

Bebauungsplan zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche

Begründung

Stand Oktober 2013

Das „Branchen- und Standortgutachten für den Einzelhandel in der Stadt Bautzen“ 2008 und die Anlage zur Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen gemäß aktueller städtebaulicher Zielsetzungen sind Bestandteil der Begründung.

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt:	Seite
1 Rechtsgrundlagen	3
2 Planungsgrundlagen	3
2.1 Landesplanerische Zielvorgaben	3
2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben	4
2.3 Stadtentwicklungskonzepte	6
2.4 Flächennutzungsplan	8
2.5 Bebauungsplanungen	10
3 Beschreibung der Umweltauswirkungen	13
4 Aufstellung des Bebauungsplanes zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche	14
4.1 Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Bautzen“	15
4.2 Zentrale Versorgungsbereiche „Stadtteilzentren“	16
4.3 Nahversorgungslagen	18
4.4 Bautzener Nachbarschaftsläden	18
4.5 Bautzener Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	20
5. Wechselwirkung der zentralen Versorgungsbereiche mit dem Ergänzungsstandort „Gewerbegebiet Ost“	21
6. Begründung der Festsetzungen	22
6.1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	22
6.2 Grundstücksliste zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes	22
6.3 Grundstücksliste zum Geltungsbereich der zentralen Versorgungsbereiche	22
6.4 Grundstücksliste zum Geltungsbereich der zentralen Versorgungsbereiche	23
6.5 Regelungen zu Ausnahmen	24
6.6 Ausnahmen für Nahversorgungslagen	26
6.7 Nutzungsänderung bestehender Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	27
6.8 Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente „Bautzener Liste“	28
6.9 Geltung des Ausschlusses zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente auch im Falle einer möglichen Unwirksamkeit einer der Ausnahmefestsetzungen	28
Quellenverzeichnis	29

Anlagen

- Branchen- und Standortgutachten für den Einzelhandel in der Stadt Bautzen 2008
- Anlage zur Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen gemäß aktueller städtebaulicher Zielsetzungen sind Bestandteil der Begründung

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch den Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1590).

2 Planungsgrundlagen

2.1 Landesplanerische Zielvorgaben

Die Sächsische Staatsregierung hat am 16.03.2010 die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2003 (LEP 2003) beschlossen. Für den geänderten Entwurf zum Landesentwicklungsplan 2012 erfolgt bis zum Januar 2013 die öffentliche Beteiligung.

Insbesondere folgende Handlungsschwerpunkte sind für die Fortschreibung des LEP von Bedeutung:

- Einbindung Sachsens in die europäische Raumentwicklung
z. B. Verbesserung und Vernetzung der sächsischen Städte der Metropolregion Mitteldeutschland untereinander und mit den angrenzenden Regionen und Metropolregionen benachbarter Länder und Nachbarstaaten durch leistungsfähige Verkehrsverbindungen
- Förderung von Innovation und Wachstum – Sicherung der räumlichen Rahmenbedingungen für die Wirtschaft
z. B. Schaffung einer modernen und leistungsfähigen Infrastruktur, ausreichende Flächenangebote zur Sicherung von Wirtschaftsstandorten
- Sicherung der Daseinsvorsorge unter den Bedingungen des demografischen Wandels
z. B. Berücksichtigung der künftigen demografischen Rahmenbedingungen bei Infrastrukturinvestitionen, Stärkung der Zentralen Orte als Standorte für Einrichtungen der Daseinsvorsorge
- Ressourcenschonende Mobilität und integrierte Verkehrsentwicklung
z. B. Erhalt und Verbesserung des Straßennetzes und Sicherung der hierfür erforderlichen Trassen und Korridore in Sachsen
- Einbindung von Strategien zum Klimaschutz und zur vorausschauenden Anpassung an die Folgen des Klimawandels
z. B. Reduzierung des CO₂ – Ausstoßes durch eine angepasste Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung

Die Stadt Bautzen gehört dem Oberzentralen Städteverbund Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda an. Dieser Städteverbund soll die oberzentralen Funktionen in seinem Verflechtungsbereich wahrnehmen. Die Stadt Bautzen ist das wirtschaftliche Zentrum der Oberlausitz und verfügt so über die Voraussetzung zur Erfüllung einzelner oberzentraler Funktionen.

(Quelle: Landesentwicklungsplan 2012, geänderter Entwurf für das Beteiligungsverfahren)

2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

Die Stadt Bautzen gehört seit normativer Festlegung im Landesentwicklungsplan 1994 dem Oberzentralen Städteverbund Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda an, der das Oberzentrum der Region bildet.

Die Städte Bautzen, Görlitz und Hoyerswerda verfügen zusammen bereits über einige oberzentrale Teilfunktionen – so Bautzen für Verwaltung, Bildung und Kultur. Aufgrund jeweils unvollständiger oberzentraler Ausstattung und wegen geringer Einwohnerzahlen ist eine Entwicklung nur einer der drei Städte zum Oberzentrum nicht absehbar, so dass die Aufgaben eines Oberzentrums für die Region nur gemeinsam wahrgenommen werden können.

Eine Stärkung der Zentren entsprechend ihrer zentralörtlichen Bedeutung ist für die Entwicklung der Region vordringlich.

Aus der Mitgliedschaft im Oberzentralen Städteverbund ergeben sich für die Stadt Bautzen übergeordnete zentrale Forderungen:

Die historisch gewachsene Bedeutung von Bautzen als Wirtschafts- und Verwaltungszentrum sowie die reiche städtebauliche und deutsch-sorbische kulturhistorische Tradition bieten eine gute Grundlage für die Weiterentwicklung oberzentraler Funktionen.

Die Stadt soll in die Lage versetzt werden, sich in funktionaler Ergänzung als Ergänzungsstandort für den Verdichtungsraum Dresden zu etablieren. Durch die räumliche Nähe zur Landeshauptstadt und die gute Verkehrsanbindung bestehen bereits diverse arbeits- und versorgungsräumliche Beziehungen, die zz. einseitig von Bautzen auf Dresden gerichtet sind. Langfristig kann Bautzen, bedingt vor allem durch den Ausbau des Verkehrsnetzes, diese noch überwiegend einseitigen Verflechtungsbeziehungen wechselseitig gestalten und funktionale Ergänzungen für den Verdichtungsraum Dresden übernehmen.

Im verbindlichen Regionalplan für die Region Oberlausitz – Niederschlesien (beschlossen am 09.04.2009, verbindlich seit 04.02.2010) wurden folgende Ziele und Grundsätze für die zukünftige Entwicklung der Stadt Bautzen formuliert:

„Oberzentrum – Oberzentraler Städteverbund Bautzen – Görlitz – Hoyerswerda

Ziel 2.1.2. Die Städte des Oberzentralen Städteverbundes sind in ihrer Funktion als gemeinsames Oberzentrum und als Entwicklungskerne für die Region Oberlausitz – Niederschlesien auszubauen. Dazu sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Stärkung ihrer oberzentralen Funktionen als Verkehrs-, Wirtschafts-, Kultur- und Wissenschaftszentrum von überregionaler Bedeutung zu schaffen.

Grundsatz 2.1.3 Der Oberzentrale Städteverbund Bautzen – Görlitz – Hoyerswerda soll als gemeinsames Oberzentrum die überregionale Wahrnehmung der Region stärken und unter Beachtung einer eigenständigen Entwicklung der drei Städte Verantwortung für die Regionalentwicklung übernehmen.

Ziel 2.1.4 Die Zusammenarbeit zwischen den Städten Bautzen, Görlitz und Hoyerswerda im Kultur-, Bildungs- und Gesundheitsbereich, im Fremdenverkehr und in der Wirtschaft soll vertieft werden. Die

Verkehrsverbindungen und Verflechtungen untereinander, mit der europäischen Metropolregion „Sachsendreieck“ und mit den Oberzentren benachbarter Länder und Staaten sollen gesichert und ausgebaut werden.

- Ziel 2.1.5 Bautzen soll darüber hinaus durch einen weiteren Ausbau der funktionalen Verflechtungen Ergänzungsfunktionen für den Verdichtungsraum Dresden übernehmen.
- Ziel 5.1.1 Die wirtschaftsnahe Infrastruktur ist in allen zentralen Orten, insbesondere in Bautzen... auszubauen.
- Ziel 5.1.3 Die Städte des Oberzentralen Städteverbundes Bautzen – Görlitz – Hoyerswerda sind als wirtschaftliche Wachstumspole der Region zu stärken und zu entwickeln...
- Grundsatz 5.2.1 Die Innenstädte und Stadtteilzentren des OZSV Bautzen – Görlitz – Hoyerswerda ... sind entsprechend ihrem zentralörtlichen Verflechtungsbereich als Standorte des Einzelhandel und der Dienstleistungen auszubauen..."

zu G 5.2.1 Handel und Dienstleistungen führt der Regionalplan weiter aus:

„Einzelhandelseinrichtungen in den Innenstädten können die zentralörtliche Funktionsfähigkeit sichern und tragen dazu bei, dass die Lebendigkeit und Nutzungsvielfalt in diesen Innenstädten erhöht wird. Ein breites, hochwertiges Angebot an Einzelhandelseinrichtungen in den Innenstädten wertet die Attraktivität dieser zentralen Orte auf. Eine gute Bedienung mit dem ÖPNV, ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr und die Entlastung der Innenstädte vom Durchgangsverkehr sind Voraussetzungen dafür, dass die Innenstädte als zentrale Einzelhandelsstandorte angenommen werden.

Neben dem Einzelhandel sind Dienstleistungseinrichtungen in den Innenstädten ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, so dass eine Nutzungsvielfalt (Wohnen, Arbeiten, Kultur, Daseinsgrundfunktionen) erkennbar ist und die Stadt lebendig bleibt.

Durch den nach 1990 vonstatten gegangenen „ersten“ Strukturwandel im Einzelhandel in Sachsen wurden auf Grund der Flächenverfügbarkeiten zahlreiche großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren außerhalb der historisch gewachsenen Innenstädte und ohne zentralörtlichen Bezug errichtet. Gerade diese historischen Innenstädte als traditionelle Standorte des Einzelhandels konnten damit ihre Funktion nicht aufrechterhalten, so dass die Leerstandsproblematik mittlerweile auch die gewerbliche Nutzung in den zentralen Innenstadtbereichen betrifft. Höherwertige Branchen, die auch auf die Nähe zu den Geschäften des täglichen und periodischen Bedarfes angewiesen sind (Laufkundschaft), waren teilweise gezwungen, ihre Betriebe in den Innenstädten aufzugeben.

Gegenwärtig sind Ansätze eines „zweiten“ Strukturwandels im Einzelhandel erkennbar. Diese äußert sich vor allem in größeren Verkaufsflächen bei Lebensmittel-Discountern. Bei Neuansiedlungen werden generell Verkaufsflächengrößen über 800 m² angestrebt, des Weiteren werden bestehende Filialen auf bis zu 1200 m² Verkaufsfläche erweitert bzw. die Standorte verlagert (GMA 2004). Dies kann wiederum zu einer Schwächung sich gerade etablierter Einzelhandelsstandorte führen. Während bei den Städten des Oberzentralen Städteverbundes auf Grund größerer Einwohnerpotenziale keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, kann gerade in den Mittelzentren mit ca. 10.000 bis 25.000

Einwohnern die städtebauliche Bedeutung von bestehenden zentralen Versorgungsbereichen nachhaltig gestört werden. Mittelzentren der Region weisen z. T. Verkaufsflächen von mehr als 2,5 m² / Einwohner auf (IHK Dresden 2002). Mit dem prognostizierten weiteren Einwohnerrückgang erhöht sich die Verkaufsfläche pro Einwohner weiter. Es kann mittel- bis langfristig damit gerechnet werden, dass die untere Rentabilitätsschwelle von Einzelhandelseinrichtungen erreicht wird, was zur Aufgabe der Betriebe führen kann. Gerade in den Mittelzentren kann dies Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur und das Stadtbild der gesamten Stadt haben.

Eine planerische Konzeption zur Steuerung des Einzelhandels ist gegenwärtig in vielen Fällen nicht erkennbar. Langfristige Auswirkungen dieser Entwicklung werden nicht berücksichtigt. Um diesem Effekt vorzubeugen, sollte ein Hauptaugenmerk aller höherrangigen zentralen Orte, insbesondere jedoch der Mittelzentren, auf die Erstellung von Einzelhandelskonzepten, vor allem im Rahmen der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte, gelegt werden.“

(Quelle: Regionalplan für die Region Oberlausitz – Niederschlesien vom 09.04.2009)

2.3 Stadtentwicklungskonzepte

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) der Stadt Bautzen wurde am 30.01.2002 vom Stadtrat beschlossen.

Das InSEK stellt die Entwicklungsziele der Stadt und die entsprechenden geplanten Vorhaben und Aktivitäten dar. Es dient als Handlungsleitfaden und ist darüber hinaus Grundlage von Finanzierungsplanungen sowie Basis für die Beantragung und den Einsatz städtebaulicher und fachlicher Förderungen.

Im InSEK wurden Leitbilder für verschiedene Handlungsfelder erarbeitet. „Die Stadt Bautzen hat zentrale Funktion in folgenden Bereichen der Daseinsvorsorge:

- Wohnstandort
- Arbeitsort
- Zielort des Städtetourismus
- Einkaufsstadt und Dienstleistungsstandort
- Verwaltungsstandort
- Bildungsstandort
- Kulturstadt
- Soziale Stadt
- Stadt für Sport und Freizeit.“

(Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bautzen, 2001 – KES Kommunalentwicklung Sachsen GmbH)

Als Zielstellung für die Innenstadt wurde die Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität formuliert, insbesondere durch die städtebaulich hochwertige Sanierung der historischen Altstadt, die Wiederbelebung als Einkaufs- und Erlebnisstandort einschließlich Integration des Kornmarkt-Centers und die Ausbildung einer vielfältigen Kulturszene.

Das Leitbild „Bautzen 2020“ (beschlossen im Juni 2005) enthält die Visionen für die gesamtstädtische Entwicklung. Hierin ist die Bautzener Innenstadt ein maßgebliches Element in ihrer Bedeutung als funktionaler Stadtkern, als touristischer Schwerpunkt und als wichtiger Wohnstandort. Ihre Qualität ist für Handel und Dienstleistungen als Standortfaktor entscheidend.

Das Leitbild soll helfen, die Stadt und den Standort auf die zukünftige Entwicklung vorzubereiten. Dabei werden strategische Handlungsfelder festgestellt, Potenziale gebündelt und Positionierungen für den Standortwettbewerb herausgearbeitet.

Leitbild „Bautzen 2020 – Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus

- „Bautzen ist das Wirtschaftszentrum der Region.
- Die Stadt ist hervorragend erreichbar. Die Autobahn, Bundesstraßen, der Schienen- und der Luftverkehr verbinden die Stadt mit den regionalen und überregionalen Zentren.
- Als Motor der Region lebt Bautzen von Flexibilität und Mobilität. Deshalb ist Bautzen verkehrsgerecht für Arbeitspendler, Kunden und Besucher.
- Bautzen hat eine moderne technische Infrastruktur, die regelmäßig den Bedürfnissen angepasst wird.
- Die lebendige Kommunikation zwischen Unternehmen, Verwaltung, Wissenschaft und Forschung fördert Innovationen und den Technologietransfer.
- Die Stadt ist in die neu entwickelte grenzüberschreitende Wirtschaftsregion Deutschland-Tschechien- Polen hervorragend eingebunden und verleiht ihr vielfältige Impulse.
- Die Unternehmensstruktur ist auf Grund ihrer Vielfalt zukunftsfähig. Der Mittelstand hat die tragende Rolle für die wirtschaftliche Entwicklung und die Wirtschaftskraft der Stadt.
- Bautzen ist ein Zentrum im ländlichen Raum. Die Landwirtschaft spielt deshalb als ökonomischer Faktor eine bedeutende Rolle.
- Es ist der bedeutendste Handelsstandort der Region und ebenso der wichtigste Dienstleistungsstandort mit einer Vielzahl von Banken und Finanzinstituten.
- Für öffentliche Verwaltungseinrichtungen ist Bautzen zentraler Standort.
- Bautzen ist ein hervorragender Investitions- und Produktionsstandort. Industrie- und Gewerbegebiete bieten vielfältige Möglichkeiten. Moderne Unternehmen finden qualifiziertes Personal in ausreichender Zahl. Die Einbindung in die überregionale Verkehrsinfrastruktur unterstützt die Verflechtungen mit nahen und fernen Wirtschaftsräumen.
- Die Innenstadtqualität ist für Handel und Dienstleistungen ein wichtiger Standortfaktor. In besonderem Maße betrifft dies die Gastronomie und den Tourismus.
- Bautzen ist ein touristisches Zentrum, der Tourismus ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor.
- Der Städtetourismus wird durch familiengerechte Angebote für ein überregionales Einzugsgebiet ergänzt.
- Die Stadt ist in eine touristisch attraktive und aktive Umgebung integriert.
- Touristisches Kapital der Stadt sind die einzigartige Kulturlandschaft der Oberlausitz, die qualitativvoll sanierte Altstadt, das vitale Stadtzentrum sowie die nationalen Traditionen der Sorben.
- Das durch die jüngere Geschichte geprägte einseitige Bild der Stadt hat sich gewandelt und ist heute eines der touristischen Elemente.“

Die Innenstadt ist der wichtigste Identifikationsfaktor für die Einwohner der Stadt. Dies ist das langfristige kommunalpolitische Ziel.

Mit dem „Städtebaulichen Entwicklungskonzept Stadt Bautzen“ (SEKo) wurden im April 2009 die bestehenden Planungsvorstellungen für die Innenstadt fortgeschrieben.

Im Fachkonzept Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Handel sind Zielstellungen zur Handelsentwicklung der Stadt benannt:

Handel:

Bautzen ist der zentrale Handelsstandort der Region.

Der Erhalt des zentralen Handelsstandortes Bautzen ist eine Hauptaufgabe.

- Förderung der vielfältigen Aktivitäten zur Steigerung der Vitalität und Attraktivität der Innenstadt, Kundenbindung durch Aktionen, Feste, Familienangebote, Seniorenmarketing und die vielfältigen Maßnahmen zum weiteren Ausbau des Städte- und Mehrtagestourismus (vgl. SEKo Fachkonzept „Tourismus“)
- umsatzbeeinflussenden Attraktivitätsmerkmalen ist künftig ein höheres Augenmerk zu widmen (Anbieter von Markenprodukten, Magnetwirkung von Handelsunternehmen usw.)
- Erhalt der kleingliedrigen Struktur des Einzelhandels und der Dienstleistungen neben den großflächigen Einzelhandelseinrichtungen
- Unterstützung des begonnenen Leerstandsmanagements inkl. der Angebotsplattform für Innenstadt-Immobilien

Die Handelsentwicklung in Bautzen wird beobachtet und analysiert.

- Durchführung und Fortschreiben einer Handelsstrukturanalyse
- Bewertung der Wettbewerbssituation im Umfeld, auch im benachbarten Grenzgebiet

Die Stadt wirkt weiteren Rückgängen entgegen.

- Verbesserung der fußläufigen sowie der Pkw-Anbindung der "benachteiligteren", südlich der B 6 gelegenen Quartiere (Postplatz), sobald stadtnahe Umfahrung realistisch wird
- Überprüfung der Zweckmäßigkeit der innerstädtischen Verkehrsführung
- Unterstützung der Lösungsfindung für Nachnutzung der ehemaligen Bäckerei im Gesundbrunnen (Brache) und Aufwertung Platz der Völkerfreundschaft

Erhalt des „Status Quo“ und punktuelle Verbesserungen der Erreichbarkeit und Attraktivität der Innenstadt.

- behutsames Vorgehen bei der weiteren Etablierung von Maßnahmen der Erhöhung der Anziehungskraft
- Unterstützung der Erreichbarkeit: Parkplatz Bautzen Schliebenstraße
- Verbesserung der Erkennbarkeit des Parkleitsystems
- Reduzierung der „Barrierenwirkung der B 6“ (Geschwindigkeitsbeschränkung und Einschränkung des Durchgangsverkehrs) nach Bau der Westtangente

(Quelle: Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Bautzen, April 2009 – die STEG Stadtentwicklung GmbH)

2.4 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Stadtgebiet die beabsichtigte Bodennutzung in den Grundzügen dar.

Der Flächennutzungsplan bildet Rahmen und Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Der Flächennutzungsplan (Stand August 2005) wurde am 19.01.2006 vom Landratsamt Bautzen genehmigt. Der Stadtrat hat am 31.05.2006 beschlossen, den Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die 2. Änderung – Stand August 2005 – erfahren hat, neu bekannt zu machen. Die Neubekanntmachung des FNP August 2005 berücksichtigt alle vorausgegangenen Änderungen in einem Planwerk.

Der Stadtrat hat am 29.10.2008 beschlossen diesen Flächennutzungsplan zu ändern, Bereiche an der Hoyerswerdaer Straße als gewerbliche Bauflächen auszuweisen und die

Fachpläne zum FNP zu aktualisieren. Dieses Verfahren ruht seit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen.

Ein Teil der Innenstadt ist im wirksamen Flächennutzungsplan als zu entwickelndes Kerngebiet ausgewiesen. Diese mehr als 7 ha große Fläche umfasst die Straßen begleitende Bebauung der Inneren Lauenstraße, den Fleischmarkt mit Rathaus, die Eckbereiche der Bebauung an der Friedensbrücke, die Straßen begleitende Bebauung am Lauengraben bis zur Karl-Marx-Straße, den Bereich des ehemaligen Hochhauses, den Kornmarkt, den Buttermarkt und wird durch die Hintere Reichenstraße und den Fleischmarkt begrenzt. Der Innenstadtbereich stellt ein Zentrum dar, in dem sich das gesellschaftliche Leben konzentriert und welches durch Handel, Wirtschaft und Verwaltung geprägt ist. Es entwickelt sich ein Bereich, in welchem bereits kerngebietstypische Nutzungen bestehen und diese durch zentrale Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen ergänzt werden sollen.

Weitere Flächen innerhalb des grünen Ringes sind als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Als sonstige Sondergebiete im Bestand sind folgende Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe ausgewiesen:

Fläche	Flächengröße (ha)	Kennzeichnung im FNP
OBI, Dresdener Straße	2,41	SO [H]
Kaufland, Gesundbrunnenring	1,66	SO [H]
Neusalzaer Straße, VEP „Löblein-Center“	0,73	SO [H]
Einrichtungshaus Roller, Kreckwitzer Straße Marktkauf, Niederkainaer Straße	9,44	SO [H]
Praktiker, Auritz	1,98	SO [H]
Gesamt	16,22	

Stadtplanerische Zielstellung ist es, den Einzelhandelsstandort Innenstadt zu vitalisieren und der tendenziellen großflächigen Handelsagglomeration auf der grünen Wiese entgegenzu-steuern.

Im Flächennutzungsplan sind keine neu geplanten Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe ausgewiesen.

2.5 Bebauungsplanungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche werden die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die zukünftige Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben geschaffen.

Für bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplangebiete gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche nicht, da sie vom Geltungsbereich des Planes ausgenommen sind.

Gesamtübersicht über die rechtsverbindlichen Planverfahren, Stand: Juni 2012

Wohnbauflächen (vereinzelt mit Anteilen gemischter Bauflächen)

Standort	Bebauungsplan (BP) / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBP)	Größe ha	genehmigt am/ rechtsverbindlich seit
Alois-Andritzki-Straße	BP „Carolagarten I“	2,4	genehmigt durch Fristablauf 19.06.1993
Am Carolagarten	BP „Carolagarten II“ *)	8,6	20.08.1993 10.09.1993
Niederkaina	VEP „Am Schafberg“	1,3	17.09.1993 22.09.1993
Auritz	VEP Wohngebiet Auritz „Strehlaer Weg“	2,6	20.12.1993 19.01.1994
Burk	VEP „Burker Höhe“ *)	2,2	10.08.1994 19.08.1994
Salzenforst	BP „Ortserweiterung Salzenforst“	0,6	24.10.1994
Bolbritz	BP „Ortserweiterung Bolbritz“	1,025	29.03.1995
Kleinwelka	BP „Salzenforster Straße“	6,63	27.06.1995 11.07.1995
Großwelka	BP „5 WE Großwelka“	0,97	18.08.1995 durch Fristablauf 28.08.1995
Oberkaina	BP „Bautzen-Oberkaina, Erweiterung Südost“, 2. Änderung *)	17,4	14.11.1996 06.12.1996
Nadelwitz	VEP „Am Gutshof“ 2./3. Änderung	1,5	25.06.1997 27.02.1998 18.12.2004
Auritz	VEP „Wohngebiet am Gutshof Auritz“	1,2	02.07.2003 10.05.2003

*) Planung beinhaltet einen Anteil gemischter Bauflächen

Gemischte Bauflächen

Standort	Vorhaben- Erschließungsplan (VEP) und	Größe ha	genehmigt am/ rechtsverbindlich seit
Auritz/ B 6	VEP „Getränkeabholmarkt und Handels-Center der GeCom GmbH Bautzen“	0,84	18.03.1992 17.04.1992
Kleinwelka an B 96	VEP „Warenhandelseinrichtung Plus-Markt“	0,793	12.08.1996 (fiktiv) 02.09.1996
Auritz/ B 6	VEP „Autohaus Poitschke mit Inhaberwohnung und Werkstatt“	0,58	09.12.1994 24.12.1994 Planverfahren nicht umgesetzt, wird aufgehoben

Gewerbliche Bauflächen

Standort	Bebauungsplan (BP) Vorhaben- Erschließungsplan (VEP) und	Größe ha	genehmigt am/ rechtsverbindlich seit
Baschützer Straße/ Niederkainaer Straße	VEP „Investorengemeinschaft Baschützer Straße“	3,3	08.12.1992 16.01.1993
Dresdener Straße/B 6	VEP „Westliche Dresdener Straße“	1,59	10.08.1994 13.01.1995
IG Nord	BP „IG Nord – Neuteichnitzer Straße“	22,21	27.01.1995 03.03.1995
	BP „IG Nord – Neuteichnitzer Straße“, 2. Änderung (Mai 1996)	22,21	04.01.1996 Genehmigungsvermerk vom 20.06.96 12.07.1996
Baschützer Straße	BP „Baschützer Straße II“ 1. Änderung	5,44	22.05.1996 Genehmigungsvermerk vom 02.12.97 16.01.1998
Ost an B 156/Kreckwitzer Straße	BP „Gewerbegebiet Ost“ 1. Änderung	24,57 (davon 2,3 ha SO [H])	10.03.1997 Genehmigungsvermerk vom 27.01.98 06.02.1998
Löblein/ Edisonstraße	VEP „Löblein Center“	4,7 (davon 0,72 ha SO[H])	22.12.1999 28.01.2000
Salzenforst an S 100 westlich Bloaschütz	BP „Industrie- und Gewerbegebiet Salzenforst“	41,98	14.09.2001 06.12.2003
Neusalzaer Straße/ Hentschke Bau	BP „Gewerbegebiet Neusalzaer Straße Ost“	3,6	rechtsverbindlich seit 12.06.2004
Großdubrauer Straße	BP „Gewerbegebiet Großdubrauer Straße, Develey“	15,8	rechtsverbindlich seit 22.11.2008

Kerngebiet

Standort	Bebauungsplan (BP) Vorhaben- Erschließungsplan (VEP) und	Größe ha *)	genehmigt am/ rechtsverbindlich seit
Kornmarkt	VEP „Kornmarkt-Center“ Bautzen	0,87	26.11.1998 Genehmigungsver- merk vom 23.02.99 12.03.1999

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kornmarkt-Center“ erlangte am 12.03.1999 Rechtskraft. Mit diesem Plan wurde für den südwestlichen Bereich des Kornmarktes Baurecht für die Realisierung eines Einkaufszentrums mit ca. 9.000 m² Einzelhandelsfläche, ca. 1.000 m² Fläche für Dienstleister und Gastronomie und ca. 500 m² Bürofläche geschaffen.

Standort	Bebauungsplan (BP) Vorhaben- Erschließungsplan (VEP) und	Größe ha *)	genehmigt am/ rechtsverbindlich seit
Kornmarkt	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kornmarkt“	0,84	08.12.2012

Sonderbauflächen

Standort	Bebauungsplan (BP) Vorhaben- Erschließungsplan (VEP) und	Größe ha	genehmigt am rechtskräftig seit
Niederkaina (Marktkauf)	VEP „Einkaufszentrum Bautzen, Niederkainaer Straße“	8,06	10.09.1991 16.04.1992
Burk	BP „Talsperre Bautzen – Ferienpark Oberlausitz“	44,55	11.11.1998 Genehmigungsver- merk vom 18.06.99 25.06.1999
Kleinwelka	BP „Freizeitpark Kleinwelka“	17,8	rechtskräftig seit 22.03.2003

Verkehrsbauvorhaben

Standort	Bebauungsplan (BP) Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	Größe ha	Genehmigt am rechtskräftig seit
Dresdener Straße	BP „Heilig-Geist-Brücke“	1,23	20.03.1998 17.07.1998
Schliebenstraße	BP „Parkplatz Schliebenstraße“	0,644	- 18.02.2006

Für den bestehenden Möbelmarkt an der Neusalzaer Straße wurde der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung am 29.09.2010 gefasst.

Neusalzaer Straße	1.Änderung VEP „Löblein Center“		
-------------------	---------------------------------	--	--

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs.3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und von der Umwelterklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen werden. Diese Verfahrensvereinfachungen kommen hier zur Anwendung.

4. Aufstellung Bebauungsplan zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche

Durch einen „Bebauungsplan zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche“ nach § 9 Abs. 2a BauGB können für den unbeplanten Innenbereich nach systematischer Planung konkrete Festsetzungen über die Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen und damit insbesondere von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden, um auf diesem Weg aus städtebaulichen Gründen ein unkontrolliertes Wachstum von zusätzlichen Einzelhandelsprojekten zu begrenzen und eine gezielte Ansiedlung lokal erforderlicher Versorgungsbereiche zu ermöglichen.

Zur Stärkung der Innenstadt und Begrenzung von Handelseinrichtungen in den Randlagen der Stadt Bautzen wurde am 29.09.2010 ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche gefasst. Auf Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen wurde am 25.07.2012 dieser Beschluss neu gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss 2010 reduziert.

Siedlungsbereiche, die für den Einzelhandel nicht attraktiv sind, sind nicht Bestandteil des 2012 aufgestellten Bebauungsplanes.

Die Zulässigkeit von Handelsnutzungen richtet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach den Beurteilungskriterien des BauGB und der BauNVO.

Die rechtliche Grundlage für diesen einfachen Bebauungsplan, der der Feinsteuerung bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben dient, bietet § 9 Abs. 2a BauGB. Die Planung ist ausdrücklich auf den unbeplanten Innenbereich beschränkt. Bestehende Bauleitplanungen bleiben davon unberührt.

Grundlagen für die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Bautzen bieten das Branchen- und Standortgutachten für den Einzelhandel der GMA (Januar 2008). Für dieses Gutachten erfolgte durch die BBE die Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen.

Auf Basis der Bestandsanalyse des Einzelhandels und der vorgestellten Entwicklungsprognosen kann eine zukunftsorientierte Branchen- und Standortstruktur für die Stadt Bautzen abgeleitet werden. Ziel dieses Planungskonzeptes ist es, die zum Erhalt der Zentralitätsfunktion und zur Sicherung der wohngebietsnahen Versorgung erforderlichen Strategien und Maßnahmen zu formulieren und die „zentralen Versorgungsbereiche“ gemäß § 9 Abs. 2 a, 34 Abs. 3 BauGB festzulegen. Im Fokus der Betrachtung stehen dabei die Einkaufsinnenstadt und die Stadtteil- bzw. Nahversorgungszentren.

Die Identifikation und Klassifikation zentraler Versorgungsbereiche durch die GMA macht deutlich, dass die Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche zwar maßgeblich von der Einzelhandelsausstattung abhängt, jedoch auch andere Aspekte, wie z. B. Komplementärnutzungen aus dem Freizeit- und Dienstleistungsbereich, Veranstaltungen oder die Verkehrs- und Sozialisationsfunktion eine bedeutende Rolle spielen.

Unter Zugrundelegung der Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche wie Einzugsbereich, Branchenmix, Sortimente, Betriebsgrößenmix, Kundenmagneten, Betriebstypenmix, Preissegmente und einer Auswahl an Komplementärnutzungen und deren Wertung in der Einkaufsinnenstadt und in den Stadtteilzentren konnten die zentralen Versorgungsbereiche definiert werden.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob im jeweiligen Kerneinzugsgebiet genügend Kaufkraft vorhanden ist, um die Zentren wirtschaftlich auszulasten und somit eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten.

Als wichtigstes Kriterium für die Festlegung der Versorgungsbereiche diente dabei das in den jeweiligen Stadtteilen vorhandene Angebotsspektrum (Einzelhandels- und Komplementärnutzungen). Die Aktualisierung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt erfolgte durch die BBE in der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen.

Unter einem „zentralen Versorgungsbereich“ sind Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen zu verstehen: Innenstadtzentren in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen. Diese Zentren sollen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und der Innenstadtentwicklung erhalten und weiter ausgebaut werden.

Zentrale Versorgungsbereiche können nur geschützt werden, wenn sie faktisch existieren oder zumindest in der Entwicklung begriffen sind. Daher muss ein konzeptioneller Zusammenhang der Nahversorgungsbereiche und ihrer Entwicklungsziele erkennbar und planerisch umsetzbar sein.

Zentrale Versorgungsbereiche weisen gemessen an ihrer Versorgungsfunktion eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und Pkw.

In der Stadt Bautzen sind als zentrale Versorgungsbereiche zum einen die Innenstadt zum anderen die beiden Stadtteilzentren „Husarenhof“ und „Kaufland“ definiert.

Die Abgrenzung als zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Bautzen erfolgt mit Funktionschwerpunkt als Einzelhandels- und Dienstleistungszentren mit entsprechendem Bezug zur jeweils räumlichen Versorgungsfunktion.

Die Stadtteilzentren nehmen die Funktion von umfassenden Nahversorgungszentren wahr.

Weitere Erläuterungen enthält das Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen der BBE Handelsberatung GmbH.

4.1 Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Bautzen“

Der gemäß den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen in der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen definierte zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Bautzen bildet einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB. Alle weiteren Versorgungsfunktionen der Stadtteilzentren und der ergänzenden Standortstrukturen (Nahversorgungslagen, Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Ost) sind in ihrer Funktionszuweisung und Weiterentwicklung auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ abzustimmen.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Bautzen nimmt Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das überörtliche Einzugsgebiet von Bautzen wahr.

Herausragende Bedeutung für die Marktreichweite besitzt in diesem Zusammenhang das Einkaufszentrum „Kornmarkt Center“.

Das Spektrum der Komplementärnutzungen umfasst in der Innenstadt gastronomische Einrichtungen, Beherbergungsbetriebe sowie ein breites Spektrum sonstiger Dienstleister (u. a. Kreditinstitute, Versicherungen, freie Berufe, Reisebüros). Hinzu kommen öffentliche (z. B. Rathaus) und kulturelle Einrichtungen (z. B. Stadtmuseum).

In der Gesamtbetrachtung umfasst das Versorgungsangebot der Bautzener Innenstadt praktisch alle Warengruppen und bietet den Kunden in den meisten Branchen auch ausreichende Einkaufsalternativen an.

Das Areal am Kornmarkt und der Bereich zwischen Lauengraben und Goschwitzstraße sind für eine Angebotsergänzung und Verknüpfung der Funktionen der Innenstadt von wesentlicher Bedeutung.

Für den Standort am Kornmarkt ist das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen. Die Fertigstellung des Vorhabens ist 2014 vorgesehen.

Im Zuge einer einzelhandels- und dienstleistungsbezogenen Inwertsetzung des Areals ist die Optimierung der Fußwegeanbindung an den nördlich gelegenen Teil der Einkaufsinnenstadt erforderlich.

Mit Fertigstellung der Westtangente bestehen Voraussetzungen zur Verbesserung der Verkehrsorganisation in der Innenstadt, besonders zwischen Lauengraben und Steinstraße, um die Trennwirkung der ehemaligen Bundesstraße zu minimieren.

Weitere Erläuterungen enthält das Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen der BBE Handelsberatung GmbH.

4.2 Zentrale Versorgungsbereiche „Stadtteilzentren“

Während die „Einkaufsinnenstadt“ im Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Kultur- und Verwaltungsbereich die zentralörtlichen Funktionen Bautzens bündelt, übernehmen Stadtteilzentren die Aufgabe, städtische Teilräume mit Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfes zu versorgen.

Unter Zugrundelegung der Identifikations- und Klassifikationskriterien konnten im Bautzener Stadtgebiet **zwei Stadtteilzentren als zentrale Versorgungsbereiche** ermittelt werden.

Dabei handelt es sich um

- das Stadtteilzentrum „Kaufland“
- das potenzielle Stadtteilzentrum „Husarenhof“.

Der zentrale Versorgungsbereich „Husarenhof“ wurde nur als potenzielles Stadtteilzentrum klassifiziert, weil er bislang nicht alle Ansprüche erfüllen kann. So bestehen derzeit insbesondere im Bereich der ergänzenden Dienstleistungen und der Kommunikations- und Mittelpunktfunktion noch Defizite.

Die zentralen Versorgungsbereiche „Kaufland“ und „Husarenhof“ decken mit ihren jeweiligen Einzugsgebieten weite Teile des östlichen Bautzener Stadtgebietes ab. Das restliche Stadtgebiet wird durch solitär gelegene Lebensmittelmärkte versorgt. Der Wettbewerbsdruck dieser Märkte ist so stark, dass der Aufbau einer komplexen Stadtteilversorgung, im Sinne zusätzlicher zentraler Versorgungsbereiche, nach gutachterlicher Einschätzung der GMA nicht realistisch ist.

Eine detaillierte Beschreibung der zentralen Versorgungsbereiche „Kaufland“ und „Husarenhof“ mit individuellen Angaben zum Einzelhandelsbestand und den Komplementärnutzungen sowie mit Aufwertungsempfehlungen werden im Gutachten der GMA als sog. „Zentrenpässe“ vorgelegt.



GMA



GMA

Zentraler Versorgungsbereich Kaufland

Gute Ausstattung für den kurzfristigen und zum Teil auch den mittel- und langfristigen Bedarf

Gute Ausstattung an Komplementärnutzungen

Empfehlung zur Festsetzung von Warengruppen des kurz- und mittelfristigen Bedarfes

Zentraler Versorgungsbereich Husarenhof

Defizite in der Gestaltung

Ergänzende Komplementärnutzungen erforderlich

Empfehlung zur Festsetzung von Warengruppen des kurz- und mittelfristigen Bedarfes

Vom Gutacher GMA wird eine zweistufige Hierarchie der zentrenrelevanten Versorgungsbereiche vorgeschlagen, die in den beiden Stadtteilzentren Beschränkungen auf Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfes, das heißt auf Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk), Drogeriewaren, Apothekerwaren, Schnittblumen, Zeitschriften/Lotto, Optik, Textilien, Schuhe und Schreibwaren vorsieht (GMA Seite 84f.).

Da jedoch schon das Kaufland und auch die Discounter mehr Warengruppen als die vorgeschlagenen beschränkten Sortimente führen, wird dieser Empfehlung nicht gefolgt.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen wurden durch die BBE Handelsberatung GmbH die zentralen Versorgungsbereiche neu definiert.

Schwerpunkt bildet der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, der ergänzt wird durch das Stadtteilzentrum Kaufland und das potentielle Stadtteilzentrum Husarenhof.

Stadtteilzentren sind städtebaulich integrierte Zentren mit Komplementärnutzungen (z. B. Post, Gastronomie, Dienstleistungen, soziale und medizinische Einrichtungen) und ÖPNV-Anschluss.

Die überwiegende Ausrichtung der Stadtteilzentren basiert auf einer umfassenden Grundversorgung der Stadtteilbevölkerung mit einem stadtteilbezogenen Einzugsbereich von 6.000 Einwohnern.

Der Angebotsschwerpunkt liegt in nahversorgungsrelevanten Sortimenten, zzgl. ergänzender mittel- bis langfristiger Bedarf.

Weitere Erläuterungen enthält das Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen der BBE Handelsberatung GmbH.

4.3 Nahversorgungslagen

Nahversorgungslagen sichern die fußläufige Versorgung mit Lebensmitteln ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen.

Die im Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes benannten Nahversorgungslagen sind Solitärstandorte. Sie umfassen den Lebensmittelmarkt mit ergänzendem Lebensmittelhandwerk im Eingangsbereich (Bäcker/ Fleischer).

Die im Gutachten auf Seite 12 markierten Nahversorgungslagen

Nahversorgungslage Dresdner Straße

Nahversorgungslage Hanns-Eisler-Straße

Nahversorgungslage Bertolt-Brecht-Straße

Nahversorgungslage Am Carolagarten

Nahversorgungslage Kleinwelka

übernehmen Nahversorgungsfunktionen für die wohnortnahe Versorgung des markierten Einzugsbereiches.

Ziel ist der Erhalt dieser Handelsstandorte für die Grundversorgung mit Lebensmitteln. Diesem Ziel dient die Festsetzung unter (6). Danach ist in den gekennzeichneten Bereichen ein Lebensmittelmarkt auch in baulicher Einheit mit Lebensmittelhandwerk zulässig, der eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² nicht überschreitet.

Für diese städtebaulich geeigneten Standorte wird der Bestand dadurch gesichert. Dabei ist zu beachten, dass die Verkaufsflächendimensionierung die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschreitet.

Bei dauerhafter Nutzungsaufgabe eines dieser Standorte – so dass von einer nachprägenden Wirkung der Nutzung nicht mehr gesprochen werden kann - ist im Rahmen von Befreiungen auf Grundlage der entsprechenden Festsetzung über die Neuansiedelung für den definierten Einzugsbereich der fußläufigen Erreichbarkeit (ca. 500 m) zu entscheiden.

Weitere Erläuterungen enthält das Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen der BBE Handelsberatung GmbH.

4.4 Bautzener Nachbarschaftsladen

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen ist unter dem Handlungsschwerpunkt 5 der Bautzener Nachbarschaftsladen definiert.

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, ab einer Größenordnung von 100 m² Verkaufsfläche sollen in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Bis zu dieser Größenordnung sind Nachbarschaftsläden mit einem Mix vorrangig aus nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Kundendiensten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche zulässig.

Die Abgrenzung des „Bautzener Nachbarschaftsladens“ zu anderen Einzelhandelseinrichtungen erfolgt jedoch nicht nur anhand der Größenordnung bzw. der Verkaufsfläche. Die *BBE Handelsberatung GmbH* hat sich vielmehr mit der konkreten Situation in der Stadt Bautzen auseinander gesetzt und ermittelt, dass es sich bei dem „Bautzener Nachbarschaftsladen“ um einen real existierenden Betriebstyp in Bautzen handelt. Nur aus diesem Grunde war diese gesonderte Feindifferenzierung i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO möglich. Die *BBE Handelsberatung GmbH* hat dazu folgendes ausgeführt:

„Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Bautzen. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² sind als tatsächlich überwiegende existierende Betriebe, als typische Art von **„Bautzener Nachbarschaftsläden“** kurz zu charakterisieren. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp befindet sich gesamtstädtisch i. d. R. in unmittelbarer Zuordnung zum Wohnumfeld und ist eingebunden in das urbane Leben. In dieser Funktion bieten sie ein breites Angebotsprofil mit einem Mix vorrangig von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen (z. B. Kundendienst). Sie sind häufig unmittelbar in Wohngebäuden integriert, ihre Einbindung in das unmittelbare Wohnumfeld zielt auf eine verbrauchernahe Versorgung. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp unterstützt die Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnumfeld, besitzt aber keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelstandort Bautzen. Vom Bautzener Nachbarschaftsladen gehen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche aus.

Einzelhandelsanbieter von Verkaufsflächen ab 100 m² sind dagegen innerhalb der Einzelhandelsstruktur der Stadt Bautzen bereits als strukturprägende Anbieter, also als attraktive Frequenzbringer für zentrale Versorgungsbereiche anzusehen.

Es sind 26 % aller Einzelhandelsbetriebe (150 Einzelhandelsbetriebe zum Stand Mai 2011) in Bautzen verfügen über eine Verkaufsfläche > 100 m². Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt verfügen nur 19 % (59 Anbieter zum Stand Mai 2011) der aktuell ansässigen Betriebe über eine Verkaufsfläche > 100 m².

Folglich können bereits große Fachgeschäfte mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zu erheblichen Wettbewerbseinflüssen führen und sind dementsprechend in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Angebotskonzepte größerer Fachgeschäftseinheiten in wichtigen innenstädtischen Leitbranchen sind zugleich als wesentliche Entwicklungschance des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt von Bautzen einzustufen.“ (Fortschreibung des Einzelhandelsstandorts- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen der *BBE Handelsberatung GmbH* vom Dezember 2011, S. 19 ff.)

Es war also im Rahmen dieses Bebauungsplans nach § 9 Abs.2 a BauGB möglich, diesen „Bautzener Nachbarschaftsladen“ einer gesonderten Ausnahmeregelung zu unterziehen.

Weitere Erläuterungen enthält das Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelsstandorts- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen der *BBE Handelsberatung GmbH*.

4.5 Bautzener Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Die im Gutachten der GMA erstellte Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wurde im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes weiterentwickelt.

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben in der Stadt ist die Einbindung dieser in die zentralen Versorgungsbereiche. Mit der Bautzener Liste erfolgt eine differenzierte Funktionszuweisung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Die verbrauchernahe Grundversorgung soll nicht durch weitgehende Entwicklungen an anderen Standorten gefährdet werden.

Als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente werden definiert:

Bautzener Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtiernahrung
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2)

	Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Weitere Erläuterungen enthält das Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen der BBE Handelsberatung GmbH.

5. Wechselwirkung der zentralen Versorgungsbereiche mit dem Ergänzungsstandort „Gewerbegebiet Ost“

In einer wechselseitigen Standortentwicklung tragen der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt und der periphere Ergänzungsstandort „Gewerbegebiet Ost“ zur Stärkung der oberzentralen Ausstrahlung bei, beide stehen in einer unmittelbaren Wechselbeziehung.

Der Ergänzungsstandort „Gewerbegebiet Ost“ umfasst die Handelsnutzungen im Vorhaben und Erschließungsplan „Einkaufszentrum Bautzen, Niederkainaer Straße“ und den Handel im Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Ost“.

In den jeweiligen Bebauungsplänen sind konkrete Festsetzungen zur Begrenzung der Handelsnutzungen getroffen. Diese sind Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben, da die wirksamen Bebauungspläne nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche liegen.

Weiterer Planungsbedarf in diesen Bereichen entsteht, wenn die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsperspektiven der zentralen Versorgungsbereiche durch geänderte Nutzungen in diesen Gebieten beschnitten werden.

Die bestehenden Angebotsstrukturen fanden bei Erstellung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen Berücksichtigung.

Zukünftige Entwicklungsperspektiven sind stärker auf den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich zu orientieren.

Ist bei Nutzungsänderungen in diesen Gebieten von negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auszugehen, müssen die bestehenden Pläne überarbeitet werden, um die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu gefährden.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der PlanzeichenVO 1990 begrenzt und im Baurechtsplan gelb hervorgehoben.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches in der Planzeichnung ist ausdrücklich nicht als Satzung im Sinne des § 34 Abs.4 Nr. 1-3 BauGB zu verstehen. Es ist nicht Inhalt dieses strategischen Bebauungsplanes, die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich entsprechend einer Klarstellungs- oder Erhaltungssatzung zu übernehmen. Zudem ist aufgrund des gewählten Maßstabes eine exakte zeichnerische Darstellung nicht möglich. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Innenbereich vom Außenbereich nicht anhand von Flurstücken oder Grundstücksgrenzen abgegrenzt wird, sondern mit Blick auf den Bebauungszusammenhang. Aus diesem Grunde erfolgt sowohl eine zeichnerische als auch eine textliche Abgrenzung, wobei die zeichnerische Abgrenzung im Zweifelsfalle großzügiger gewählt ist. Damit umfasst der in der Planzeichnung dargestellte Geltungsbereich u. a. möglicherweise auch Flächen, die als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB einzustufen sind. Bezüglich der Außenbereichsflächen sind Entwicklungen nicht auszuschließen, die in Zukunft zum Entstehen von Innenbereichen nach § 34 BauGB führen können und auf denen dann ein Regelungsbedarf entsteht. Die Aufnahme dieser Flächen in die planerische Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs hat daher auch vorsorgenden Charakter. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten also für den jeweiligen Innenbereich nach § 34 BauGB. Es ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes anerkannt, dass auch der Umstand, dass sich der räumliche Geltungsbereich einer Satzung sozusagen „dynamisch“ mit der tatsächlichen Veränderung des Bebauungszusammenhanges „automatisch“ mitverändert, nicht zur mangelnden Bestimmtheit der Satzung führt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nämlich im – maßgebenden – Zeitpunkt der Anwendung der Satzung eindeutig bestimmbar (BVerwG, Urt. v. 16.6.1994 - 4 C 2/94 -, Rdnr. 18 (zitiert nach juris)).“

6.2 Grundstücksliste zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die zu Grunde liegenden Flurstücksgrenzen entsprechen dem Stand vom 08.10.2012.

In Anlage 1 sind alle Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgelistet. Es wird festgesetzt, dass Anlage 1 Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

6.3 Grundstücksliste zum Geltungsbereich der zentralen Versorgungsbereiche

Die in Anlage 2 aufgeführten Flurstücke definieren die zentralen Versorgungsbereiche:

- 1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bautzen
- 2 Stadtteilzentrum Kaufland
- 3 Stadtteilzentrum Husarenhof.

Anlage 2 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die zentralen Versorgungsbereiche sind im Baurechtsplan orange hervorgehoben.

Ihre Abgrenzung ergibt sich aus der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen durch die BBE Handelsberatung GmbH.

6.4 Nutzungsbeschränkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, außerhalb der drei zentralen Versorgungsbereiche, ist die Neuansiedlung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben – soweit sie nicht unter den genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt sind – mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bautzen soll die Innenstadt für den Kunden attraktiver gestaltet werden um diesen Einzelhandelsstandort langfristig zu sichern und weiter zu entwickeln. Dieses Ziel hat oberste Priorität.

Die zukünftigen Handelsnutzungen der Stadt sollen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden. Diese für die ansässige Bevölkerung wichtigen Zentren sollen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und Innenstadtentwicklung erhalten und entwickelt werden. Deshalb erfolgte in den Gutachten eine räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (abschließend erläutert im Gutachten der BBE zur Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen) und eine Funktionszuweisung für diese Bereiche.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Handelsnutzungen zukünftig nur noch eingeschränkt zulässig sein.

Die Neuansiedlung, Änderung und Nutzungsänderung von Handelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird mit Wirksamkeit des Bebauungsplanes nur noch auf Grundlage der festgesetzten Abweichungen oder durch Ausnahmen zulässig.

Unter Neuansiedlung ist die Errichtung, die erstmalige Herstellung eines Gebäudes zu verstehen.

„Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der an sich unzulässigen Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Begriffe „Änderung“ und „Nutzungsänderung“ sind der gesetzlichen Regelung in § 29 BauGB entnommen; während „Änderung“ die bauliche Umgestaltung der Anlage erfasst, stellt die „Nutzungsänderung“ streng genommen keinen baulichen Vorgang im engeren Sinne dar, kann aber von planungsrechtlicher Relevanz sein, da die Zulässigkeit einer Anlage maßgeblich auch von der Art ihrer Nutzung mitbestimmt wird. Eine Nutzungsänderung liegt nur dann vor, wenn die jeder Art von Nutzung eigene Variationsbreite verlassen wird, die Änderung die in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB genannten Belange berührt und sich daher die Genehmigungsfrage neu stellt.

„Erweiterung“ ist ein Unterfall der „Änderung“ einer Anlage, während „Erneuerung“ die Neuerrichtung einer gleichartigen Anlage an gleicher Stelle erfasst.“

BauNVO, Kommentar, 2. Auflage, Roeser, § 1, Randnummer 106

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan werden Regelungen zu Änderungen oder Nutzungsänderungen getroffen, nicht jedoch zur ursprünglichen Anlage selbst. Hier sind die erteilten Baugenehmigungen Grundlage für die Beurteilung. Der baurechtlich genehmigte Bestand der vorhandenen Objekte/Nutzungen wird erhalten.

Diese Ausschlussfestsetzung umfasst nur Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sind. Diese „Feindifferenzierung“ ist bewusst gewählt, um den Eigentümer nur insoweit zu beschränken, wie es mit Blick auf die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche erforderlich ist. Es ist in der Rechtsprechung und Literatur

anerkannt, dass eine solche „Feindifferenzierung“ im Hinblick auf die Art der Sortimente zulässig ist (etwa OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004 – 7 A D 142/02.ME -, Rdnr. 80 ff. (zitiert nach juris); BVerwG, Beschl. v. 4. Oktober 2001 - 4 BM 45/01 -, Rdnr. 22 (zitiert nach juris); BVerwG, Urt. v. 29. Januar 2009 – 4 C 16/07 -, Rdnr. 13 (zitiert nach juris).

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wurden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen in der Bautzener Liste definiert.

6.5 Regelungen zu Ausnahmen

Ausnahmsweise kann die Neuansiedlung, Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden für:

- a) Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 100 m² mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (Bautzener Nachbarschaftsladen).

Die Regelung unter Punkt a beruht auf der im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt erarbeiteten Feststellung der Größe des Bautzener Nachbarschaftsladens.

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, ab einer Größenordnung von 100 m² Verkaufsfläche, sollen zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Die Ansiedlung von Anbietern mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungslagen und den planungsrechtlichen Festsetzungen für Ergänzungsstandorte ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche je Einzelanbieter unter 100 m² liegt. Im Rahmen des nach § 31 I BauGB auszuübenden Ermessens ist zu berücksichtigen, dass ein zusammenhängender Standortbereich insgesamt eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten soll, da ein solcher wiederum schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben kann (siehe dazu Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen der BBE Handelsberatung GmbH, Seite 19)

Der Bautzener Nachbarschaftsladen ist dem unmittelbaren Wohnumfeld zugeordnet und bietet einen Mix vorrangig an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen an. Ergänzend werden Dienstleistungen (z. B. Kundendienste) angeboten (siehe auch 4.4).

Unter dem Begriff des Sortiments wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warensorten verstanden. Sortimente sind dann als Hauptsortimente oder als Kernsortimente anzusehen, wenn der typische Charakter des Betriebes von ihnen bestimmt wird. Als Rand- oder Nebensortiment kommen nur solche Waren in Betracht, die zu einem spezifischen Kern- oder Hauptsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Haupt- oder Kernsortimentes haben. Sogleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein. Die Qualifizierung eines Warenangebotes als „Randsortimentes“ scheidet aus, wenn die unter diesem Etikett angebotenen Waren unter Unternehmensgesichtspunkten ein wesentlich (mit)tragendes „Standbein“ des Handelsbetriebes sind. Zwischen den Begriffen Kern- oder Hauptsortiment und Neben- oder Randsortiment besteht eine Wechselbezüglichkeit (dazu Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen vom 3. April 2008 (vgl. I.4.h); OVG NRW, Beschl. v. 26.1.2000 – 7 B 2023/99 -,

Rdnr. 19 (zitiert nach juris); OVG NRW, Urt. v. 22.6.1998 - 7 aD 108/96.NE -, Rdnr. 27 (zitiert nach juris).

Hinsichtlich der Ermittlung der relevanten Verkaufsfläche wird auf die geltende Rechtsprechung sowie auf die Handlungsanleitung des Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen vom 3. April 2008 (vgl. I.4) Bezug genommen.

Ausnahmsweise kann die Neuansiedlung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden für:

b) Einzelhandelsbetriebe mit einer größeren Gesamtverkaufsfläche als 100 m², wenn deren Hauptsortimente als nicht zentren- bzw. nahversorgungsrelevant einzustufen sind und die zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Nebensortimente einen Verkaufsflächenanteil von 10 % nicht überschreiten.

Diese Regelung bezieht sich auf größere Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 100 m² Verkaufsfläche aber mit einem Verkaufsflächenanteil von max. 10% zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (hierbei sind die Nebensortimente gemeint). Da von diesen Betrieben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind sollen sie ausnahmsweise zulässig sein. Hier kann es sich zum Beispiel um Autohäuser mit max. 10% Anteil Verkaufsfläche für Unterhaltungselektronik oder ein Küchencenter mit einem Anteil von max. 10 % Einrichtungszubehör/Heimtextilien handeln.

Die *BBE Handelsberatung GmbH* hat in der Fortschreibung des Einzelhandelsstandorts- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen diese Ausnahmemöglichkeit noch dahingehend eingeschränkt, dass die Einzelsortimente nur mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² zulässig sein sollen. Diese weitere Einschränkung war in der Festsetzung nicht mit aufzunehmen. Das zu überplanende Gebiet ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Faktische Sonder- oder Kerngebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Folglich ist in den zu überplanenden Gebieten ein Einzelhandelsbetrieb ohnehin nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig. Sollte es dennoch Ausnahmen geben, bei denen ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig ist, muss überprüft werden, ob im Einzelfall die Verkaufsfläche bei den zentren- und nahversorgungsrelevanten Nebensortimenten jedes Einzelsortiment auf 100 m² begrenzt bleibt (s. BBE-Handlungsschwerpunkt 6). Damit ist es nicht erforderlich gewesen, das Randsortiment – 10 % der Gesamtverkaufsfläche – auf 100 m² je Einzelsortiment zu beschränken.

Der Antragsteller muss des Weiteren – nach Handlungsschwerpunkt 6 der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der *BBE Handelsberatung GmbH* - über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche verbunden sind. Diese weitere Einschränkung ist vor dem Hintergrund der Ermessensentscheidung nach § 31 Abs. 1 BauGB möglich. Auf die Erteilung einer solchen Ausnahme hat der Bauherr keinen Anspruch. Durch die Forderung einer Verträglichkeitsanalyse im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens werden der Bauaufsichtsbehörde die zur sachgerechten Ermessensausübung im konkreten Einzelfall erforderlichen Ermessenskriterien zur Verfügung gestellt.

Ausnahmsweise kann die Neuansiedlung, Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden für:

c) Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, zentrenrelevante Sortimente führen und nicht mehr als 10 % der mit dem Betriebsgebäude überbauten Flächen als Verkaufs- und Ausstellungsflächen haben.

Auf Grundlage dieser Ausnahme können z. B. Betriebsverkäufe zugelassen werden, die nicht mehr als 10% der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass solche Ausnahmeregelungen zulässig sind (BVerwG, Urt. v. 29.1.2009 - 4 C 16/07 -, Rdnr. 17 (zitiert nach juris); BVerwG, Urt. v. 30.6.1998 - 4 C 16/88 -, Rdnr. 24 ff. (zitiert nach juris). In beiden genannten Entscheidungen waren derartige Ausnahmeregelungen Gegenstand der gerichtlichen Überprüfung und wurden bestätigt.

6.6 Ausnahmen für Nahversorgungslagen

Die Nahversorgungslagen ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche zur Sicherung einer möglichst flächendeckend, fußläufig erreichbaren Nahversorgung.

Die im Plan ausgewiesenen Solitärstandorte werden durch Lebensmittelhandwerk im Eingangsbereich ergänzt.

Zielstellung dieser Standortausweisung ist die dauerhafte Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich mit Lebensmitteln.

Für die 3 im Plan blau dargestellten Standorte ist der Erhalt der Verkaufseinrichtungen auf Grundlage der jeweiligen Baugenehmigung, ohne Überschreitung der Verkaufsfläche über die Schwelle der Großflächigkeit, Zielstellung.

Folgende Standorte liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche:

Nahversorgungslage Dresdner Straße

Nahversorgungslage Hanns-Eisler-Straße

Nahversorgungslage Bertolt-Brecht-Straße.

Die Nahversorgungslage Am Carolagarten und die Nahversorgungslage Kleinwelka liegen im Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne. Der Markt in Kleinwelka liegt im Geltungsbereich des VEP Warenhandelseinrichtung Plus- Markt“ und der Markt im Carolagarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Carolagarten II. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche gelten damit für diese Standorte nicht.

Unter der Schwelle der Großflächigkeit liegen bei den markierten Standorten nur der Markt an der Hanns-Eisler-Straße 1 (Markt plus Backwaren) und die Kaufhalle an der Bertold-Brecht-Straße.

Die Nahversorgungslagen genießen allerdings über ihre jeweiligen Baugenehmigungen Bestandsschutz. Sollte in Zukunft eine baurechtsrelevante Änderung der Anlage oder dieser Nutzung vorgenommen werden, stehen die Anlagen selbstverständlich erneut auf dem Prüfstand. In diesem Falle darf eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² (Grenze der Großflächigkeit) nicht überschritten werden.

Die Begrenzung auf 800 m² Verkaufsfläche ist möglich, da es sich dabei jeweils um nur ein Projekt bzw. Betrieb handelt. Eine vorhabenunabhängige Kontingentierung findet nicht statt.

Eine Weiterentwicklung sowie Ergänzung und Neuausweisung von Nahversorgungslagen kann zugelassen werden, wenn diese

- eine eigenständige Nahversorgungsfunktion innerhalb eines flächendeckenden Nahversorgungsnetzes übernehmen,
- eine integrierte Lage mit fußläufiger Nahversorgung als maßgebliches Einzugsgebiet aufweisen,
- eine gute Erreichbarkeit aus dem jeweiligen Nahversorgungsumfeld sichern (zentrale Lage innerhalb des relevanten Stadtgebietes)
- und zu keinen negativen Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und anderer Nahversorgungslagen in Bautzen führen.

Ob diese Kriterien erfüllt sind, lässt sich nur im Rahmen von Einzelfallprüfungen entscheiden. In diesem Fall ist entweder der B-Plan anzupassen oder gemäß § 31 Abs.2 BauGB eine Befreiung zuzulassen.

6.7 Ausnahmen bei Nutzungsänderung der Sortimentsstruktur bestehender Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung

Die Festsetzung des Absatzes 7 stützt sich auf § 1 Abs. 10 BauNVO. Sie bezieht sich ausdrücklich nur auf Änderungen und Erneuerungen bestehender Einzelhandelsstandorte und auch nur dann, wenn diese Nutzungen bzw. Anlagen – im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes – bauordnungsrechtlich legalisiert sind. Regelmäßig zulässig sind Erneuerungen und rein bauliche Änderungen. Unter Erneuerungen der Anlagen sind Modernisierungen zu verstehen.

Davon umfasst ist nicht die vollständige Beseitigung der Anlage mit anschließender Neuerrichtung der Anlage an gleicher Stelle.

Erweiterungen – insbesondere der Verkaufsfläche – dieser Betriebe sind ebenfalls unzulässig.

Nutzungsänderungen der Verkaufsflächen - etwa Änderungen in der Sortimentsstruktur - sind für zentrenrelevante Sortimente in jeder Hinsicht unzulässig. Dies ergibt sich daraus, dass diese Standorte weder innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen und noch Nahversorgungsfunktionen aufweisen und somit nicht als Nahversorgungslagen ausgewiesen sind (zu den Nahversorgungslagen Fortschreibung des Einzelhandelsstandorts- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen vom Dezember 2011, Seiten 4, 5, 7 und 12). Bei diesen Standorten handelt es sich um autokundenorientierte Standorte, teilweise in unmittelbarem Standortwettbewerb mit den Stadtteilzentren sowie der Innenstadt.

Nach dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bautzen sind derartige Standorte in Zukunft zu vermeiden. Sie widersprechen mithin dem Branchen- und Standortgutachten für den Einzelhandel der Stadt Bautzen der GMA vom Jahre 2008 in Gestalt der Fortschreibung des Einzelhandelsstandorts- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen vom Dezember 2011. Im Handlungsschwerpunkt 6 der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der BBE Handelsberatung ist Folgendes ausgeführt:

„Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Neuansiedlungen sowie die Erweiterung und Sortimentsveränderungen bestehender Betriebe an Standorten, die nicht in

die Zentren- und Standortstruktur integriert sind, sollen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.“

Um die Nachnutzung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes ausnahmsweise für nahversorgungsrelevante Zwecke zuzulassen, müssen die Auswirkungen deshalb im Einzelfall geprüft werden. Es ist wichtig, dass die nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht mit den zentralen Versorgungsbereichen und den Nahversorgungsanlagen in Konkurrenz treten und tatsächlich eine Nahversorgungsfunktion übernehmen.

Der Bauaufsichtsbehörde steht bei der Entscheidung über diese Ausnahmen – wie regelmäßig bei § 31 Abs.1 BauGB - ein Ermessen zu. Dies ist im Einzelfall gutachterlich zu überprüfen.

6.8 Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente „Bautzener Liste“

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben sollte es nach dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen sein, diese Betriebe vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Grundversorgung nicht zu gefährden.

Auf Seite 13 - Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen - ist die differenzierte Funktionszuweisung dargelegt.

Die Bautzener Liste ist Bestandteil der Festsetzungen.

6.9 Geltung des Ausschlusses zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente auch im Falle einer möglichen Unwirksamkeit einer der Ausnahmefestsetzungen

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich betont, dass es für den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche von entscheidender Bedeutung ist, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für unzulässig erklärt werden. Dies entspricht dem Handlungsschwerpunkt 6 der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen. Die Stadt würde somit diese Ausschlussfestsetzung auch dann beschließen, wenn eine der Ausnahmefestsetzungen - entgegen der eigenen Rechtsauffassung und Überzeugung – rechtlich nicht möglich wäre. Sollte sich - etwa im Zuge eines Gerichtsverfahrens – tatsächlich herausstellen, dass eine der Ausnahmefestsetzungen den geltenden rechtlichen Anforderungen nicht genügt, kann im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens im Wege der Befreiung über § 31 Abs. 2 BauGB im Einzelfall noch eine interessengerechte Lösung gefunden werden.

Es ist auch in der Rechtsprechung (BVerwG, Urt. v. 26.3.2009 – 4 C 21/07 , Rdnr. 29 f. (zitiert nach juris)) und der Literatur (*Janning*, ZfBR 2009, 437, 438; *Janning*, ZfBR 2012, 213, 271 ff.) anerkannt, dass in diesen Fällen die Ungültigkeit eines Teils der Festsetzungen bzw. des Bebauungsplanes nicht auf den gesamten Bebauungsplan „überschlägt“.

Quellen:

Baugesetzbuch (BauGB) Kommentar, 11. Auflage – Battis/ Krautzberger/Löhr

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Kommentar, 2. Auflage – König/Roeser/Stock

Das neue Baugesetzbuch, Sonderband Städtebaurecht im Bild – Hammer/Würmlin-Hammer/Bröll/Dölker/Jäde

Branchen- und Standortgutachten für den Einzelhandel in der Stadt Bautzen, 2008, GMA

Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen gemäß aktueller städtebaulicher Zielstellungen – BBE Handelsberatung (Anlage zum Branchen- und Standortgutachten für den Einzelhandel in der Stadt Bautzen, 2008, GMA)

Landesentwicklungsplan 2012, geänderter Entwurf für das Beteiligungsverfahren

Regionalplan für die Region Oberlausitz – Niederschlesien, 09.04.2009

*Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bautzen, 2001
KES Kommunalentwicklung Sachsen GmbH*

*Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Bautzen, April 2009
die STEG Stadtentwicklung GmbH*

*Rahmenplan Innenstadt Bautzen vom März 2006
Stadtverwaltung Bautzen, Bauverwaltungsamt – Abteilung Stadtplanung*

*Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Bautzen, 1994
Dr. Brenner + Münnich Ingenieurgesellschaft mbH*