



## BEGRÜNDUNG

zum

**einfachen Bebauungsplan Nr. 23/03  
„Annaberger Straße/Heinrich-Lorenz-Straße“**

– 29.08.2024 –

---

## ENTWURF

## Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| 1. Planungsziel .....                                     | 3  |
| 2. Planverfahren .....                                    | 5  |
| 3. Räumlicher Geltungsbereich, bestehende Situation ..... | 5  |
| 4. Übergeordnete Planungen.....                           | 7  |
| 5. Flächennutzungsplan .....                              | 8  |
| 6. Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....                | 8  |
| 7. Festsetzungen.....                                     | 14 |
| 8. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....              | 19 |

## 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.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat in seiner Sitzung am 07.03.2023 beschlossen, dass im Stadtteil Altchemnitz der einfache Bebauungsplan Nr. 23/03 „Annaberger Straße/Heinrich-Lorenz-Straße“ aufgestellt werden soll.

Im Plangebiet waren in dem Bestandsgebäude auf dem Flurstück 323/4 der Gemarkung Altchemnitz ursprünglich ansässig:

- ein Lebensmitteldiscounter (ALDI),
- ein Getränkemarkt (Getränkewelt Chemnitz),
- ein Bäcker und
- ein Schnellimbiss (Alanya Kebab).

Der Lebensmitteldiscounter war nicht großflächig, d. h., er wies eine Verkaufsfläche von nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> auf. Als privater Belang liegt die Absicht vor, im Plangebiet einen großflächigen Lebensmitteldiscounter mit 1.460 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eine Drogerie zu errichten. Die Stellplatzanzahl für diese zwei Einzelhandelsbetriebe soll sich auf insgesamt 181 belaufen. Die gesamte Verkaufsfläche würde sich in diesem Fall im Plangebiet auf über 2.000 m<sup>2</sup> ungefähr verdoppeln.

Dieser Erweiterung steht als öffentlicher Belang das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Chemnitz entgegen, das vom Chemnitzer Stadtrat am 13.09.2023 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Damit ist es bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen (s. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Der Lebensmitteldiscounter (Heinrich-Lorenz-Straße 39) wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kategorie der nicht-integrierten Streulagen zugeordnet. Eine Erweiterung bzw. ein Einzelhandelsprojekt in der genannten Verkaufsflächengrößenordnung sind nicht mit den Handlungsleitsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vereinbar.

Da die planeretzende Vorschrift des § 34 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht ausreicht, muss die Stadt Chemnitz planerisch einschreiten. Dazu enthält der vorliegende 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.“

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 13.09.2023 zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurden die räumlich abgegrenzten A-, C- und D-Zentren (zentrale Versorgungsbereiche) als städtebaulich schutzwürdig bestätigt. Sie sind zu erhalten und zu entwickeln.

Ausweislich des am 07.03.2023 gefassten Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan ist als Planungsziel die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche „Usti nad Labem“, „Bernsdorfer Straße“ sowie „Innenstadt“ unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz verankert. Die Planungsmöglichkeit gem. § 9 Abs. 2a BauGB zielt auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ab.

Es geht nicht nur um die Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf konkrete zentrale Versorgungsbereiche, sondern auch um die Steigerung ihrer Attraktivität.

Die folgende Abbildung veranschaulicht die Lage der drei zentralen Versorgungsbereiche sowie des Plangebietes (rot).

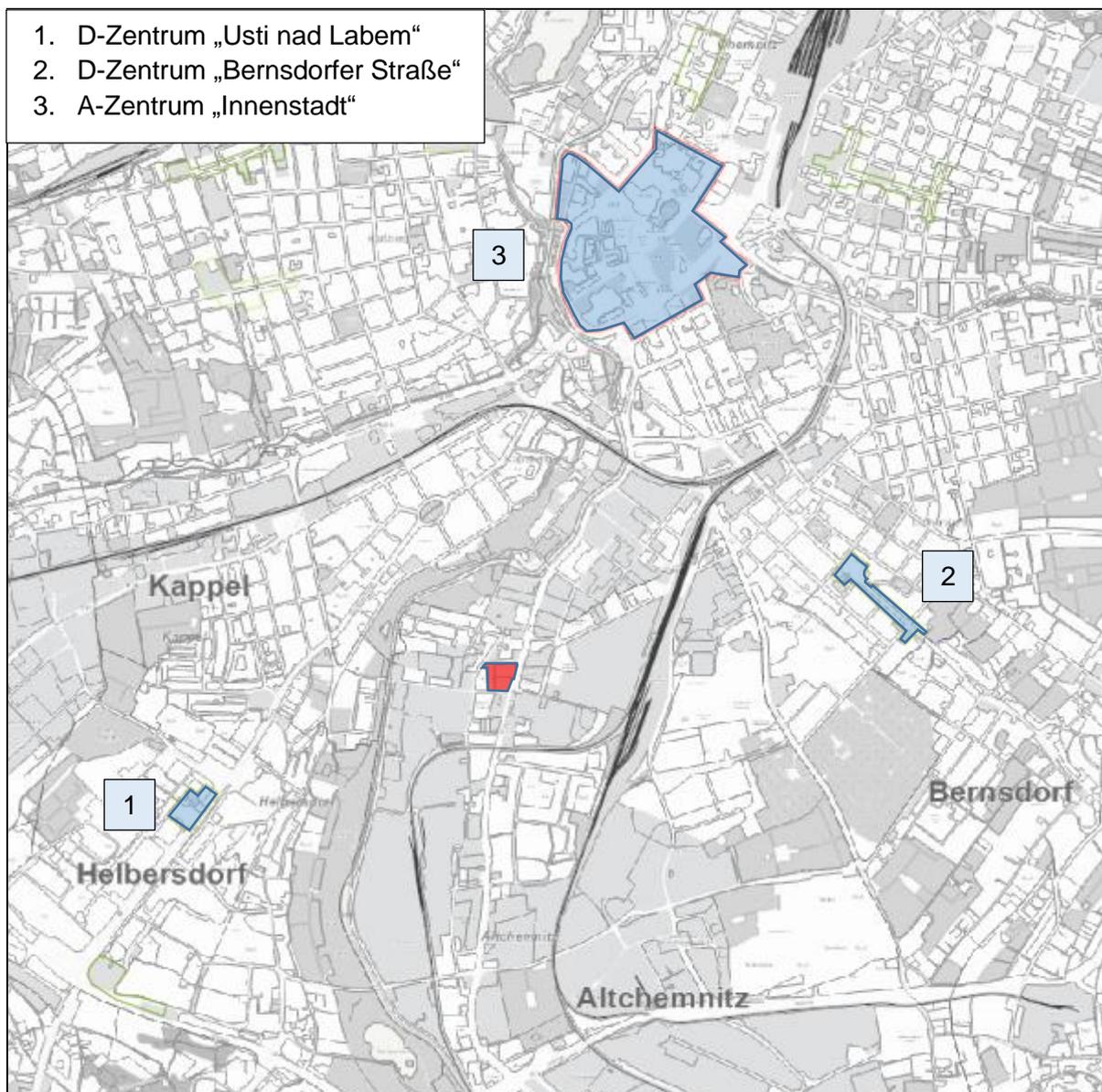


Abbildung: Digitale Stadtgrundkarte, 11.07.2024, Quelle: © Stadt Chemnitz; dl-de/by-2-0 mit eigenen Hervorhebungen

## 2. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 23/03 „Annaberger Straße/Heinrich-Lorenz-Straße“ wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität am 07.03.2023 gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.03.2023 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 BauGB 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.

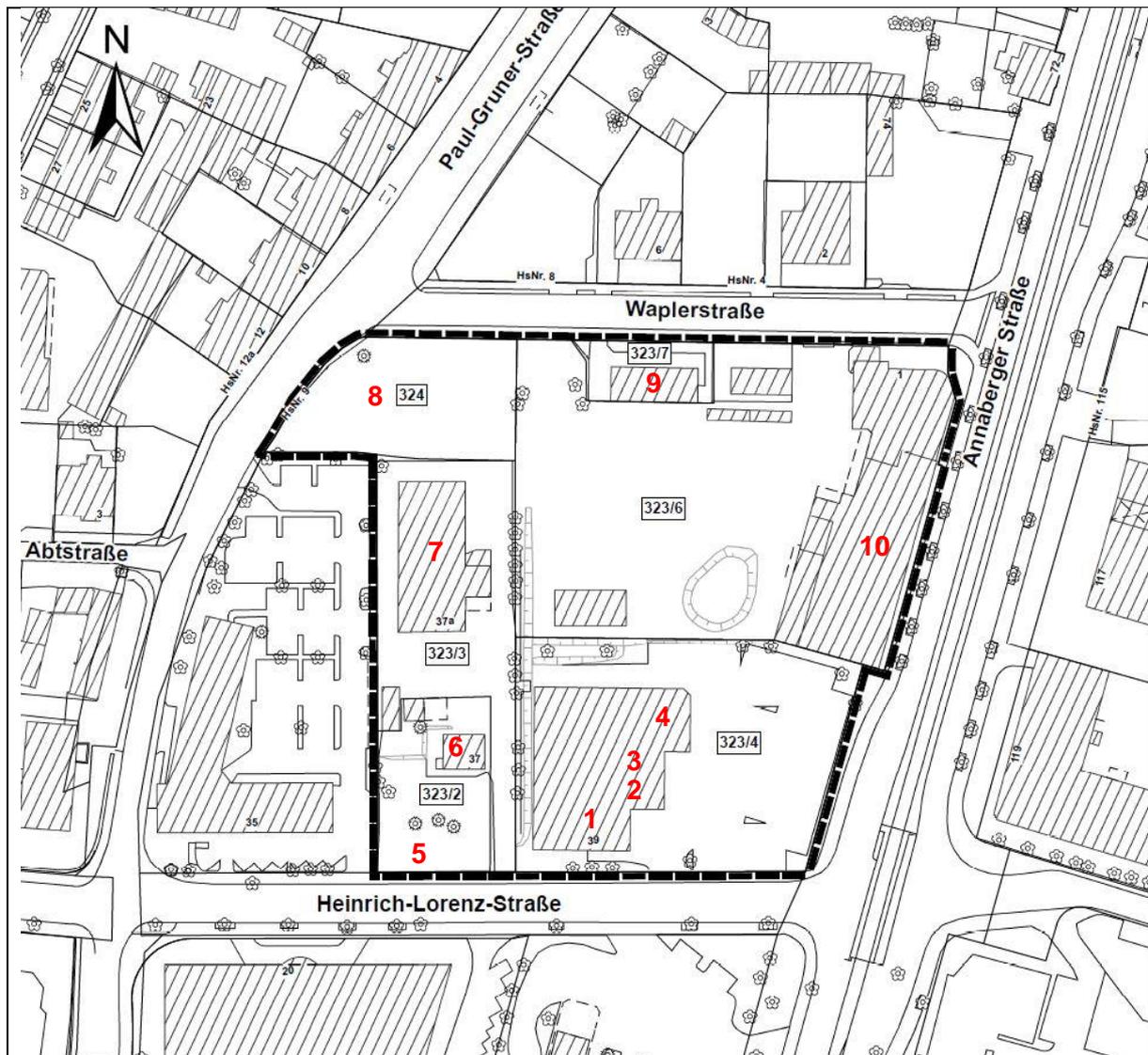
Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener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

Zur Sicherung der Planung hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 13.03.2024 die Satzung der Stadt Chemnitz über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 23/03 „Annaberger Straße/Heinrich-Lorenz-Straße“ beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über die Veränderungssperre zum einfachen Bebauungsplan Nr. 23/03 „Annaberger Straße/Heinrich-Lorenz-Straße“ ist die Veränderungssperre am 26.04.2024 in Kraft getreten.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich, bestehende Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Altchemnitz. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt rund zwei Kilometer. Das ca. 1,6 ha große Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 323/2, 323/3, 323/4, 323/6, 323/7 und 324 der Gemarkung Altchemnitz.

In der folgenden Abbildung werden der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und die im Plangebiet (ehemals) vorhandenen Nutzungen dargestellt.



|           |  |
|-----------|--|
| <b>1</b>  | Leerstand (ehem. ALDI-Discounter)                                  |
| <b>2</b>  | Leerstand (ehem. Bäckerei)   |
| <b>3</b>  | Leerstand (ehem. Kebab-Imbiss)                                     |
| <b>4</b>  | Leerstand (Getränkewelt)   |
| <b>5</b>  | Imbiss   |
| <b>6</b>  | Wohngebäude  |
| <b>7</b>  | Leerstehendes Gebäude  |
| <b>8</b>  | Abstellplatz für Kfz   |
| <b>9</b>  | Trafostation (CVAG); östlich angrenzend befindet sich eine weitere |
| <b>10</b> | Leerstand (ehem. Nadel- und Platinenfabrik)                        |

Geltungsbereich und vorhandene Nutzungen (Stand August 2024)

## 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 m<sup>2</sup> 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 substantziell 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 Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nachteilig beeinflussen. Dem soll vorgebeugt werden, indem die Auswirkungen auf den jeweiligen Versorgungsbereich beschränkt und darüberhinausgehende Beeinträchtigungen verboten werden.

Der Regionalplan Region Chemnitz wurde in der Verbandsversammlung am 20.06.2023 als Satzung (RPI-S RC) beschlossen. Am 29.08.2023 wurde der RPI-S RC der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Derzeit findet das Genehmigungsverfahren gemäß § 7 Abs. 3 SächsLPlIG statt.

Bis zur Rechtskraft des RPL-S RC sind die Inhalte der in den verschiedenen Teilen der Region bestehenden Regionalpläne weiterhin anzuwenden.

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

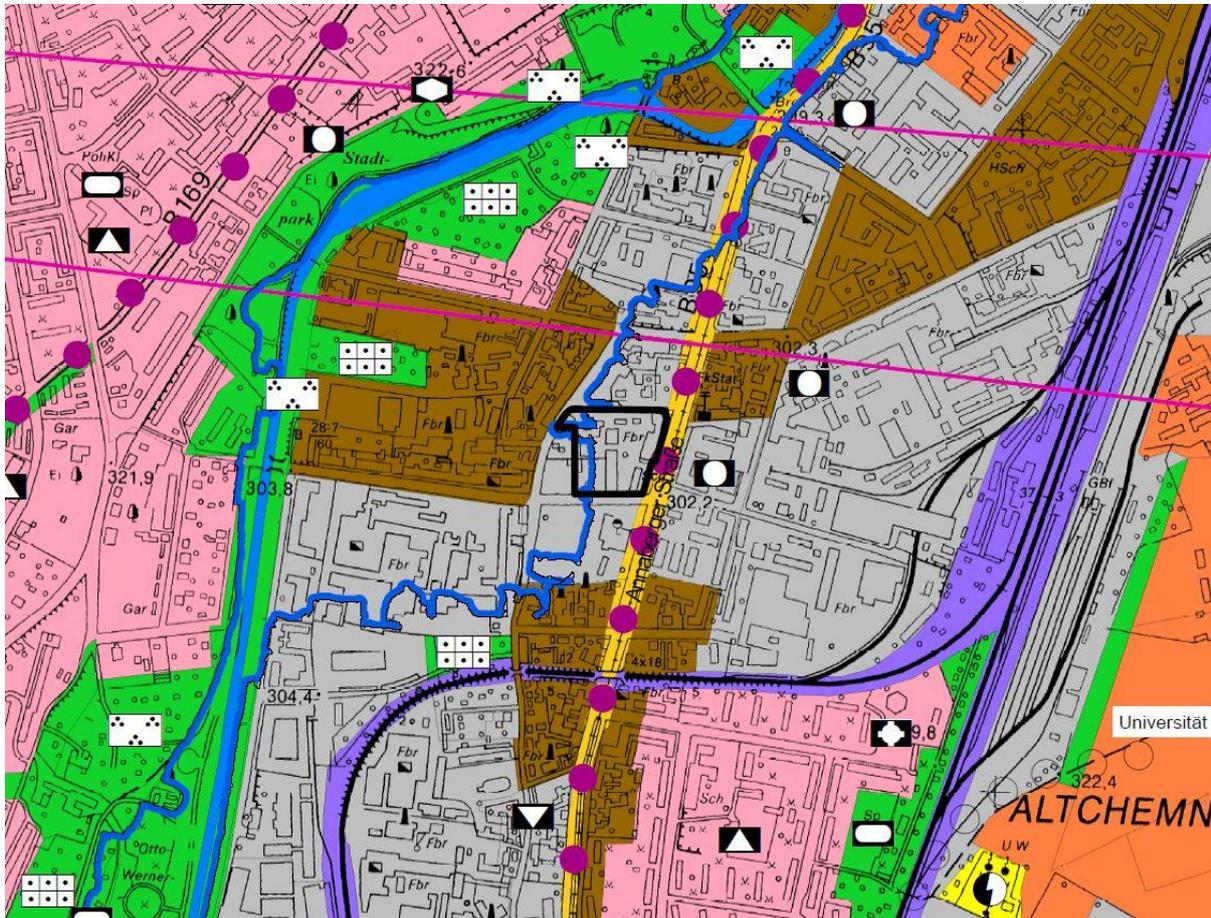
„Z 5.2.1 Die Handelstätigkeit soll eine ausreichende, bedarfsgerechte und verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. Dazu sollen die Betriebstypenvielfalt der Warenanbieter und neue Versorgungsmodelle im Kontext mit der demographischen Entwicklung genutzt werden.“

„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 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen als gewerbliche 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. Das Konzept wurde vom Stadtrat am 13.09.2023 beschlossen.

Folgende Ziele werden mit dem Konzept verfolgt:

- Sicherung und Weiterentwicklung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Chemnitz durch Erhöhung der Zentralitätsquote, d. h., Chemnitz soll für die Verbraucher im Umland attraktiver werden.

- Funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche (Priorität Innenstadt; C- und D-Zentren), die zu erhalten und zu entwickeln sind.
- Sicherung und Stärkung eines wohnungsnahen Nahversorgungssystems (C- und D-Zentren sowie Privilegierte Nahversorgungsstandorte).
- Vermeidung von Erweiterungen u. Aufwertungen der sieben im Stadtgebiet befindlichen Sonderstandorte.

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

- Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche, der Privilegierten Nahversorgungsstandorte und der Sonderstandorte (Standortkonzept).
- Ortstypische Sortimentsliste zur Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten („Chemnitzer Liste“).
- Handlungsleitsätze zur Einzelhandelssteuerung unter Verknüpfung des Standortkonzeptes und der Sortimentsliste.

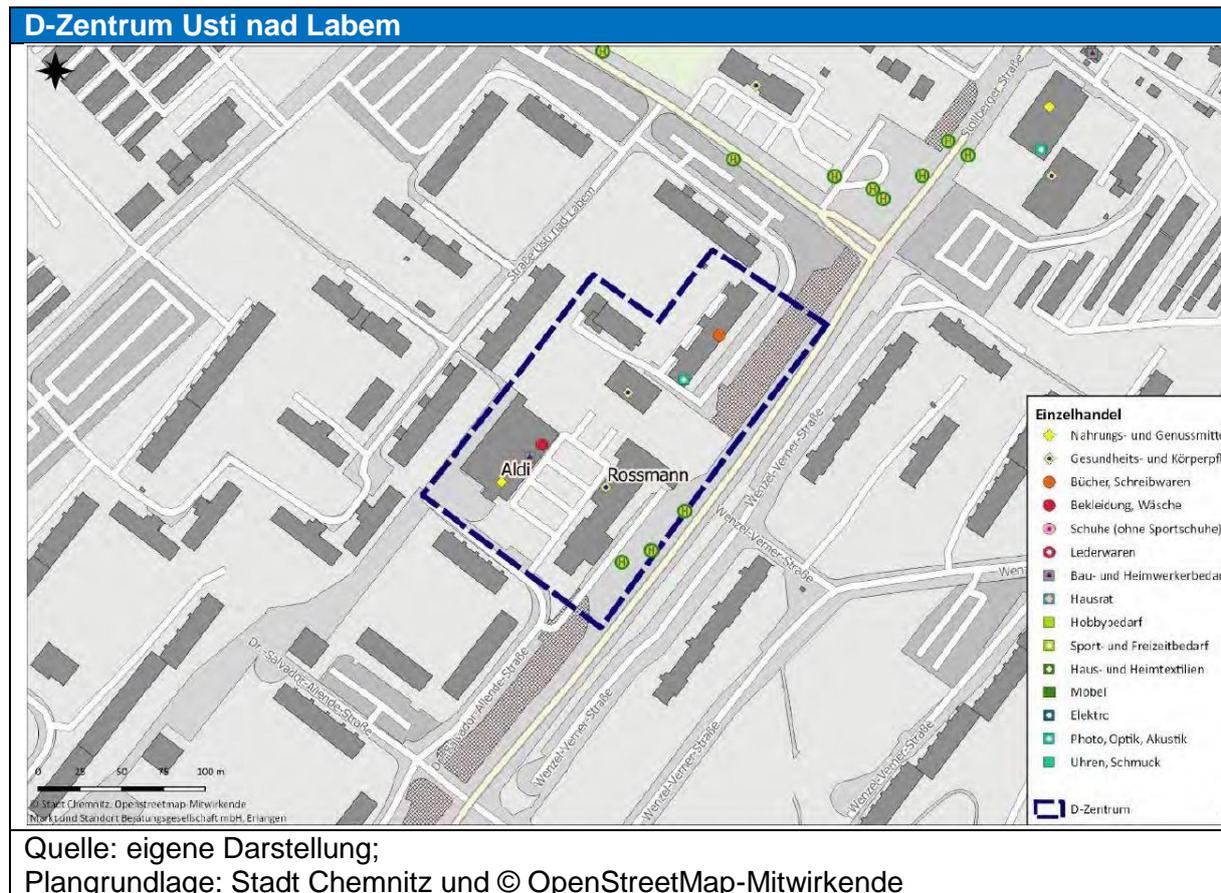
Gemäß Stadtratsbeschluss vom 13.09.2023 sind zur Umsetzung des Konzeptes die Handlungsleitsätze L.1.1 bis L 1.5 inkl. der zugehörigen Erläuterungen anzuwenden. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, soll zur Steuerung des Einzelhandels im Sinne der Handlungsleitsätze das planungsrechtliche Instrumentarium Anwendung finden.

Dieser Vorgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsprochen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll zur Erhaltung und Entwicklung folgender drei zentraler Versorgungsbereiche beitragen:

1. D-Zentrum „Usti nad Labem“
2. D-Zentrum „Bernsdorfer Straße“
3. A-Zentrum „Innenstadt“

Deren Lage im Stadtgebiet wurde bereits unter dem Punkt 1 Planungsziel dargestellt. Im Folgenden werden die drei zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihres Umgriffs, der Magnetbetriebe, der Schwächen sowie der Handlungsziele untersetzt.



Magnetbetriebe im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente:

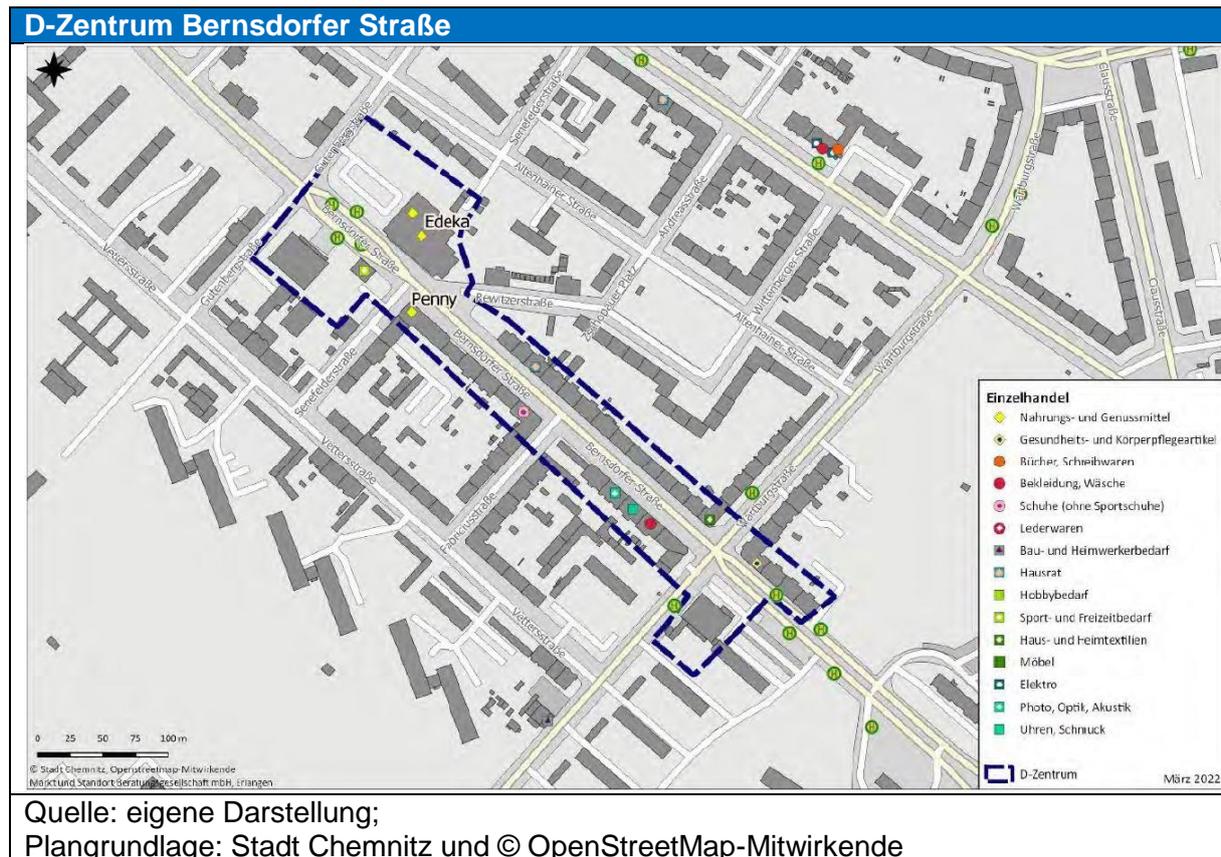
- ALDI-Discounter
- Rossmann-Drogerie

Schwächen:

Dienstleistungsangebot ausbaufähig, funktionale Mängel in der Wegeföhrung, unattraktiver Fußgängertunnel Stollberger Straße, insgesamt zu geringes Angebot.

Handlungsziele:

Ergänzung des Branchenmixes mit weiteren ergänzenden kleinteiligen Anbietern aus Handel und Dienstleistungen, Leerstand im historischen Flughafengebäude reaktivieren.



Magnetbetriebe im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente:

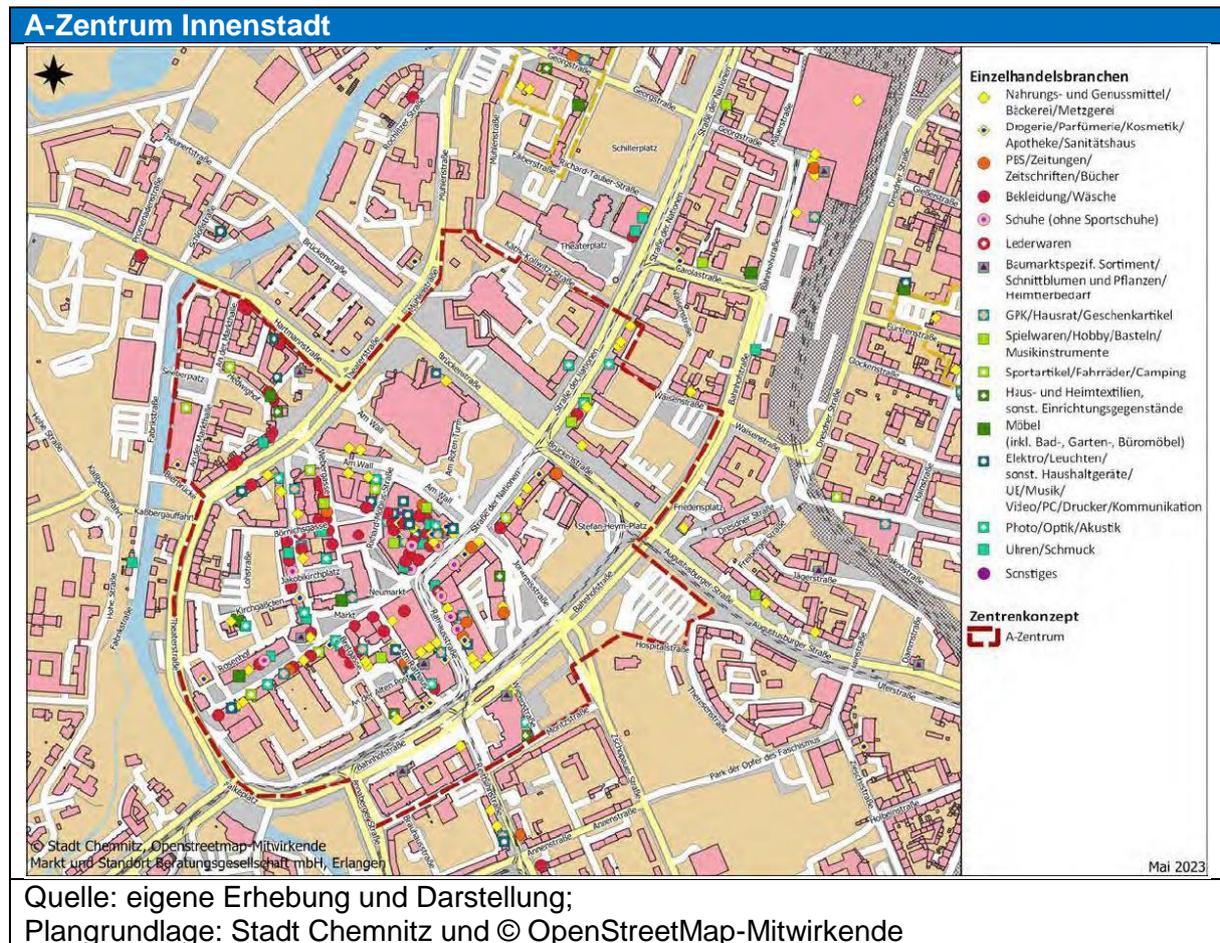
- EDEKA (2)
- Penny

Schwächen:

Leerstände, geringes Stellplatzangebot, wenig kompakte Struktur aufgrund straßenbegleitender Struktur; z.T. Mängel in der Laden- und Schaufenstergestaltung; suboptimale Verkaufsflächengröße des Lebensmitteldiscounters Penny.

Handlungsziele:

Ergänzung des Branchenmixes (z. B. Drogeriefachmarkt; Anpassung der Verkaufsflächengrößen des Penny-Lebensmitteldiscounters).



Magnetbetriebe im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente:

- ALDI
- REWE
- Rossmann-Drogerie
- DM-Drogerie

Schwächen:

- Die Innenstadt von Chemnitz hat seit 2015 erhebliche Verkaufsflächeneinbußen hinnehmen müssen. Die Verkaufsflächensumme der Innenstadt ist von 74.770 m<sup>2</sup> im Jahr 2015 auf 68.315 m<sup>2</sup> zurückgegangen (2021). Gleichzeitig sind 48 Einzelhandelsbetriebe weniger in der Innenstadt ansässig. Diese Entwicklung ging einher mit zunehmenden Leerständen. Wie groß die Herausforderungen sind, hat u. a. die Schließung von Galeria Kaufhof im August 2024 belegt.
- Die Weiterentwicklung des A-Zentrums – auch einhergehend mit der angestrebten räumlichen Erweiterung östlich der Bahnhofstraße (Karree am Tietz; Neue Johannisvorstadt) – gestaltet sich herausfordernd und nimmt mehr Zeit in Anspruch als ursprünglich avisiert.

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen:

Eine der Kernzielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Chemnitz ist die Stärkung, Entwicklung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Die Ex-

pansionsbemühungen der Einzelhandelskonzerne, der regionalen Filialisten und der Einzelbetriebe sollten sich, ob großflächig oder nicht, auf die Innenstadt konzentrieren. Hier ist die Vielfalt zu stärken und die Innovation und Diversifikation der Zielgruppenangebote zu fördern.

Der Fokus der Einzelhandelsentwicklung liegt auf der Innenstadt. Diese genießt die erste Priorität innerhalb der Chemnitzer Standortstruktur bei der Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen.

Um die Handlungsleitsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes korrekt anwenden zu können und in Festsetzungen zu überführen, ist eine Zuordnung des Plangebietes in Bezug auf die Begrifflichkeiten des Konzeptes notwendig. In diesem Sinne gilt es festzustellen:

- Das Plangebiet liegt weder ganz noch teilweise in einem zentralen Versorgungsbereich.
- Das Plangebiet liegt nicht in einem Sonderstandort oder benachbart von einem solchen.
- Der ehemalige ALDI-Discounter (Heinrich-Lorenz-Straße 39) ist nicht als Privilegierter Nahversorgungsstandort eingestuft.
- Vielmehr wird der Lebensmitteldiscounter im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kategorie der nicht-integrierten Streulagen zugeordnet.

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 Nahversorgungsbetriebe 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.

Unter Zugrundelegung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltenen Handlungsleitsätze lassen sich für die unterschiedlichen Sortimente folgende wesentliche Steuerungsnotwendigkeiten im Plangebiet ableiten:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind im Plangebiet zulässig, sofern die Sortimente zu mindestens 90 % als nicht-zentrenrelevant einzustufen sind.
- Der (ehem.) Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment genießt Bestandsschutz. Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten sind aufgrund der Spezifika des Plangebietes (Lage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, Nichterfüllung der Anforderungen zur Einstufung als privilegierter Nahversorgungsstandort<sup>1</sup>) restriktiv zu behandeln.
- Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment ist vor dem Hintergrund der dringend notwendigen Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche zu beschränken.

<sup>1</sup> Die Einstufung als Privilegierter Nahversorgungsstandort erfordert u. a., dass innerhalb eines fußläufigen 700-Meter-Bereiches mindestens 4.000 Einwohner wohnhaft sind. Vorliegend sind innerhalb des fußläufigen 700-Meter-Bereiches gemäß Daten des Bürgeramtes (Einwohnermelderegister) der Stadt Chemnitz jedoch lediglich 1.601 Personen mit Haupt- oder alleinigem Wohnsitz gemeldet (Stand: 30.04.2023).

- Sofern ein Handwerksbetrieb oder ein produzierender Betrieb auf einer deutlich untergeordneten Fläche damit in Beziehung stehende Artikel verkaufen möchte, kann dies innerhalb bestimmter Grenzen ermöglicht werden (Annexhandel/Werksverkauf). Handelt es sich um zentrenrelevante Sortimente, darf die Verkaufsfläche 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Details der planerischen Steuerung werden im Folgenden unter dem Punkt 7 Festsetzungen erläutert.

## 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. Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 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.

Die aus der ortstypischen Sortimentsliste im Folgenden abgeleiteten Festsetzungen enthalten die Begrifflichkeiten „Kernsortimente“ und „Randsortimente“. Diese 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 Wichtigkeit 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)

## **Festsetzung Nr. 2**

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz unterliegen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment aufgrund der fehlenden Innenstadtrelevanz in geringerem Ausmaß strengen Regulierungen. Solche Einzelhandelsbetriebe sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

Die textliche Festsetzung ermöglicht auch ein ergänzendes Angebot an zentrenrelevanten Randsortimenten, das sich mittlerweile in den meisten Branchen etabliert hat. Um die Eigen- dynamik dieser Sortimente zu begrenzen und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungs- bereiche zu schützen, sind die zentrenrelevanten Randsortimente jedoch bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche auf weniger als 10 % beschränkt.

## **Festsetzung Nr. 3**

Diese Festsetzung regelt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- relevantem Kernsortiment.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind unzulässig. Davon ausgenommen sind:

- Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Kioske und Getränkemärkte;
- der auf dem Flurstück 323/4 der Gemarkung Altchemnitz genehmigte und bis zum Jahr 2023 bestehende Lebensmittelmarkt. Dieser darf auf dem genannten Flurstück bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> erweitert bzw. auch bis zu dieser Grenze erneuert werden. Das Nonfood-Randsortiment ist bis maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Keinen planungsrechtlichen Restriktionen unterliegen demnach Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Kioske und Getränkemärkte. Deren Nennung in der Festsetzung basiert 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. Anzuführen ist hier das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das die Zulässigkeit von Neuansiedlungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche daran koppelt, dass die Kriterien für sogenannte Privilegierte Nahversorgungsstandorte eingehalten werden. Jedoch unterliegen Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Kioske und Getränkemärkte diesem Handlungsleitsatz nicht. Das führt zu deren Zulässigkeit im Plangebiet.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept genießen nicht integrierte Solitärstandorte für die Nahversorgung, also nicht-integrierte Streulagen, Bestandsschutz, der allerdings beschränkt sein soll auf das aktuell genehmigte Maß und die Art der Nutzung. Die Verkaufsfläche des mittlerweile geschlossenen ALDI-Marktes lag bei ca. 688 m<sup>2</sup>.

Vorliegend ermöglicht die Festsetzung, dass der genehmigte Lebensmittelmarkt auf bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitern kann. Dieser erweiterte Bestandsschutz resultiert aus § 1 Abs. 7 BauGB. Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Es liegt der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankerte öffentliche Belang vor, dass der genehmigte Lebensmittelmarkt in nicht-integrierter Streulage auf dem Flurstück 323/4 der Gemarkung Altchemnitz lediglich Bestandsschutz ohne Erweiterungsoption genießen soll.

Dem gegenüber steht das Eigentumsgrundrecht der von der Planung Betroffenen am Erhalt der an ihren Flurstücken bestehenden baulichen Nutzungsrechte.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde deshalb geprüft, ob im Interesse einer Erhaltung der Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums z. B. dem genehmigten Einzelhandelsbetrieb in gewissem Umfang Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung im Sinne einer Erweiterung einzuräumen sind.

Im Ergebnis der inhaltlichen Auseinandersetzung mit diesen Belangen werden dem Eigentümer des Flurstücks 323/4 der Gemarkung Altchemnitz durch eine räumlich begrenzte Sonderregelung (vergleichbar zu § 1 Abs. 10 BauNVO in Baugebieten) auch für die Zukunft Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden, nämlich eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>. Bei der Festlegung der max. Verkaufsflächengröße wird auf die Unterscheidung zwischen groß- und kleinflächigem Einzelhandel abgestellt. Das Bundesverwaltungsgericht hat in einem Leitsatz festgelegt: Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten (vgl. BVerwG 4 C 8.05, Urteil vom 24. November 2005).

Das Überschreiten der Schwelle zur Großflächigkeit findet durch die festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m<sup>2</sup> nicht statt. Sie liegt einerseits gut 100 m<sup>2</sup> über der genehmigten und bis zum Jahr 2023 durch den Lebensmitteldiscounter ALDI betriebenen Fläche; andererseits jedoch wesentlich unter dem, was der Eigentümer anstrebt (Lebensmitteldiscounter mit 1.460 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. Drogerie mit 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Die Errichtung einer Drogerie ist im Plangebiet nicht zulässig. Handlungsleitend für die Festsetzung sind:

- Das D-Zentrum „Usti nad Labem“ mit der dort ansässigen Drogerie soll erhalten werden.
- Das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept zum D-Zentrum „Bernsdorfer Straße“ verankerte Handlungsziel, den Branchenmix z. B. durch einen Drogeriefachmarkt zu ergänzen, soll im Sinne der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches unterstützt werden.
- Die Stadt Chemnitz verfolgt das Ziel, das A-Zentrum „Innenstadt“ zu erweitern und dadurch die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs zu steigern. Konkret geht es um die bauliche Entwicklung im Bereich der Neuen Johannistorstadt (Bahnhofstraße/Ecke Augustusburger Straße). Für die vorgesehene Entwicklung wurde im Jahr 2019 der Bebauungsplan Nr. 15/17 „Neue Johannistorstadt“ aufgestellt. Allein im Bereich der Neuen Johannistorstadt sind insgesamt rund 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Nahversorgungsortimente vorgesehen (Vollsortimenter, Discounter, Drogeriefachmarkt). Die aktuellen Bemühungen, als Ankermieter solche Einzelhandelsbetriebe zu

gewinnen, gilt es im Sinne der Weiterentwicklung des A-Zentrums „Innenstadt“ zu unterstützen.

#### **Festsetzung Nr. 4**

Bei dieser Festsetzung geht es um die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment.

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz ist die Ansiedlung, Erweiterung und Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in den A-, C- und D-Zentren zulässig.

Wie bereits dargelegt, liegt das Plangebiet weder ganz noch teilweise in einem zentralen Versorgungsbereich. Im Ergebnis sind Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment nicht zulässig.

Durch die Festsetzung soll dem Ziel Rechnung getragen werden, die zentrenrelevanten Sortimente konsequent auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken und diese damit zu stärken.

#### **Festsetzung Nr. 5**

Bei dieser Festsetzung geht es darum, dass der Annexhandel/Werksverkauf ausnahmsweise zugelassen werden kann. Annexhandel bezeichnet den Handel mit Artikeln, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen. Die Verkaufs- und/oder Ausstellungsfläche ist dem Handwerks- oder produzierenden Betrieb deutlich untergeordnet.

Der Annexhandel/Werksverkauf ist unter den in der Festsetzung definierten Voraussetzungen nicht allgemein zulässig, sondern kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Durch die Flächenbegrenzung bei den zentrenrelevanten Sortimenten (max. 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) soll sichergestellt werden, dass es zu keinen negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche kommt.

Durch den festgesetzten Ausnahmeverbehalt bleibt die Entscheidung über die Anwendung noch offen, d. h., auch wenn die Voraussetzungen für eine Ausnahme vorliegen, besteht kein Rechtsanspruch auf deren Erteilung. Die Entscheidung liegt vielmehr im pflichtgemäßen Ermessen des Baugenehmigungsamtes, wobei die Gewährung einer Ausnahme auch an Auflagen geknüpft werden kann. Das Baugenehmigungsamt kann eine Genehmigung in Anwendung der Ausnahmeregelung gemäß § 36 Abs. 1 BauGB nur im Einvernehmen mit der Stadt Chemnitz erteilen.

Neben den o. g. rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

Zusammenfassend lässt sich zu den Festsetzungen 1 bis 5 festhalten:

Die vorgenommene Einzelhandelssteuerung im Plangebiet hat für die Erhaltung und Entwicklung der drei genannten zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auch für die im Allgemeininteresse liegende verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, erhebliche Bedeutung. Während bei dem zentralen Versorgungsbereich D-Zentrum „Usti nad Labem“ die Erhaltung im Vordergrund steht, z. B. durch die Vermeidung von Leerstand, kommt bei den anderen

beiden, dem D-Zentrum „Bernsdorfer Straße“ und dem A-Zentrum „Innenstadt“, die angestrebte (Weiter-)Entwicklung im Sinne einer Attraktivitätssteigerung sowie räumlicher Ausdehnung hinzu.

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist bei dem D-Zentrum „Bernsdorfer Straße“ eine Ergänzung des Branchenmixes, z. B. durch einen Drogeriefachmarkt, vorgesehen.

Diese Ergänzung ließe sich auf dem Areal der ehem. Schwimmhalle Bernsdorf verwirklichen, deren Abriss avisiert ist.

Der Ausschluss von z. B. einem Drogeriefachmarkt im Plangebiet geht somit einher mit der Möglichkeit, eine solche Nutzung im zu schützenden zentralen Versorgungsbereich D-Zentrum Bernsdorfer Straße anzusiedeln. Dort wäre die betreffende Nutzung nach § 34 BauGB bereits zulässig.

Bei dem A-Zentrum „Innenstadt“ wird neben dem Schutz auch dessen Weiterentwicklung angestrebt. Dies gilt sowohl im Hinblick auf die räumliche Ausdehnung im Bereich der Neuen Johannisvorstadt (Bahnhofstraße/Augustusburger Straße) als auch in Bezug auf die Steigerung der Attraktivität dergestalt, dass im A-Zentrum noch weitere zentrentypische Nutzungen, insbesondere aus dem Bereich Einzelhandel oder Dienstleistung, angesiedelt werden sollen.

Es ist möglich, die im Plangebiet ausgeschlossenen Nutzungen in dem zu schützenden zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt tatsächlich anzusiedeln. Die betreffenden Nutzungen sind dort entweder nach § 30 oder § 34 BauGB bereits zulässig. Bezogen auf einen großflächigen Lebensmittelmarkt und eine Drogerie kann hinreichend sicher davon ausgegangen werden, dass eine solche Ansiedlung auch tatsächlich erfolgen wird, nämlich im Bereich der Neuen Johannisvorstadt. Das entsprechende Gebäude soll im Jahr 2025 fertiggestellt werden.

Die getroffenen Beschränkungen sind zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzungen geeignet, erforderlich und angemessen.

Die Einzelhandelssteuerung stützt sich auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz, das als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auch Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden Versorgungsbereiche enthält.

Gleichwohl wurde das Konzept für die konkret zu treffende Planungsentscheidung lediglich als Abwägungsmaterial herangezogen und selbstverständlich auch die örtliche Situation individuell in den Blick genommen. Damit wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass

- das private Eigentum in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen gehört und
- auch eine – wie vorliegend – nicht-integrierte Streulage eine gewisse Versorgungsfunktion für die Bevölkerung erfüllen kann.

Im Ergebnis wurden Festsetzungen entwickelt, durch die solche Arten von Nutzungen ausgeschlossen bzw. beschränkt werden, die der Erhaltung oder Entwicklung der drei genannten zentralen Versorgungsbereiche abträglich sind.

Die Festsetzungen werden dabei für Teile des Bebauungsplangebiets unterschiedlich getroffen. Damit wird in erster Linie örtlichen Besonderheiten, aber auch dem Gebot einer gerechten Abwägung Rechnung getragen werden. So wird z. B. eine begrenzte Flächenarrondierung für die nicht-integrierte Streulage des Lebensmittelmarktes auf dem Flurstück 323/4 der Gemarkung Altchemnitz ermöglicht. Das verdeutlicht, dass die privaten Eigentümerinteressen in die gebotene Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eingestellt werden.

Der mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundene hoheitliche Eingriff in das Eigentumsrecht wurde durch die textlichen Festsetzungen so ausgestaltet, dass nicht jegliche Einzelhandelsnutzungen unzulässig sind. Die Festsetzungen ermöglichen z. B. die Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Auch bestimmte Anlagentypen der Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind zukünftig zulässig. Es wird mit dem Bebauungsplan auf das am wenigsten belastende Mittel abgestellt, welches in einem ausgewogenen Verhältnis zu dem zu erzielenden Nutzen steht. Dadurch wird dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprochen.

## **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.

Zudem schafft die Planung sowohl für die Stadt Chemnitz als auch für die Grundstückseigentümer durch präzise Festsetzungen Klarheit darüber, welche relevanten Nutzungen im Geltungsbereich des betreffenden Bebauungsplans zulässig sind oder nicht.

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, eröffnen aber für bestimmte Einzelhandelsbetriebe auch Spielraum für die Ansiedlung oder Erweiterung.

Bezogen auf die im Plangebiet genehmigten Einzelhandelsbetriebe wirken die Festsetzungen unterschiedlich:

Sowohl für die genehmigte Bäckerei (Lebensmittelhandwerk) als auch für den genehmigten Getränkemarkt erwachsen aus den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Einschränkungen. Gleiches gilt für Imbisse; sie stellen keine Einzelhandelsbetriebe dar, sondern gehören zu den Schank- und Speisewirtschaften.

Bei dem genehmigten Lebensmitteldiscounter wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans geprüft, ob im Interesse einer Erhaltung der Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums in gewissem Umfang Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung im Sinne einer Erweiterung einzuräumen sind. Im Ergebnis wird dem genehmigten Lebensmitteldiscounter ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt und zwar bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>. Dadurch wird der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltene Handlungsleitatz, nicht-integrierten Lebensmittelmärkten keine Verkaufsflächenerweiterung zuzugestehen, nicht umgesetzt. Auf der anderen Seite führt die Festsetzung Nr. 3 dazu, dass der Eigentümer sein Vorhaben, einen Lebensmitteldiscounter mit 1.460 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten, nicht umsetzen kann.

Diese offenkundige Kollision zwischen den verschiedenen Belangen bedarf einer Gewichtung. Die Gewichtung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange ist ein wesentliches Element der planerischen Gestaltungsfreiheit. Sie ist vorliegend – wenn auch nicht zu 100 % – zugunsten des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltenen Handlungsleitatzes ausgefallen, d. h., die zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt auf dem Flurstück 323/4 der Gemarkung Altchemnitz liegt zwar ca. 110 m<sup>2</sup> über der bisher dort früher ausgeübten Verkaufsfläche, aber ca. 660 m<sup>2</sup> unter der vom Eigentümer geplanten.

Die Stadt Chemnitz hat sich im Rahmen der objektiven Gewichtung für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entschieden. Die Planungsentscheidung beruht auf einem dem Einzelfall gerecht werdenden Interessenausgleich unter maßgeblicher Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit.