebiet der BauNVO. Somit wäre die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs.1 BauGB zu prüfen. Fügt sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach Bauweise und zu überbauender Grundstücksfläche in die Eigenart

der näheren Umgebung ein und ist die Erschließung gesichert wäre es genehmigungsfähig. Im Gebiet gibt es hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bereits einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Mit der Errichtung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf bisher gewerblich genutzten Grundstücken ohne eine Steuerung durch Bauleitplanung, würden zusätzliche, erhebliche bodenrechtliche Spannungen hinsichtlich zu schützender zentraler Versorgungsbereiche ausgelöst.

Für Teile der potenziellen Bauflächen bestehen Ansiedlungsbegehren, die unter anderem die Errichtung von großflächigem Einzelhandel vorsehen. Die Stadt Plauen sieht hierdurch eines ihrer wichtigsten städtebaulichen Zielstellungen, die Stärkung der Einkaufsinnenstadt und ihrer zentralen Versorgungsbereiche, massiv gefährdet. Deshalb wird die Stadt Plauen ein förmliches Verfahren zur Aufstellung eines Einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB (Baugesetzbuch) mit entsprechendem Geltungsbereich einleiten. Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung sowie der Ausschluss von zentrenrelevanten Verkaufssortimenten nach „Plauener Liste“. Die Basis hierfür bildet das vom Stadtrat der Stadt Plauen beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept, in dem das Einzelhandelskonzept integriert ist.

***Der Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB ist keinem der im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche zuzuordnen.***

Die zentralen Versorgungsbereiche sind massiv dem Wettbewerb gegenüber stark frequentierten Einzelhandelsangeboten an autokundenorientierten Standorten und Streu- und Nebenlagen ausgesetzt. Im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung gewinnt aber der Schutz der Stadtteil- und Nahversorgungszentren, deren Stabilisierung und Stärkung zunehmend an Bedeutung. Besonders im Interesse der älteren und nichtmobilen Einwohner der Stadt ist die verbrauchernahe und verbrauchergerechte Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten und zu erweitern. Die diesbezüglichen Angebote werden seitens der betroffenen Bevölkerungsgruppen zunehmend stärker gegenüber der Stadt eingefordert.

Im südlichen Bereich der Stadt ist der Nahversorgungsstandort Südvorstadt als zentraler Versorgungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln. Mit der Schließung der Kaufhalle im Mammengebiet und dem damit im Zusammenhang stehenden Wegfall des dortigen Nahversorgungszentrums wird die Notwendigkeit dazu noch zwingender.

Die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsortimenten mit großflächiger Verkaufsfläche außerhalb der im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Nahversorgungszentren würde Kaufkraft außerhalb dieser Standorte binden und zu Umsatzumverteilungen zu Lasten von Nahversorgungszentren – hier vor allem der Südvorstadt - führen. Geschäftsaufgaben und Ladenleerstände in den Nahversorgungszentren wären die Folge. Die wohnortnahe Versorgung vor allem im südlichen Stadtgebiet wäre gefährdet.

Der Schutz und die Stärkung der im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche ist erklärtes und vom Stadtrat der Stadt Plauen beschlossenes städtebauliches Ziel.

Ausgehend von der mit dem Stadtkonzept Plauen 2022 konzipierten Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt für die Region und der zugleich prognostizierten demografischen Entwicklung (Bevölkerungsrückgang und Überalterung) wird die Umsetzung dieser Zielstellung für die Stadt zur zwingenden Aufgabe.

Im Gebiet des Bebauungsplanes werden demzufolge die ausgewiesenen nichtzentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen als zulässig erklärt, die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten über eine bestimmte Verkaufsfläche hinaus, wird ausgeschlossen. Die Zulässigkeit einzelner Einzelhandelsansiedlungen bis zu einer bestimmten Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente (bzw. Agglomerationen) räumt vor allem dem Facheinzelhandel und Ladenhandwerk die Ansiedlungsmöglichkeiten in bestimmten Bereichen ein. Von zentrenschädigenden Auswirkungen bei einer Ansiedlung bis zu dieser Größenordnung ist dabei in der Regel nicht auszugehen.

Verfahren/Rechtswirkung:

***Mit dem Datum der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses kann die Stadt Plauen Baugesuche im Geltungsbereich dieses einfachen Bebauungsplanes, welche gegen die konkreten geplanten Festsetzungen und die allgemeinen Planungsziele verstoßen nach § 15 BauGB (Baugesetzbuch) für 1 Jahr zurückstellen. In dieser Zeit wird der Einfache Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (Baugesetzbuch) zur Rechtskraft geführt. Die vorgenannten Vorhaben mit einer Nettoverkaufsfläche von größer 200 m<sup>2</sup> zentrenrelevanter Sortimente sind dann nicht mehr genehmigungsfähig.***

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 044 „Gebiet zwischen Trögerstraße, Reichenbacher Straße, Dammstraße und Bahnstrecke Gera-Greiz-Plauen/Mitte-Weischlitz“ umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Plauen teilweise oder vollständig:

2783/21, 1572/6, 1569/14, 1578/6, 1569/5, 1569/7, 1569b, 1593/3, 1569/18, 1569/17, 1584/1, 1592/2, 1593/3, 2131/4, 2131/3, 2131/5, 2132/1, 2132/2, 1584/4, 1584/3, 2125/33, 2125/34, 2125/27, 2125/26, 2125/29, 2125/26, 2130/6, 2125/16, 2125/40, 2125/38, 2130/7, 2783/19, 2127d, 2127/1, 2127/2, 2127b, 2127a, 2127g, 2127/6, 2127/5, 2125/35, 2125/36, 2125/37, 2125/39, und 2125/41.

Zeitschiene:

Verfahrensschritte bis Rechtskraft (§ 13 BauGB vereinfachtes Verfahren)

1.) Aufstellungsbeschluss	Okt.	22
2.) Billigungs- und Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat	Jan.	23
3.) öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie Beteiligung Träger öffentlicher Belange	Jan./Febr.	23
4.) Abwägung der Anregungen / Erarbeitung Abwägungsvorschläge	März/April	23
5.) Abwägungsbeschluss durch den Stadtrat	Mai	23
6.) Satzungsbeschluss durch den Stadtrat	Mai	23
7.) Mitteilung der Abwägungsergebnisse	Juni	23
8.) Genehmigungsfrist der Genehmigungsbehörde (3 Monate)		
9.) Ausfertigung/Bekanntmachung	Juli	23
10.) Bebauungsplan besitzt Rechtskraft		