



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

Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau

Beschluss über das Einvernehmen der Stadt Zittau zum Vorhaben Ersatzneubau Kaufland am Standort Christian-Keimann-Straße 44, Zittau

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Technischer und Vergabeausschuss	17.06.2021	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	24.06.2021	Entscheidung				

Gesetzliche Grundlage:	Baugesetzbuch Bebauungsplans Nr. XXVII „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet Zittau mit Ortsteil Pethau“
Bereits gefasste Beschlüsse	Beschluss-Nr. 027/2017 zum Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau
Aufzuhebende Beschlüsse	

Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

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

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

gezeichnet
 Zenker
 Oberbürgermeister

Begründung:

Die Kaufland Warenhandel Löbau GmbH & Co.KG beabsichtigt am Standort Christian-Keimann-Straße 44, Zittau den Ersatzneubau einer Kaufland-Filiale zu verwirklichen. Anlass hierfür sind vorgetragene erhebliche bauliche und technische Mängel am bestehenden Baukörper und nutzungsseitige Einschränkungen, die durch eine Sanierung nicht „geheilt“ werden können.

Für das im Folgenden noch näher beschriebene Vorhaben wurde der Stadt Zittau ein Antrag auf Vorbescheid nach § 75 SächsBO vorgelegt.

Prüfungs- und Verfahrensbestandteil ist dabei u.a. die Einholung des städtischen Einvernehmens bzgl. der planungsrechtlichen Belange des Vorhabens.

Gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe c) Anstrich 4) Hauptsatzung der Stadt Zittau entscheidet der Technische- und Vergabeausschuss über die Erteilung des Einvernehmens bei Bauvorhaben mit besonderer städtebaulicher Bedeutung, der Stadtrat kann diese Entscheidung jedoch gemäß § 4 Abs. 6 HS an sich ziehen. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung des Vorhabens und erfolgter Vorabstimmungen im Ältestenrat hält der Oberbürgermeister eine Entscheidung über das planungsrechtliche Einvernehmen durch den Stadtrat für angemessen.

Der Beschluss dient ausschließlich der Sicherung der gesetzlich verankerten Planungshoheit der Gemeinde und soll sicherstellen, dass die städtebaulichen Ziele der Stadt Zittau mit dem Vorhaben vereinbar sind.

Es ist vorgesehen, die auf dem Grundstück bestehenden Gebäude/ Handelseinrichtungen sowie das sogenannte Pfortnerhaus zu beseitigen und einen Ersatzneubau zu errichten.

Die Abmessung des Ersatzneubaus der Verkaufsstätte sollen einschließlich überdachter Eingangsfächen 76m x 108m betragen. Das Gebäude ist hauptsächlich eingeschossig mit einer Gebäudehöhe von ca. 8m geplant, einzelne Technikaufbauten können diese Höhe überragen. Ein untergeordneter Gebäudeteil soll zweigeschossig mit einer Höhe von ca. 12m entstehen. Es ist eine Verkaufsfläche (einschließlich Konzessionäre/ Shops und Vorkassenzonen) von 6.133m² im Gebäude vorgesehen.

Mit dem Ersatzneubau sollen die Brücken über dem Pfort- und Hospitalmühlgraben neugebaut sowie die Änderung der Verkehrsführung an der Christian-Keimann-Straße angestrebt werden. Die Pkw-Stellplätze sollen in den östlichen Grundstücksteil verlagert werden, die Stellflächen im südlichen Grundstücksteil sollen erhalten bleiben (siehe Anlage 1- Lageplan vom 21.04.2001 Kaufland Warenhandel Löbau/ O+M Architekten Dresden).

Derzeit besteht am Standort Christian-Keimann-Straße 44, Zittau eine bestandskräftig zulässige, etablierte Handelseinrichtung, die im Kern aus dem Kaufland-Markt, dem REPO-Sonderpostenmarkt und der Verkaufsstätte des Dänischen Bettenlagers bestehen und durch kleinere Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ergänzt werden (siehe Anlage 2a Lageplan Bestand und Anlage 2b Auszug aus dem Liegenschaftskataster).

Die Handelsagglomeration verfügt über eine nutzbare Verkaufsfläche von 9.650m² (Angabe im Einzelhandelskonzept von 03/2017; Stadt + Handel). Das standörtliche Angebot wird infolge des Kaufland-Marktes und seiner Konzessionäre im hohen Maße durch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente geprägt. Der Repo-Sonderpostenmarkt und das Dänische Bettenlager bieten im nennenswerten Umfang Möbel aber auch Bettwaren, Heimtextilien und Dekorationsartikel an.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. XXVII „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet Zittau mit Ortsteil Pethau“ (in der gültigen Fassung vom 10.01.2012). Es handelt sich um eine Erneuerung, die im Sinne der Festsetzung 2.3, ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Das Vorhaben erscheint geeignet, die Erreichung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zittau aus dem Jahr 2017, insbesondere die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Innenstadt, zu erschweren. Dazu liegt die Stellungnahme des Referates Stadtplanung vom 28.05.2021 vor (siehe Anlage 3 Stellungnahme SV Zittau/ Referat Stadtplanung).

Allerdings wird mit dem Ersatzbau-Vorhaben im Sinne des städtischen Einzelhandelskonzeptes und der darin benannten städtebaulichen Ziele eine Reduzierung der Verkaufsflächen in der Stadt Zittau an einem Handelsstandort in städtischer Randlage um etwa 3.500 m² erreicht, wobei insbesondere innenstadtrelevante Potentiale in den Sortimenten Dekorationsartikel, Bett- und Tischwaren freigesetzt werden.

Zudem muss davon ausgegangen werden, dass eine Standortaufgabe des vorhandenen Kaufland-Verbrauchermarktes an der Christian-Keimann-Straße wohl nicht zu erwarten ist, sondern die Fortnutzung des Handelsstandortes mit 9.650m² Verkaufsfläche unter den aktuell bestehenden baulichen und technischen Einschränkungen erfolgen wird. Eine zeitnahe Auswirkung im Sinne des konzeptio-

nellen Zieles des Abbaus von Verkaufsflächen in städtischen Randlagen zur Stärkung der innenstädtischen Ansiedlung eines Verbrauchermarktes scheint sich daher auch bei Nichterteilung des städtischen Einvernehmens nicht unmittelbar einzustellen.

Die planungsrechtlichen Aspekte, die sowohl für als auch gegen die Umsetzung des Vorhabens sprechen, sollen im Rahmen dieser Beschlussfassung erörtert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau erteilt das Einvernehmen zum Vorhaben Ersatzneubau Kaufland am Standort Christian-Keimann-Straße 44 in Zittau.