



B E S C H L U S S V O R L A G E

Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau

Beschluss über die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. XXVII "Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau"

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Technischer und Vergabeausschuss	19.01.2017	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	26.01.2017	Entscheidung				

Gesetzliche Grundlage:	BauGB		
Bereits gefasste Beschlüsse	208/2015 114/2016	Vergabebeschluss zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Zittau Beschluss über die Auslegung des Entwurfs der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Zittau	
Aufzuhebende Beschlüsse	keine		

Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto	

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	aktuelles HH-Jahr	Folgejahre jährlich
Aufwendungen	keine		
zuzügl. Abschreibungsaufwand			
zuzügl. geschätztem Bewirt- schaftungsaufwand			
Erträge			

gezeichnet
 Höhne
 amtierender Baudezernent

Begründung:

Der Verwaltung liegt eine Anfrage der Firma Märkisch zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Erweiterung des Getränkemarkts an der Kantstraße 31 von bisher ca. 300 m² auf 430 m² Verkaufsfläche vor.

Dieses Vorhaben ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. XXVII „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau“ ausgeschlossen. Das Sortiment Getränke gehört zu den zentrenrelevanten Sortimenten und ein Getränkemarkt mit 430 m² Verkaufsfläche stellt keine der im Bebauungsplan vorgesehenen Ausnahmen dar. Insbesondere dient er nicht überwiegend der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (Ausnahme Nr. 5), sondern wird typischerweise von motorisierten Kunden angesteuert.

Zu prüfen ist deshalb, ob die Kriterien für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind.

Die erste Bedingung, das Vorliegen eines atypischen Sonderfalls, wird von dem Vorhaben erfüllt. Das Sortiment Getränke ist zwar als Bestandteil der Nahrungs- und Genussmittel zentren- und nahversorgungsrelevant. Getränkemarkte sind jedoch stark auf motorisierte Kunden ausgerichtet, die die Ware meist kastenweise mit dem Pkw transportieren. Insofern ist der Anlagentyp des Getränkemarkts als atypischer Sonderfall zu bewerten.

Nicht erfüllt sind dagegen die Kriterien, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sein dürfen, und dass das Vorhaben städtebaulich vertretbar und mit öffentlichen Belangen vereinbar sein muss, und zwar im Hinblick auf das Planungsziel des Erhalts und der Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums (NVZ) Südstraße. Getränkemarkte liegen in Zittau typischerweise in unmittelbarer Nachbarschaft zu Lebensmitteldiscountern – so auch im vorliegenden Fall. Beide zusammen bilden für den Kunden am Standort ein gemeinsames Angebot „Nahrungs- und Genussmittel“. Durch die angefragte Erweiterung des Getränkemarkts würde der Standort Kantstraße 31, der nicht als NVZ vorgesehen ist, eine weitere Aufwertung gegenüber dem NVZ Südstraße erfahren. Dem steht als öffentlicher Belang das Einzelhandelskonzept (EHK) entgegen, das als Ziel die Entwicklung des NVZ Südstraße nennt. Die Grundzüge der Planung sind damit berührt.

Allerdings ist in der momentanen Bearbeitung befindlichen Fortschreibung des EHK vorgesehen, zukünftig auf das Ziel der Entwicklung von Nahversorgungszentren im Kernstadtgebiet zu verzichten, sondern statt dessen die bestehenden Lebensmittelmärkte als gleichberechtigte Elemente einer nahezu flächendeckenden verbrauchernahen Nahversorgung zu betrachten und diesen Bestand zu erhalten. Das bisher planungsrechtlich privilegierte NVZ Südstraße wäre dann dem Standort Kantstraße gleichgestellt. Dem Vorhaben der Erweiterung des Getränkemarkts Kantstraße würde dann nicht mehr das Planungsziel entgegen stehen, an der Südstraße ein Nahversorgungszentrum entwickeln zu wollen.

Aus fachlicher Sicht steht dem Beschluss des neuen EHK nichts im Wege. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ist erfolgt. Gegen den zukünftigen Verzicht auf das Ziel, Nahversorgungszentren zu entwickeln, insbesondere das NVZ Südstraße, sprach sich nur der Regionale Planungsverband aus. Er begründet das damit, dass die Stadt „gerade mit der Festlegung von NVZ eine wohnortnahe Versorgung ihrer Bevölkerung in fußläufiger Entfernung zu den Wohnquartieren außerhalb des ZVB Innenstadt planungsrechtlich sichern und mögliche Beeinträchtigungen dieser Standorte durch andere Vorhaben (auch unterhalb der 800 m² Schwelle) verhindern“ könne. Darüber hinaus soll die Stadt mit der Ausweisung der NVZ „einem konzeptlosen Verkaufsflächenrückgang im Bereich der Nahversorgung entgegenwirken können.“ Diese Argumentation ist nicht nachvollziehbar. Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung erfolgt im Bestand überwiegend durch Solitärmärkte. Das Konzept der Nahversorgungszentren, deren Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht, steht dieser dezentralen, flächendeckenden, fußläufigen Versorgung gerade entgegen. Es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die Ausweisung von NVZ einem „konzeptlosen Verkaufsflächenrückgang“ entgegen wirken könnte, da sie die Schließung von Märkten nicht verhindern kann, wie das Beispiel NVZ Max-Müller-Straße (ehem. Plus) zeigt.

Im Vorgriff auf die Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf des Einzelhandelskonzepts und auf den Beschluss des neuen Einzelhandelskonzepts wäre die Erteilung einer Befreiung für das o.g. Vorhaben planungsrechtlich vertretbar.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau ermächtigt den Oberbürgermeister, im Vorgriff auf die Abwägung und den Beschluss des neuen Einzelhandelskonzepts für das Vorhaben „Erweiterung des Getränkemarkts Kantstraße 31 von 300m² auf 430m² Verkaufsfläche“ eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. XXVII „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau“ zu erteilen.