

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

Stand: 04.09.2023

Satzungsbeschluss

Stadt Plauen

Geschäftsbereich II

Fachbereich Bau und Umwelt

Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

-Bauleitplanung-

Teil C

Textliche Begründung zum Bebauungsplan

- Inhaltsübersicht –

	Seite
1. Planverfahren	1
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
3. Derzeitige Nutzungsstruktur des Plangebietes und der Umgebung	2
4. Flächennutzungsplan/Bauplanungsrecht	3
5. Planungsgrundlagen	3
6. Rechtsgrundlagen	3
7. Übergeordnete Planvorgabe	3
8. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
9. Städtebauliches Entwicklungskonzept/Einzelhandelskonzept	5
10. Planungsinhalt/Festsetzungen	10
11. Auswirkungen der Planung	11

1 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die dafür erforderlichen Voraussetzungen liegen wie folgt vor:

- Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem Gebiet nach § 34 BauGB, so dass der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der bisherigen Rechtslage, d. h. der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab, nicht verändert wird. Der Bebauungsplan schränkt lediglich die (andernfalls nach § 34 BauGB zulässigen) innenstadtrelevanten Sortimente bei Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Verkaufsstätten ein.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete).

Somit wird auf der Grundlage § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Des Weiteren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, ebenso wird § 4c BauGB nicht angewendet.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 044 liegt außerhalb des unmittelbaren Stadtzentrums von Plauen im Bereich der Elsteraue zwischen Weißer Elster und der Bahnstrecke Gera-Greiz-Plauen/Mitte-Weischlitz. Im Norden wird das Plangebiet von der Reichenbacher Straße, im Westen von der Trögerstraße, im Süden von vom Bahndamm und im Osten von der Dammstraße begrenzt. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 5,6 ha.

Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches entsprechend dem auf der Grundlage § 9 Abs. 2a BauGB verfolgtem Ziel dieses Bebauungsplanes – Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche – war maßgebend:

- Es können nur im Zusammenhang bebaute Ortsteile (Innenbereich gemäß § 34 BauGB) erfasst werden.

- Im näheren Umfeld befindet sich ein zentraler Versorgungsbereich, den es konkret zu erhalten und zu entwickeln gilt, und der – ohne diesen Bebauungsplan – von einer im Geltungsbereich möglichen Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe negativ betroffen wäre.

Hier sind dies die Versorgungsbereiche:

- Einkaufsinnenstadt (350m bis 1200m vom B-Plan-Gebiet entfernt)
Die lagemäßige Abgrenzung entspricht den Darstellungen im Einzelhandelskonzept der Stadt Plauen vom Februar 2016.
- Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereichs.
- Im Geltungsbereich sind keine rechtskräftigen oder in Aufstellung befindliche Bebauungspläne vorhanden.

Die Einbeziehung weiterer Flächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes war nicht erforderlich. Das angrenzende Umfeld ist städtebaulich geordnet und stabil. Freie bebaubare Flächen oder Mischbauflächen haben dort keine nennenswerte Größenordnung. Die Grünflächen sind ohnehin nicht den überbaubaren Grundstücksflächen zuzuordnen.

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.

3. Derzeitige Nutzungsstruktur des Plangebietes und der Umgebung

Die Bebauung im Plangebiet wird überwiegend gewerblich genutzt und ist aber auch am nordwestlichen Gebietsrand mit einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung belegt. Das Einwohnerpotential ist gering zu bewerten. Die kaum vorhandene Wohngebäudesubstanz ist wegen der hohen verkehrlichen Belastung und gewerblichen Prägung unattraktiv. Es existieren mittlere Handwerksbetriebe, ein Autohaus, ein LKW und Busservice, Dienstleistungsunternehmen, ein Fitnessstudio. Das Plangebiet durchziehen HAUPTerschließungsstraßen sowie einige Anliegerstraßen und wird auch von der Bundesstraße B92 tangiert.

4. Flächennutzungsplan/Bauplanungsrecht

Bauplanungsrechtlich ist die vorhandene Situation dort nach § 34 BauGB (Baugesetzbuch) zu beurteilen. Die Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen. Im Flächennutzungsplan Stand 30.07.2010, ausgefertigt am 09.09.2011 und wirksam ab 07.10.2011 durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Plauen, sind die vorhandenen Bauflächen als gewerbliche Baufläche und als sonstiges Sondergebiet dargestellt.

5. Planungsgrundlagen

Flächennutzungsplan der Stadt Plauen, Stand 30.07.2010, ausgefertigt am 09.09.2011 und wirksam ab 07.10.2011 durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Plauen, Lage- und Höhenplan des Fachgebietes Stadtvermessung und Geoinformation der Stadt Plauen, Stand Dezember 2022, im Maßstab 1: 2000.

Das „Stadtkonzept Plauen 2022“ als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB). Das Einzelhandelskonzept als Teilfachkonzept im Rahmen des Fachkonzeptes Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus im „Stadtkonzept Plauen 2022“. Das Einzelhandelskonzept wurde 2016 - Endbericht – Stand 26. Februar 2016 „als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in Plauen“ 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.

6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

7. Übergeordnete Planungsvorgaben

Laut Regionalplan Südwestsachsen sind gemäß Ziel Z 1.7.1 durch die Ober- und Mittelzentren sowie die mittelzentralen Städteverbände 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 Stadtzentren, und in den Oberzentren Plauen und Zwickau auch die Stadtteilzentren, 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.

8. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Einzelhandel befindet sich nach wie vor in einem Konzentrationsprozess. Der kleinflächige Einzelhandel in den Stadtzentren wird von großflächigeren Konkurrenten auf preiswerten Flächen in Gewerbegebieten am Stadtrand oder auf der grünen Wiese mit großzügigem Parkplatzangebot und preisgünstigen Sonder- und Massenangeboten angegriffen und hart bedrängt. Vor allem die Städte mit zentralen Versorgungsfunktionen stehen daher vor der Aufgabe, ihre Stadtkerne und Versorgungszentren funktionsfähig zu halten, indem sie dem Einzelhandel im Zentrum der Stadt geeignete Flächen in einem funktionierenden, lebendigen Umfeld anbieten und die Ansiedlung außerhalb dieser Zentren grundsätzlich steuern.

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 ...

Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde... enthält.

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 Geltungsbereich dieses Einfachen Bebauungsplanes umfasst große Teile des Areals Elsteraue zwischen der Weißen Elster und der Bahnstrecke Gera-Greiz-Plauen/Mitte-Weischlitz in der Nähe der „Neuen Elsterbrücke“ und des Bahnhofes „Plauen/Mitte“. Besonders relevant sind die Flächen zwischen Reichenbacher Straße, Dammstraße, Moorstraße und Trögerstraße.

Für Teile der potenziellen Bauflächen bestehen Ansiedlungsbegehren, die unter anderem auch die Errichtung von einem großflächigen Verbrauchermarkt von über 800 m² Nettoverkaufsfläche vorsehen. Die Stadt Plauen sieht hierdurch eines ihrer wichtigsten städtebaulichen Zielstellungen, die Stärkung der Einkaufsinnenstadt und ihrer zentralen Versorgungsbereiche, massiv gefährdet. Dieser Gefahr begegnet die Stadt Plauen mit der Aufstellung dieses Einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB (Baugesetzbuch) mit entsprechendem Geltungsbereich. Ziel dieses Bebauungsplanes ist der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten nach sog. „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.

9. 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 2007 „als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in Plauen für den Zeitraum bis 2012“ vom Stadtrat beschlossen und vom Büro Stadt+Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH durch den Endbericht Februar 2016 fortgeschrieben sowie durch Dr. Lademann&Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH hinsichtlich Umsetzung gutachterlich vertieft. Auf dieser Basis ist die Verwaltung angehalten, „das Einzelhandelskonzept mit den Mitteln des Bauplanungsrechts konsequent umzusetzen.“

Hinsichtlich der Fragestellung aus der Stellungnahme des Landratsamtes Vogtlandkreis ob die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Plauen (Endbericht 2016) dem Urteil des europäischen Gerichtshofs aus dem Jahr 2018 entspricht (AZ: C-260/15-XI) und rechtssicher erfolgte kann festgehalten werden, dass die Anforderungen an ein rechtssicher fortgeschriebenes EHK grundsätzlich erfüllt wurden.

Aufbauend auf einer Bestandsanalyse sowie Darstellung des Marktgebiets wurden neben städtebaulichen Zielen die zentralen Versorgungsbereiche definiert und deren Abgrenzung begründet. Eine ortsspezifische Sortimentsliste wurde anhand der faktischen Verhältnisse von Plauen (räumliche Verteilung der Sortimente in zentralen, integrierten und dezentralen Lagen) abgeleitet. Schließlich wurden Ansiedlungsleitsätze formuliert.

Auch das Lademann-Gutachten von März 2018 greift die Erkenntnisse des EHK aus 2016 auf und ordnet diese mit Blick auf konkrete Vorhaben in Plauen ein.

Diese Einschätzung resultiert zuletzt aus einer Stellungnahme der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH mit Sitz in München vom 21.08.2023.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Plauen gibt es neben dem

- Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt

noch vier weitere, abgegrenzte zentrale Versorgungsbereiche sowie ein potentiell
Nahversorgungszentrum:

- Stadtteilzentrum Nord
- Nahversorgungszentrum Chrieschwitz
- Nahversorgungszentrum Rosa-Luxemburg-Platz
- Nahversorgungszentrum Neundorfer Vorstadt
- Potentielles 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 und deshalb als Positivraum für Ansiedlungen von Einzelhandel gelten können:

- Nahversorgungsstandort Preißelpöhl
- Nahversorgungsstandort Südvorstadt
- Nahversorgungsstandort Kleinfriesener Straße
- potentieller Nahversorgungsstandort Mammengebiet

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

Da das Ansiedlungspotenzial für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsbereiche nicht unbegrenzt ist und damit insbesondere durch un gelenkte Ansiedlungen von Lebensmittelbetrieben gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen in städtebaulich relevanten Größenordnungen resultieren können, welche wiederum mit Betriebsschließungen, Störungen der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur sowie daraus resultierenden Trading-Down-Effekten einhergehen können, müssen die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Plauen gesteuert werden.

Wie in den Entwicklungszielstellungen formuliert, ist in Plauen vorrangig das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen zu sichern und weiterzuentwickeln. Hinsichtlich der Weiterentwicklung der Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen in Plauen ist auf die Empfehlungen und Herleitungen für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche in Kapitel 6 des Einzelhandelskonzeptes Endbericht Februar 2016 hinzuweisen.

Nachgeordnet ist das Nahversorgungsangebot in den städtebaulich integrierten Lagen (insbesondere Nahversorgungsstandorten) zu sichern und weiterzuentwickeln.

Um eine Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben zu gewährleisten ist die sogenannte „Plauener Liste“ im Einzelhandelskonzept fortgeschrieben worden, in der Sortimente als zentrenrelevant, zentren- und nahversorgungsrelevant oder als nicht zentrenrelevant

bewertet sind. Mit Vorliegen und dem Herleiten dieser Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entspricht.

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich laut Einzelhandelskonzept 2016 die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Plauen als sog. „Plauener Liste“.

Sortimentsliste der Stadt Plauen („Plauener Liste“):

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁵²	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken/ Münzen	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.

WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingartikel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.43 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)

WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Blumen)
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich das Einzelhandelskonzept 2016 als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

Den Beschlüssen des Stadtrates zum Einzelhandelskonzept entsprechend sind damit Einzelhandelsbetriebe mit einem bestimmten zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Sortiment grundsätzlich nur im Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt und in den ausgewiesenen Nahversorgungszentren / -standorten zulässig. Damit kann das Innenstadtzentrum in seiner heutigen Attraktivität vorrangig gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung zu sonstigen Standorten gegenüber der Einkaufsinnenstadt sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

Auch sollen kleinflächige Angebote mit zentren- sowie nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nach erfolgter Prüfung der Verträglichkeit zulässig sein, sofern sie als Ergänzung des Nahversorgungsangebotes im Sinne eines erweiterten Grundbedarfs dienen und mit dem Innenstadtzentrum abgestimmt sind.

10. Planungsinhalt/Festsetzungen

Grundvoraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans und seine Festsetzungen ist das vorhandene Einzelhandelskonzept. Demzufolge enthält der Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB, also zur Art der baulichen Nutzung. Da die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren erfolgt, kann er – gemäß § 13 Abs. 1 BauGB – *lediglich* Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthalten.

Somit erfüllt er auch nicht die Voraussetzungen, die gemäß § 30 Abs. 1 BauGB an einen qualifizierten Bebauungsplan gestellt werden, d.h. es handelt sich hier um einen *einfachen* Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher im Übrigen (außerhalb der Einzelhandelsfestsetzungen) nach § 34 BauGB. Die Vorhaben haben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Das Gebot des Einfügens sichert eine ausreichende Regelungsdichte für eine konfliktfreie Nutzung und weitere Entwicklung des Bestandes.

Die städtebaulich beabsichtigte Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen und deren Entwicklung, darunter die Ansiedlung von Vorhaben der handwerksbezogenen Produktion und des handwerksbezogenen Handels, bleibt gesichert. Für solche gewerblichen Nutzungen wird sich der Zulässigkeitsmaßstab entsprechend den Festsetzungen dieses (einfachen) Bebauungsplans, d.h. nach § 30 Abs. 3 BauGB, gegenüber dem bisherigen Zulässigkeitsmaßstab im unbeplanten Innenbereich, d.h. nach § 34 BauGB, nicht verändern.

Der Regelungsinhalt von § 9 Abs. 2a BauGB erfordert nicht die Festsetzung eines Baugebiets im Sinne von § 1 Abs. 2 BauNVO, stattdessen kann festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Wie bereits zum Planungsziel dargelegt wurde, geht es hier vordergründig um die Beschränkung von zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten für Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstätten.

Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach „Plauener Liste“ auf Basis des Einzelhandelskonzeptes, Endbericht 26. Februar 2016, unter 6.3.3 Sortimentliste der Stadt Plauen, Tabelle 10, auf Seite 142-144, unzulässig. Diese Sortimente wurden im Bebauungsplan Teil B unter B Textliche Festsetzungen, Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, 1. Art der baulichen Nutzung, vollinhaltlich übernommen und ausgeschlossen. Auf die Herleitung aus dem Einzelhandelskonzept wird hiermit ausdrücklich nochmals hingewiesen.

11. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen können sich im Allgemeinen hinsichtlich aller Belange, die entsprechend den Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind, ergeben. Im Überblick zusammengefasst sind im Fall des vorliegenden Bebauungsplans Auswirkungen mehr oder weniger relevant hinsichtlich:

- Umwelt,
- Soziales,
- Städtebau,
- Wirtschaft und Kosten,
- Infrastruktur.

Auswirkungen auf die Umwelt

In Folge des Bebauungsplans werden die Belange von Natur und Landschaft (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) keinesfalls nachteiliger gegenüber dem bestehenden Zustand berührt sein. Denn die Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB führen zu keinen weitergehenden Eingriffen (Bodenversiegelung) in Natur und Landschaft als dies bei ebenso möglicher Bebauung auf Grund des bisherigen Zulässigkeitstatbestandes nach § 34 BauGB der Fall ist.

Somit ergibt sich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB die Befreiung von der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Regelung. Denn *ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung ... zulässig waren*. Das trifft hier zu, die nach § 34 BauGB bestehenden bisherigen Baurechte werden durch den Bebauungsplan nicht erweitert.

Neben den sich aus § 34 BauGB ergebenden Erfordernissen bleiben die sich aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergebenden Maßgaben unberührt (vgl. § 29 Abs. 2 BauGB). Sie sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Bedeutung haben hier u.a. die Anforderungen des Hochwasserschutzes sowie des Artenschutzes an Innenbereichsvorhaben.

Auch die weiteren Belange des Umweltschutzes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b bis 7i BauGB):

- umweltbezogene Auswirkungen (Immissionen) auf den Menschen und seine Gesundheit,
- Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

werden in Folge des Bebauungsplans nicht nachteiliger gegenüber dem bestehenden Zustand berührt sein.

Es werden insbesondere keine Probleme des Immissionsschutzes hervorgerufen. Diesbezüglich ist auf die bestehende Gemengelage mit überwiegend gewerblicher Nutzung und Vorbelastung durch die Bundesstraße B 92 hinzuweisen.

Der Bebauungsplan hat somit insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Soziale Auswirkungen

Solche Auswirkungen – nach § 1 Abs. 6 Nr. 1, 2 und 3 BauGB hinsichtlich der *allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse...*, der *Wohnbedürfnisse* sowie der *sozialen und kulturellen Bedürfnisse...* – sind für den vorliegenden Geltungsbereich (mit nur untergeordneter Wohnnutzung) kaum relevant. Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben jedenfalls keine nachteiligen Auswirkungen.

Städtebauliche Auswirkungen

Auswirkungen in dieser Hinsicht betreffen nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 sowie 5 BauGB die *Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche* sowie die *Belange der Baukultur...* und die *Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes*.

Weiter ist hierbei nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beachtlich: die Berücksichtigung der *Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes* oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.

Gerade die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auf der Grundlage des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes ist das primäre Ziel und der Zweck dieses Bebauungsplans. Dass sich der Bebauungsplan in dieser Hinsicht positiv und nachhaltig auswirken soll und wird, wurde in der Begründung umfassend dargelegt.

Auswirkungen auf Wirtschaft und Kosten

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB geht es hierbei, bezogen auf das Planungsziel, um die Belange *der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung*. Auch in dieser Hinsicht wird sich, wie dargelegt, der Bebauungsplan positiv und nachhaltig auswirken.

In Folge des Bebauungsplans entstehen der Stadt keine Kosten. Ein Erschließungserfordernis ergibt sich in diesem Gebiet nicht, denn es ist bereits vollständig erschlossen. Ebenso besteht kein Erfordernis für Boden ordnende Maßnahmen nach §§ 45ff BauGB, den die Grundstücksstruktur wird nicht verändert.

Die im Plangebiet (und auch angrenzend) ansässigen Betriebe werden in ihrer Entwicklungsmöglichkeit durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt. Die private Nutzbarkeit der Grundstücke wird gegenüber dem zuvor zulässigen Zustand (innerhalb der Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit) nicht aufgehoben oder geändert (§ 42 Abs. 2 BauGB), so dass keine solchen Entschädigungsansprüchen geltend gemacht werden können.

Im Geltungsbereich besteht ein zulässigerweise errichteter, jedoch nicht der Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechender, großflächiger Lebensmittelmarkt. Er genießt Bestandsschutz. D.h. die bestehende Nutzung (ohne bauliche oder betriebliche Erweiterung) kann fortgeführt werden. Der Bestandsschutz beinhaltet Baumaßnahmen, die zur Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Bauwerks notwendigerweise durchzuführen sind. Eingriffe in die ausgeübte Nutzung (§ 42 Abs. 3 BauGB) erfolgen somit nicht.

Insgesamt können somit keine Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 und 3 BauGB geltend gemacht werden, so dass auch von daher der Stadt keine Kosten entstehen.

Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Belange der stadttechnischen Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB) sowie des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sind nicht vordergründig Gegenstand des Bebauungsplans. Die Erschließung ist hier umfassend vorhanden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans beeinflussen die Erschließungsbedingungen und -erfordernisse nicht.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass in Folge des Bebauungsplans grundsätzlich keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.