

BEGRÜNDUNG

zum

einfachen Bebauungsplan Nr. 19/02 „Eckstraße/Zöllnerplatz“

– Entwurf 05.02.2019 –

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsziel	3
2. Planverfahren	5
3. Räumlicher Geltungsbereich, bestehende Situation	5
4. Übergeordnete Planungen.....	6
5. Flächennutzungsplan	7
6. Einzelhandels- und Zentrenkonzept	8
7. Festsetzungen.....	9
8. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	12

1. Planungsziel

§ 1 Abs. 3 BauGB verpflichtet zur Aufstellung eines Bebauungsplans, sobald und soweit dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Vorliegend besteht Planungsbedarf, weil die Genehmigungspraxis auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB städtebauliche Konflikte auszulösen droht, die eine Gesamtkoordination der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern.

Das Plangebiet wird durch zwei Einzelhandelsbetriebe geprägt, nämlich einen großflächigen Lebensmitteldiscounter (Lidl) und einen Getränkemarkt. Der Lebensmitteldiscounter (Eckstraße 4) wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016 zu den sonstigen Standorten des Lebensmitteleinzelhandels in Streulagen gezählt. Für den Lebensmitteldiscounter sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept keine Erweiterungsoption vor.

Gleichwohl wurde die Stadt Chemnitz durch Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 05.04.2017 verpflichtet, eine Baugenehmigung für die beantragte Erweiterung des Lidl-Marktes am Standort Eckstraße 4 auf 1.016,64 m² Verkaufsfläche zu erteilen. Nach Erteilung der Baugenehmigung wurde der Lidl-Markt im Jahr 2017 erweitert.

Das Gerichtsurteil hat offenbart, dass die planeretzende Vorschrift des § 34 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht ausgereicht hat. Da mittlerweile ein Antrag im Baugenehmigungsamt eingereicht wurde, der eine abermalige Erweiterung des Lidl-Marktes auf dann 1.151 m² Verkaufsfläche zum Gegenstand hat, muss die Stadt Chemnitz planerisch einschreiten.

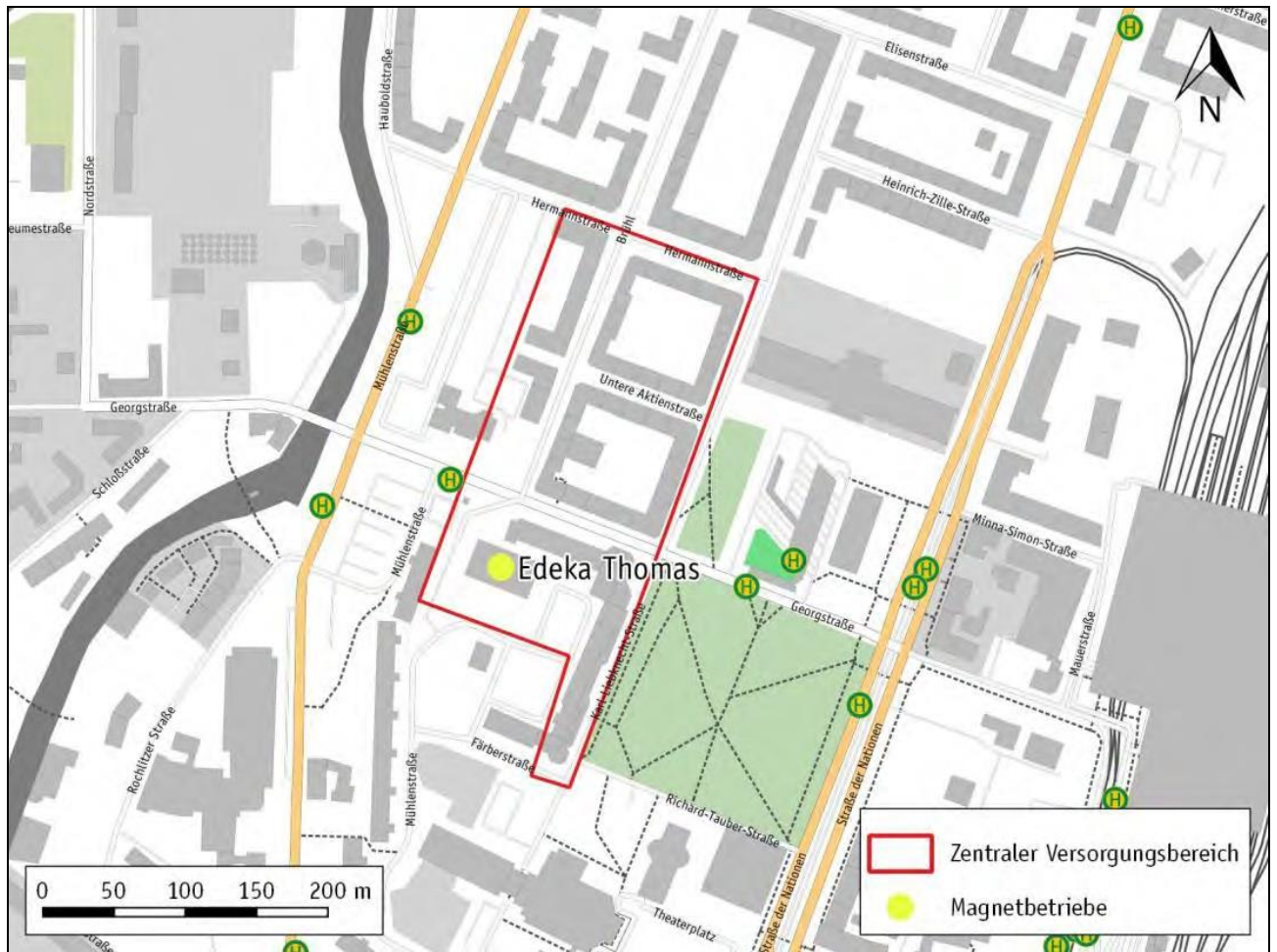
Der Bebauungsplan soll mit seinen textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs D-Zentrum Brühl absichern. Zentrale Versorgungsbereiche sind zu erhalten und zu entwickeln (s. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Dazu enthält der Bebauungsplan Festsetzungen auf Basis von § 9 Abs. 2a BauGB. Dieser Paragraph hat folgenden Wortlaut:

„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; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. 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 oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.“

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 07.12.2016 das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016“ als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Mit dem Stadtratsbeschluss wurden die räumlich abgegrenzten A-, C- und D-Zentren (zentrale Versorgungsbereiche) als Investitionsvorranggebiete des Einzelhandels und als städtebaulich schutzwürdig bestätigt.

Der dem Plangebiet nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das D-Zentrum Brühl. Die Entfernung von der Mitte des Plangebietes bis zur Mitte des zentralen Versorgungsbereichs be-

trägt ca. 560 m Luftlinie; die südliche Plangebietsgrenze (Müllerstraße) ist von der nördlichen Grenze des zentralen Versorgungsbereichs Brühl (Hermannstraße) ca. 340 m Luftlinie entfernt.



Zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Brühl (Darstellung Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Quelle Plangrundlage: Geofabrik GmbH und OpenStreetMap)

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016 wird das D-Zentrum Brühl hinsichtlich der Entwicklung seit 2011 als labil eingestuft. Als Magnetbetrieb fungiert ein Edeka-Markt. Schwächen sind die hohe Leerstandsquote, die geringe Angebotsmasse und ein unvollständiger Branchenmix. Gleichwohl wird dem zentralen Versorgungsbereich ein hohes Entwicklungspotenzial im Zuge der Sanierung und Wiederbelebung der Leerstandsflächen zugestanden.

Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsziel verfolgt, zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Brühl (D-Zentrum) beizutragen. Damit korrespondiert das Ziel, im Bebauungsplan bestandssichernde Festsetzungen vorzusehen. Das drückt sich insbesondere in der textlichen Festsetzung Nr. 2 aus.

Die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Brühl lässt sich durch Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB umsetzen, d. h., neben den zukünftigen rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung auf Basis von § 9 Abs. 2a BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

2. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 19/02 „Eckstraße/Zöllnerplatz“ wurde in der Sitzung des Planungs-, Bau und Umweltausschusses am 18.01.2019 gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 22.01.2019 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz.

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, d. h., neben den rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans in dem Gebiet nach § 34 wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Es kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung finden, da

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

3. Räumlicher Geltungsbereich, bestehende Situation

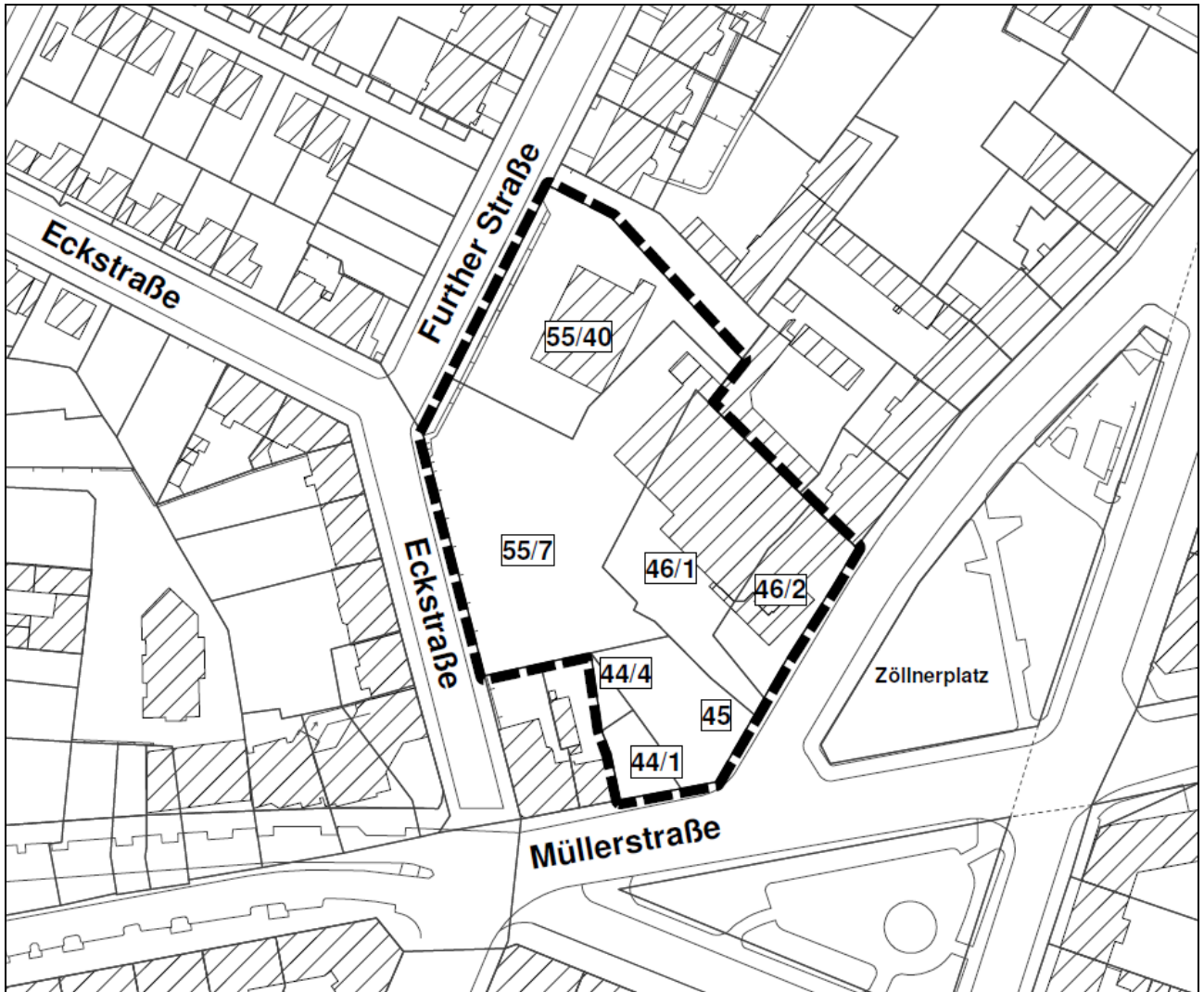
Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Schloßchemnitz und umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha. Es beinhaltet die Flurstücke 44/1, 44/4, 45, 46/1, 46/2, 55/7 und 55/40 der Gemarkung Schloßchemnitz.

Im Plangebiet sind folgende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ansässig:

- Eckstraße 4: Lidl-Lebensmitteldiscounter mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 1016,60 m²
- Eckstraße 4a: Sachsenland Trinkparadies-Getränkemarkt mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 293,55 m²
- Bäckerei Meyer

Neben den Gebäuden prägt die große Stellplatzanlage das Plangebiet. Im Süden des Plangebiets existiert eine Baumgruppe.

Die hier maßgebliche nähere Umgebung entspricht faktisch einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO.



Geltungsbereich des Bebauungsplans

4. Übergeordnete Planungen

Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP) enthält im Kapitel 2.3.2 Ziele zum Handel. Der LEP trifft folgende für das Betrachtungsgebiet relevante Aussagen:

„Z 2.3.2.3 Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“

„Z 2.3.2.5 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen.“

Das Beeinträchtungsverbot gemäß Ziel 2.3.2.5 normiert ausdrücklich den Schutz des zentralörtlichen Versorgungssystems. Durch eine falsche Standortwahl oder eine falsche Größenordnung können großflächige Einzelhandelseinrichtungen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölke-

rung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nachteilig beeinflussen. Dem soll vorgebeugt werden, indem die Auswirkungen auf den jeweiligen Versorgungsbereich beschränkt und darüber hinausgehende Beeinträchtigungen verboten werden.

Der Regionalplan Chemnitz–Erzgebirge (2008) trifft im Kapitel 5.2 Handel folgende Aussagen zur Versorgungsfunktion städtebaulich integrierter Lagen:

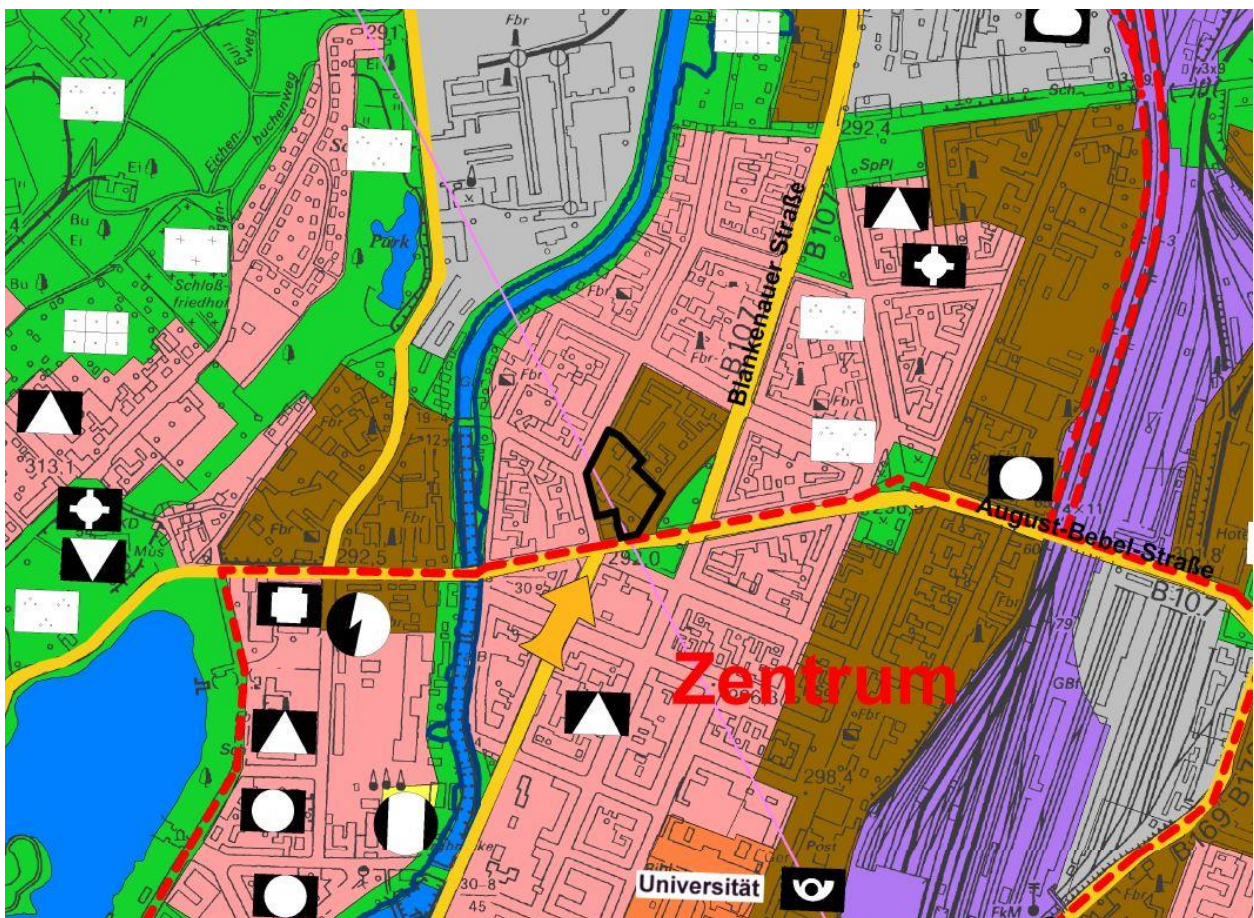
„Z 5.2.1 Die Handelstätigkeit soll eine ausreichende, bedarfsgerechte und verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. Dazu sollen die Betriebstypenvielfalt der Warenanbieter und neue Versorgungsmodelle im Kontext mit der demographischen Entwicklung genutzt werden.“

„Z 5.2.2 Städtebaulich integrierte Lagen als Ausformung des LEP-Zieles 6.2.1 ergeben sich für die Stadt Chemnitz aus dem 2006 erstellten Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz.“

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dieser Anforderung genügt der Bebauungsplan.

5. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Im Bebauungsplan wird kein Baugebiet im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Damit kann der Bebauungsplan auch nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan stehen; das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist gewahrt.

6. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der Einzelhandel unterliegt einem stetigen Strukturwandel. Die Kommunen können den Wandel im Handel aktiv begleiten. Für eine gezielte Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist die Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes unabdingbar. Die Stadt Chemnitz verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne insbesondere zu berücksichtigen ist (Stadtratsbeschluss vom 07.12.2016). Folgende Ziele werden mit dem Konzept verfolgt:

- Stärkung der Chemnitzer Innenstadt und Positionierung als tragender Einzelhandelsstandort unter Berücksichtigung der oberzentralen Versorgungsfunktion
- Sicherung und Ausbau der verbrauchernahen Versorgung, insbesondere der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung
- Überprüfung, Erhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

Zur Sicherung und Umsetzung der vorgenannten Ziele enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Kernelemente:

- räumlich-funktionale Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche
- ortstypische Liste zur Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten („Chemnitzer Liste“)
- Ansiedlungskriterien zur Einzelhandelssteuerung unter Verknüpfung des Standortkonzeptes und der Sortimentsliste

Die in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Begrifflichkeiten „Kernsortimente“ und „Randsortimente“ sind wie folgt definiert:

- Der typische Charakter des Betriebs wird von seinem Kernsortiment, dem Hauptsortiment, bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebots und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (Quelle: Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen vom 03.04.2008).
- Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbezüglichkeit, als ein Randsortiment - wie schon aus dem Wortlaut "Rand"sortiment folgt - zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind (vgl. OVG NRW: 7A D 108/96.NE)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016 enthält als grundsätzliche Entwicklungsstrategie die „Konzentration auf die Zentren“. Zur Absicherung der Nahversorgung übernehmen neben den zentralen Versorgungsbereichen die Privilegierten Nahversorgungsstandorte eine wichtige Funktion.

Diese Bewertung schlägt sich in Bezug auf Bestandsbetriebe im Einzelhandels- und Zentrenkonzept insofern nieder, dass diesen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und an den Privilegierten Nahversorgungsstandorten auch Entwicklungsmöglichkeiten zur Standortsicherung eingeräumt werden, die Verkaufsflächenerweiterungen beinhalten können.

Diese Entwicklungsmöglichkeiten an bestimmten Standorten auf der einen Seite gehen auf der anderen Seite damit einher, dass Erweiterungsbestrebungen von Betrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb der Zentren und der Privilegierten Nahversor-

gungsbetriebe restriktiv zu beurteilen sind. Dadurch soll u. a. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB Rechnung getragen werden, wonach zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln sind.

Das Plangebiet ist weder Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereichs noch handelt es sich um einen Privilegierten Nahversorgungsstandort.

7. Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB, also zur Art der baulichen Nutzung. Der Regelungsinhalt von § 9 Abs. 2a BauGB erfordert nicht die Festsetzung eines Baugebiets im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO.

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 müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

In den Abwägungsprozess zur Festlegung der textlichen Festsetzungen sind vielfältige Belange eingeflossen. Da der Bebauungsplan der Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben dient, sollen in diesem Zusammenhang das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept, die Belange der Eigentümer, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Erwähnung finden.

Im Folgenden werden die Festsetzungen begründet:

Festsetzung Nr. 1

Mit dieser Festsetzung wird die „Chemnitzer Liste“ bestimmt. Diese ortstypische Sortimentsliste legt die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz einzelner Sortimente fest. Sie enthält drei Kategorien, die individuell auf die Stadt Chemnitz zugeschnitten sind. Dabei wurde vor allem geprüft, ob die Zuordnung der einzelnen Sortimente unter Berücksichtigung der aktuellen faktischen Situation sowie der städtebaulichen Zielvorstellungen noch richtig und sinnvoll ist.

Die „Chemnitzer Liste“ fungiert als wichtiges Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt, z. B. um Ansiedlungsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren. Zudem dient die ortstypische Sortimentsliste als Grundlage für Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen in aufzustellenden B-Plänen.

Festsetzung Nr. 2

Bei dieser Festsetzung geht es um die allgemeine Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment.

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zum einen in den zentralen Versorgungsbereichen (A-, C- und D-Zentren) zulässig, die zu erhalten und zu entwickeln sind. Zum anderen können Neuansiedlungen unter bestimmten Voraussetzungen auch in den im Konzept fixierten „Suchräumen“ erfolgen.

Darüber hinaus sind Erweiterungen bestehender Lebensmittelmärkte sowie deren Abriss und Neubau unter bestimmten Voraussetzungen an den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten Privilegierten Nahversorgungsstandorten zulässig.

Für das Plangebiet ist festzustellen, dass

- es nicht Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereichs ist,
- es kein Privilegierter Nahversorgungsstandort ist und
- es nicht in einem „Suchraum“ liegt.

Für einen solchen Fall sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zwar vor, dass Neuansiedlungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zulässig sind als

- „Nachbarschaftsläden“,
- „Chemnitzer Laden“ und
- Getränkemärkte.

Angesichts des als labil einzustufenden Zustandes des zentralen Versorgungsbereichs Brühl wird jedoch von einer allgemeinen Zulässigkeit von „Nachbarschaftsläden“, vom „Chemnitzer Laden“ (auch in der Erscheinungsform mit zentrenrelevantem Kernsortiment) und von Getränkemärkten abgesehen. Dies ist eine bewusste Entscheidung zugunsten der Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs Brühl.

Bestehende Betriebe haben Bestandsschutz.

Festsetzung Nr. 3

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment leitet sich aus Festsetzung Nr. 3 ab.

Da von den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten keine zentrumsbildenden Funktionen ausgehen, ist nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auch außerhalb der A-, C- und D-Zentren zulässig.

Die textliche Festsetzung ermöglicht auch ein ergänzendes Angebot an zentrenrelevanten Randsortimenten, das sich mittlerweile in den meisten Branchen etabliert hat. Um die Eigendynamik dieser Sortimente zu begrenzen und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu schützen, sind die zentrenrelevanten Randsortimente jedoch auf ein Maß beschränkt (10 %), bei dem keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Festsetzung Nr. 4

Diese Festsetzung regelt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Mit ihr wird ein Ausnahmeverbehalt in den Bebauungsplan aufgenommen.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können ausnahmsweise zugelassen werden als:

- Nachbarschaftsläden mit max. 400 m² Verkaufsfläche
- „Chemnitzer Laden“ mit max. 100 m² Verkaufsfläche
- Getränkemärkte

Mit der Aufnahme des Ausnahmeverbehalts ist die letztendliche planerische Entscheidung über die Anwendung der Festsetzung noch offen. Das Baugenehmigungsamt kann eine Genehmigung in Anwendung der Ausnahmeregelung gemäß § 36 Abs. 1 BauGB nur in Einvernehmen mit der Stadt Chemnitz erteilen. Die Stadt Chemnitz behält sich somit eine Mitsprachemöglichkeit bei der Prüfung und Entscheidung des Einzelfalls vor.

Die Festsetzungen basieren auf § 1 Abs. 9 BauNVO, durch den die allgemeinen Differenzierungsmöglichkeiten der Baugebietstypen nochmals einer „Feingliederung“ unterworfen werden können, falls sich hierfür besondere städtebauliche Gründe ergeben, um die Vielfalt der Nutzungsarten im Plangebiet zu mindern. Die Differenzierungen beziehen sich auf bestimmte Anlagentypen, die es in der sozialen und ökonomischen Realität in Chemnitz bereits gibt.

Die besonderen städtebaulichen Gründe liegen vor, weil es spezielle Gründe gerade für die gegenüber § 1 Abs. 5 BauNVO noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen gibt. Die hier maßgebliche nähere Umgebung entspricht faktisch einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet (hier allgemeines Wohngebiet) allgemein zulässig wäre. Im vorliegenden Fall wären u. a. Läden allgemein zulässig.

In dem Plangebiet sollen Läden jedoch weder allgemein zugelassen noch komplett ausgeschlossen werden. Daraus entspringt die differenzierte Festsetzung zur Zulässigkeit bestimmter Anlagentypen.

Der typische „Chemnitzer Laden“ weist eine Verkaufsfläche von max. 100 m² sowie ein zentrenrelevantes oder nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auf. Der Chemnitzer Laden ist typischerweise als Funktionsunterlagerung in Erdgeschosslagen von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie in Form von Ladenzeilen anzutreffen und zeichnet sich damit vor allem durch eine städtebaulich integrierte Lage aus. Typische Erscheinungsformen sind das Lebensmittelhandwerk, Kioske, Obst- und Gemüsehändler, Apotheken, Optiker sowie kleine Fachgeschäfte mit aperiodischen Bedarfsgütern.

Der „Chemnitzer Laden“ repräsentiert 70 % aller in der Stadt vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, d. h. diesen Anlagentyp gibt es bereits in der sozialen und ökonomischen Realität in Chemnitz. Typisch für diese Unterart ist, dass mehr als unwesentliche negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbeiriche ausgeschlossen werden können. Folgerichtig liegt hier die max. Verkaufsflächengrenze bei 100 m² und nicht bei der durchschnittlichen Verkaufsflächengröße der Betriebe < 100 m² (38 m²).

Getränkemärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die Getränke überwiegend als Kistenware/Gebinde anbieten. Diese Gattungsbezeichnung bzw. typisierende Beschreibung ist mit § 1 Abs. 9 BauNVO vereinbar, der es über § 1 Abs. 5 BauNVO hinaus gestattet, einzelne Unterarten von Nutzungen mit planerischen Festsetzungen zu erfassen.

Der Nachbarschaftsladen findet bereits als festsetzungsfähiger Anlagentyp in der aktuellen Rechtsprechung Anwendung. Vom Chemnitzer Laden grenzt sich der Nachbarschaftsladen vor allem über sein auf nahversorgungsrelevante Sortimente fokussiertes Sortiment ab sowie durch seine maximale Verkaufsflächengröße von 400 m². Während der Chemnitzer Ladern sowohl nahversorgungsrelevante als auch sonstige zentrenrelevante Sortimente umfasst, beschränkt sich der Nachbarschaftsladen auf das nahversorgungsrelevante Kernsortiment. Nach der Definition des IFH Köln handelt es sich bei einem Nachbarschaftsladen oder auch Convenience-Store um einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb, der ein begrenztes Sortiment an Waren des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungen bis hin zu einer kleinen Gastronomie zu einem eher hohen Preisniveau anbietet. Beispiele in Chemnitz sind Edeka nah & gut, Reichenhainer Straße 55, Konsum Chemnitz, Rosenhof 10-12, Bioladen van de bio, Leipziger Straße 62, Bahnhofsläden, Bahnhofstraße 1 und der Knackfrisch Biomarkt, Zschopauer Straße 279.

Durch die Größenangabe bei den Nachbarschaftsläden (max. 400 m² Verkaufsfläche) und beim „Chemnitzer Laden“ (max. 100 m² Verkaufsfläche) werden bestimmte Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO zutreffend gekennzeichnet; sie entsprechen unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse einem bestimmten Anlagentyp.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der einfache Bebauungsplan enthält ausschließlich textliche Festsetzungen zur (Un-)Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Insofern leiten sich die wesentlichen Auswirkungen der Planung aus den getroffenen Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels ab. Die Festsetzungen sind aus den oben beschriebenen Gründen restriktiv angelegt.

Bezogen auf die im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe wirken die Festsetzungen unterschiedlich: Während der Lidl-Lebensmitteldiscounter auf den passiven Bestandsschutz gesetzt und dadurch von Erweiterungsmöglichkeiten abgeschnitten wird, kann bei dem Getränkemarkt ausnahmsweise eine Erweiterung zugelassen werden, sofern die Stadt nach Prüfung des Einzelfalls einem entsprechenden Vorhaben zustimmen würde. Gleiches gilt für die Bäckerei Meyer.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde auch geprüft, ob im Interesse einer Erhaltung der Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums dem Lidl-Markt in gewissem Umfang Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung im Sinne einer Erweiterung einzuräumen sind. Da zum einen der Markt nach der Erweiterung im Jahr 2017 um ca. ein Viertel auf über 1.000 m² Verkaufsfläche bereits zu den größten Lebensmitteldiscountern im Stadtgebiet zählt und zum anderen der Zustand des zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichs Brühl als labil einzustufen ist, wird an der restriktiven Vorgehensweise in Bezug auf das abermalige Erweiterungsansinnen festgehalten. Im Rahmen der gebotenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird diese Konsequenz der Planung, d. h. die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks, mit Blick auf die städtebauliche Zielsetzung und den öffentlichen Belang, den zentralen Versorgungsbereichs Brühl zu entwickeln und seine Attraktivität zu steigern, hingenommen.