

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.

Desweiteren 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. 034 liegt außerhalb des unmittelbaren Stadtzentrums von Plauen im Bereich der Elsteraue zwischen Weißer Elster und dem Mühlgraben. Im Norden wird das Plangebiet vom Mühlgraben, im Westen von der Trockental- und Dürerstraße, im Süden von der Weißen Elster und im Osten von der Pfortenstraße begrenzt. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 13,6 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 Umfeld befinden sich zentrale Versorgungsbereiche, die es konkret zu erhalten und zu entwickeln gilt, und die – ohne diesen Bebauungsplan – von

einer im Geltungsbereich möglichen Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe negativ betroffen wären.

Hier sind dies die Versorgungsbereiche:

- Einkaufsinnenstadt (150m bis 700m vom B-Plan-Gebiet entfernt) und Nahversorgungszentrum Südvorstadt (1000m vom B-Plan-Gebiet entfernt). Die lagemäßige Abgrenzung entspricht den Darstellungen im Einzelhandelskonzept der Stadt Plauen vom Juni 2007.
- Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche.
- Im Geltungsbereich sind keine rechtskräftigen oder in Aufstellung befindliche Bebauungspläne vorhanden. Die Beschlüsse zum Bebauungsplan Nr. 037 „Neuordnung des Gebietes zwischen Mühlgraben und Weißer Elster“ wurden aufgehoben.

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 räumliche Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 034 „Elsteraue zwischen Weißer Elster und Mühlgraben“ umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Plauen teilweise oder vollständig:

1400/3; 1400/2; 1400/1; 3310k; 3310i; 3310h; 3310g; 3310f; 3310e; 3310/2; 3310/1; 1400w; 1400v; 1400/20; 1400y; 1400z; 3310a; 3310b; 3310c; 3309x; 3309v; 3309m; 3309w; 3309l; 3309k; 3309i; 3309h; 3309f; 3309e; 3309d; 3309c; 3309b; 3309g; 3309n; 3309; 3309/3; 3309q; 3309r; 3309/4; 1401; 2792f; 3309/1; 1401e; 1405i; 3309s; 3309/2; 3309u; 1401d; 1401b; 1401 c; 1400/15; 1400/12; 1400/19; 1400/17; 1400/13; 3350/4; 1400/4; 1400/3; 1400/14; 3337/1; 3336; 3335; 3317; 1602/2; 1602/1; 3316; 3315; 3314; 3313; 3312; 3311; 1400x; 1400p; 1400s; 1400r; 1400/8; 1400/7; 1400/10; 3350/2; 1400/16; 1602/3; 1407a; 1407; 1407b; 1360/1; 1360/2; 2793c; 1359a; 1359g; 1359h; 1706/20; 1602a; 1602b; 1405l; 1399/8; 1399g; 1399f; 1399h; 1399i; 1399c; 1399k; 1399l; 1399e; 1399d; 1399b; 1399/10; 1399/11; 1399r; 1399s; 1391; 1372/4; 1372/8; 3388/6; 1361; 1361a; 1358b; 1362; 1358/1; 1363/1; 1358/2; 1358/7; 1706/20; 1358e; 1358f; 1346/1; 1350; 1351; 1358/5; 1353/1; 1352/1.

3. Derzeitige Nutzungsstruktur des Plangebietes und der Umgebung

Die Bebauung im Plangebiet entspricht einem Mischgebiet, welches überwiegend gewerblich genutzt wird. Das Einwohnerpotential ist gering zu bewerten. Die Wohngebäudesubstanz ist wegen der hohen verkehrlichen Belastung mit Leerstand durchsetzt. Es existieren weiter Handwerksbetriebe, Dienstleistungsunternehmen, Handelsbetriebe. Die überwiegend mehrgeschossigen Wohngebäude/Wohnquartiere stammen fast ausschließlich aus der Gründerzeit. Weiter existieren im Plangebiet größere bereinigte sowie unbereinigte Brachflächen (z. B. ehemalige Vowetex und Hempelsche Fabrik) welche zusätzlich gut erschlossen sind und sich als potentielle Bauflächen eignen. Durch das Plangebiet zieht sich ein Netz von stark frequentierten Haupteerschließungsstraßen, einige Anliegerstraßen, auch die Bundesstraße B92 führt durch das Plangebiet.

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 Gemischte Baufläche nach § 1 Abs.1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt, aber auch größere Teilflächen als perspektivischer innerstädtischer Grünzug. Die dargestellten Grünflächen sind fester Bestandteil städtebaulicher Zielstellungen und Planungen.

Die vorhandenen Bauflächen entsprechen anhand der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse einem Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Mischgebiete dienen nach § 6 Abs.1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO können aber auch Einzelhandelsbetriebe mit einer Nettoverkaufsfläche bis zu 800 m² zulässig sein, wenn sie sich in die Umgebungsbebauung einfügen und der Versorgung des Gebietes dienen. Eine darüber liegende Nettoverkaufsfläche würde zur Großflächigkeit führen. Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes bedarf grundsätzlich der Durchführung eines qualifizierten Bauleitplanes zur Schaffung von Baurecht.

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 März 2011, im Maßstab 1: 2500. Landschaftsplan der Stadt Plauen (Beschluss 21.10.2010).

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 am

19.07.2007 „als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in Plauen für den Zeitraum bis 2012“ vom Stadtrat beschlossen.

6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), letzte Änderung 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 BGBl. II S. 885, 1124, durch Gesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

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. Vorzeitiger Bebauungsplan

Der Flächennutzungsplan, Stand 30.07.2010 wurde vom Landratsamt Vogtlandkreis genehmigt, am 09.09.2011 ausgefertigt und ist ab 07.10.2011 durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Plauen wirksam. Der Bebauungsplan steht den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der anschließenden Plangebiete nicht entgegen.

9. 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 dem Mühlgraben. Besonders relevant sind die Flächen zwischen der Weißen Elster, den Werkstätten der Lebenshilfe, der Hofwiesenstraße und der Böhlerstraße.

Für Teile der potenziellen Bauflächen bestehen Ansiedlungsbegehren diverser Investoren, die unter anderem die Errichtung von zwei Verbrauchermärkten von jeweils 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 zentrenrelevanten Verkaufssortimenten mit einer Nettoverkaufsfläche größer als 200 m². 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.

Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung zum Einzelhandelskonzept 2007 verfügte Plauen mit 198.110 m² Einzelhandelsverkaufsfläche über eine außerordentlich hohe Ausstattung von 2,89 m² Verkaufsfläche/Einwohner.

Das Niveau der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft liegt mit 88,8 % nach wie vor deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Die Einzelhandelszentralität wird im IHK-Handelsatlas 2010 für Plauen mit 135,93 angegeben.

Die überdimensionierte Ausstattung der Stadt Plauen mit Einzelhandelsverkaufsfläche wird begleitet von merklichen Disproportionen in der Standortverteilung des Einzelhandels: Autokundenorientierte Versorgungslagen (36 % der Gesamtverkaufsfläche) und Streu- und Nebenlagen (36 % der Gesamtverkaufsfläche) dominieren gegenüber der Einkaufsinnenstadt (17 % der Gesamtverkaufsfläche) und den Stadtteil- bzw. Nahversorgungszentren (11 % der Gesamtverkaufsfläche).

Primär die Plauener Einkaufsinnenstadt nimmt aber die oberzentrale Versorgungsfunktion im Einzelhandel für das vogtländische, thüringische und oberfränkische Einzugsgebiet wahr.

Der Einkauf ist nach wie vor der Hauptaufenthaltsgrund in der Innenstadt, der Einzelhandel wesentlicher Träger der Multifunktionalität des Stadtzentrums. Gastronomie, Dienstleister und kulturelle Einrichtungen sind regelmäßig Nutznießer der mit dem Einzelhandel zusammenhängenden Frequentierungen in der Innenstadt. Im Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege des Stadtkonzeptes Plauen 2022 wird folgerichtig der „Erhalt und die Stärkung des Stadtzentrums als Schwerpunktgebiet für Handel und Dienstleistung“ als städtebauliches Ziel formuliert.

Aufgrund der disproportionierten Einzelhandelsentwicklung in Plauen in den letzten Jahren erreichen jedoch insbesondere die 1b- und 1c-Lagen der Altstadt und der mittleren Bahnhofstraße gegenwärtig nicht die für ihre Stabilisierung und städtebauliche Entwicklung erforderlichen Kundenfrequenzierungen.

Die weitere Ansiedlung von innenstadtrelevanten Einzelhandelssortimenten mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche außerhalb der Einkaufsinnenstadt würde wiederum Kaufkraft außerhalb des Stadtzentrums binden und zu Umsatzumverteilungen zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels führen. Geschäftsaufgaben und Ladenleerstände in der zu entwickelnden und zu stärkenden Einkaufsinnenstadt wären die Folge. Weiter würde auch die Frequentierung der anderen innerstädtischen Angebote zurückgehen, das Stadtzentrum in seiner Multifunktionalität und die beabsichtigte städtebauliche Stärkung und Entwicklung der Plauener Innenstadt würden gefährdet.

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wurde im Einzelhandelskonzept für 2007 ein Verkaufsflächenbestand von 41.750 m² ausgewiesen. Als tragfähig wurden 35.400 m² Verkaufsfläche eingeschätzt, Abschmelzungsprozesse demzufolge prognostiziert.

Autokundenorientierte Standorte nehmen dabei einen Verkaufsflächenanteil von 36,4% ein, Streu- und Nebenlagen 29,1 %, der Anteil der Einkaufsinnenstadt liegt bei lediglich 5,4 %, der der Stadtteil- und Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche) liegt bei 29,1 %.

Diese 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 das Nahversorgungszentrum Südvorstadt mit gegenwärtig nur 540 m² Verkaufsfläche in der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel 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 Einzelhandelssortimenten mit mehr als 200 m² 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 sind erklärtes und vom Stadtrat beschlossenes städtebauliches Ziel der Stadt Plauen.

Ausgehend von der mit dem Stadtkonzept Plauen2022 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 mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche wird ausgeschlossen. Die Zulässigkeit einzelner Einzelhandelsansiedlungen bis zu 200 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente (bzw. 400 m² bei Agglomerationen) räumt vor allem dem Facheinzelhandel und Ladenhandwerk die Ansiedlungsmöglichkeit am Standort ein. Von zentrenschädigenden Auswirkungen bei einer Ansiedlung bis zu dieser Größenordnung ist dabei in der Regel nicht auszugehen.

10. 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 am 19.07.2007 „als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in Plauen für den Zeitraum bis 2012“ vom

Stadtrat beschlossen. Zugleich beauftragte er die Stadtverwaltung, „das Einzelhandelskonzept mit den Mitteln des Bauplanungsrechts konsequent umzusetzen.“

Die im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche

- Einkaufsinnenstadt
- Stadtteilzentrum Nord
- Nahversorgungszentrum obere Bahnhofstraße
- Nahversorgungszentrum Preißelpöhl
- Nahversorgungszentrum Südvorstadt
- Nahversorgungszentrum Kleinfriesener Straße
- Pot. Nahversorgungszentrum Rosa-Luxemburg-Platz
- Pot. Nahversorgungszentrum Hammertorvorstadt

werden mit dem Stadtratsbeschluss als städtebaulich schutzwürdig und Investitionsvorranggebiete bis 2012 festgelegt.

Die im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche

- Nahversorgungszentrum Chrieschwitz
- Nahversorgungszentrum Mammengebiet

werden als städtebaulich schutzwürdig bis 2012 festgelegt.

Die Gebiete der zentralen Versorgungsbereiche sind in den jeweiligen Zentrenpässen des Einzelhandelskonzeptes parzellenscharf definiert.

Mit dem im Einzelhandelskonzept enthaltenen Sortimentskonzept werden diejenigen Sortimente, die in Plauen maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe maßgeblich bestimmen, wie folgt dargestellt:

Liste 1: Zentrenrelevante Sortimente der „Einkaufsinnenstadt“ in Plauen

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
- Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien, Accessoires
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Accessoires, Orthopädiwaren
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware), Geräte der Telekommunikation

- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (überwiegend für Privathaushalte)
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Fotogeräte, Fotowaren, Accessoires
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck, Silberwaren.

Liste 2: Zentrenrelevante Waren für „Stadtteilzentren“ in Plauen

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren
- Geräte der Telekommunikation
- Haushaltswaren, Geschenkartikel
- optische Waren, Hörgeräte
- Fotogeräte, Fotowaren

Liste 3: Zentrenrelevante Sortimente für „Nahversorgungszentren“ in Plauen

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften
- optische Waren, Hörgeräte.

Dem Beschluss des Stadtrates zum Einzelhandelskonzept vom 19.07.2007 entsprechend ist Einzelhandel mit den in Liste 1, 2 und 3 genannten zentrenrelevanten Sortimenten nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen entsprechend der jeweiligen Sortimentslisten anzusiedeln bzw. zu erweitern.

Außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche dürfen zentrenrelevante Sortimente (Listen 1, 2, 3) ausnahmsweise in Einzelhandelsbetrieben bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² angeboten werden. Für Geschäftsagglomerationen in einer Funktionseinheit gilt eine Obergrenze von 400 m² Gesamtverkaufsfläche.

Bei der Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten (nicht in Listen 1, 2, 3 definiert) Hauptsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche darf die Verkaufsfläche der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente (Listen 1, 2, 3) jeweils 200 m², die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

11. 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 der zentrenrelevanten Sortimente für Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstätten.

Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich zulässig sind nichtzentrenrelevante Sortimente, insbesondere:

- Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, u. ä.
- Möbel / Matratzen / Kücheneinrichtung / Büromöbel
- Elektro großgeräte (weiße Ware)
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär / Fliesen, Rolläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Teppiche / Bodenbeläge

- Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse
- Kfz / Motorräder / Mopeds, Kfz-Zubehör / Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
- Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
- Herde, Öfen
- Waffen und Jagdbedarf
- Campingartikel
- Sportgroßgeräte (Fahrräder u. ä.)
- Antennen / Satellitenanlagen

Im Geltungsbereich nicht zulässig sind zentrenrelevante Sortimente, insbesondere:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren,
- Tabak
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
- Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien, Accessoires
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Accessoires, Orthopädiwaren
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware), Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (überwiegend für Privathaushalte)
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Fotogeräte, Fotowaren, Accessoires
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck, Silberwaren.

Im Geltungsbereich ausnahmsweise zulassungsfähig sind:

- zentrenrelevante Sortimente in Einzelhandelsbetrieben bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m², für Geschäftsagglomerationen in einer Funktionseinheit gilt eine Obergrenze von 400 m² Gesamtverkaufsfläche.
- bei der Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten einzelne zentrenrelevante Randsortimente bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils 200 m², die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

12. 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.