

STADT ZITTAU

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XXXV „Humboldt-Center Zittau“

A b w ä g u n g

der Stellungnahmen aus der Beteiligung der **Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 2 BauGB (Zeitraum 18.06.2014 bis 18.07.2014) und der Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach § 4 Abs. 2 BauGB (Anschreiben v. 28.05.2014) am **Entwurf** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XXXV „Humboldt-Center Zittau“, bestehend aus

- der Planzeichnung (Teil A) in der Planfassung vom 07.05.2014
- den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 22.05.2014
- der Begründung in der Fassung vom 22.05.2014

und aus der Beteiligung der **Öffentlichkeit** nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB (Zeitraum 11.09.2015 bis 02.10.2015) und der Beteiligung der **Behörden u. sonstigen Trägern öffentlicher Belange** nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (Anschreiben v. 10.09.2015) am **geänderten Entwurf** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XXXV „Humboldt-Center Zittau“, in der Fassung vom 08.09.2015, bestehend aus

- der Planzeichnung (Teil A),
- den Textlichen Festsetzungen (Teil B)
- der Begründung

Kurzzeichen der Abwägung

Z	=	Zustimmung (ausdrückliche Zustimmung bzw. keine Bedenken und Anregungen)
K	=	Keine Abwägung erforderlich, da eine nicht abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt (z. B. Sachverhaltsdarstellung oder nicht Gegenstand des Planverfahrens)
TB	=	teilweise Berücksichtigung der Anregungen, Bedenken, Argumentation
BB	=	Anregung / Hinweis ist bereits berücksichtigt
N	=	Nichtberücksichtigung / Ablehnung des Vorschlags / Zurückweisung der Argumentation
ÄP	=	Änderung / Ergänzung der Planzeichnung
ÄT	=	Änderung / Ergänzung der textlichen Festsetzungen bzw. textlichen Hinweise
ÄL	=	Änderung / Ergänzung der Legende
ÄB	=	Änderung / Ergänzung der Begründung/ Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
S	=	Sonstiger Handlungsbedarf

Hinweis: die nicht grau hinterlegten Stellungnahmen bzw. Absätze und deren Abwägung waren bereits Bestandteil des Stadtratsbeschlusses 217/2015 am 29.01.2015

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
Beteiligung am Entwurf (Mai – Juli 2014)			
I	<u>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</u>		
I.I	<u>Landesbehörden</u>		
L1	Landesdirektion Sachsen, 09105 Chemnitz, Stellungnahme vom 08.07.2014		
L1.1	<p>Aus Sicht der Raumordnung bestehen zur Ansiedlung eines Elektro-/ Elektronikfachmarktes sowie weiterer zentrenrelevanter Sortimente, wie Sportartikel einschließlich Bekleidung und Schuhe sowie Textilien, Oberbekleidung etc. entsprechend der „Zittauer Liste“ grundsätzliche Bedenken. Mit der weiteren Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten werden vor allem die Entwicklungschancen des Zentralen Versorgungsbereichs Einkaufsinnenstadt geschwächt und die positiven Effekte der Stadtentwicklung der vergangenen Jahre konterkariert. Diese Entwicklung widerspricht aus unserer Sicht auch dem planerischen Willen der Stadt Zittau selbst, der u.a. mit dem Einzelhandelskonzept vom Juni 2008 und dem Bebauungsplan Nr. XXVII zur Steuerung des Einzelhandels dokumentiert und beschlossen wurde.</p> <p>Mit der Planung des Fachmarktzentums Neustadt versucht die Stadt eine Stärkung der Einkaufsinnenstadt zu erreichen. Der bisher geplanten Größe dieses Zentrums standen ebenfalls Bedenken der Raumordnung entgegen, allerdings ergibt sich aufgrund der angekündigten Umplanung des Investors, der nun eine Verringerung der Verkaufsfläche sowie eine Reduzierung des Baukörpers vorsieht (konkrete Planunterlagen hierzu liegen der Raumordnung noch nicht vor) die Chance einer angemessenen Innenstadtentwicklung. Zu dieser gewünschten Entwicklung steht die Aufwertung des am Stadtrand gelegenen Humboldt-Centers im Widerspruch.</p> <p>Nach dem Ziel 2.3.2.5 des Landesentwicklungsplanes 2013 darf die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes – hier der Stadt Zittau selbst – substanziell beeinträchtigen. Unter diesem Aspekt sollten auch die vorhandenen Entwicklungspotenziale, wie im Segment Elektro/Foto/Elektronik, gezielt in die Innenstadt gelenkt werden. Die Prüfung der Flächenverfügbarkeit, z.B. auch im Zusammenhang mit dem Bau des Neustadtzentums ist nach unserem Kenntnisstand nicht abgeschlossen.</p> <p>Ein Abschmelzen von Handelsflächen, z.B. durch den bereits vorhandenen Überbesatz bei der Lebensmittelversorgung hervorgerufen, kann raumordnerisch und stadtplanerisch am Stadtrand eher hingenommen werden, als eine Verstärkung des „Tradingdown-Effektes“ in der Einkaufsinnenstadt bzw. eine Schwächung der Nahversorgung in den Wohnlagen. Neuansiedlungen sollten daher in den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen entsprechend Landesentwicklungsplan, Ziel 2.3.2.3 erfolgen. Danach ist bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800m² die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung</p>	<p>Der Ansicht, dass die weitere Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dem Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau widerspricht, und dass ein Abschmelzen von Handelsflächen am Stadtrand eher hingenommen werden kann als eine Schwächung der Zentralen Versorgungsbereiche, ist uneingeschränkt zuzustimmen. Aus diesem Grund hat die Stadt Zittau ein entsprechendes Einzelhandelskonzept erstellt und setzt mit Hilfe eines einfachen Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 2a BauGB durch, dass Neuansiedlungen von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind.</p> <p>Bei der hier in Rede stehenden Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Humboldt-Center Zittau“ handelt es sich jedoch nicht um eine Neuansiedlung oder Erweiterung eines Einkaufszentrums. Vielmehr besteht das Einkaufszentrum Humboldt-Center seit 1992. Der seither rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan „Humboldt-Center Zittau“ setzt hier ein „Einkaufszentrum“ ohne jede Einschränkung von Sortimenten oder Verkaufsflächen fest. Das Einkaufszentrum kann sich also ohne planerischen Eingriff innerhalb der vorhandenen Gebäude beliebig verändern einschließlich der uneingeschränkten Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente. Im Einzelhandelskonzept wird das Humboldt-Center als „Sonderstandort mit zentralitätsprägender Funktion“ definiert.</p> <p>Die vom Eigentümer ursprünglich angestrebte Ansiedlung eines großflächigen Drogeriemarktes hätte beispielsweise nachhaltige negative Folgen für die Innenstadt, insbesondere, wenn in der Folge eine der beiden dort bestehenden Drogerien schließen würde und der Innenstadt damit einer ihrer wenigen Magnetbetriebe verloren ginge. Um dem LEP-Ziel 2.3.2.5 gerecht zu werden, wonach die wesentliche Änderung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums nicht substantiell beeinträchtigen darf (Beeinträchtungsverbot), ist die Änderung der bisherigen Rechtslage also gerade notwendig.</p> <p>Eine Beschneidung dieser aus heutiger Sicht ungünstigen Nutzungsfreiheit des festgesetzten Einkaufszentrums lässt sich jedoch rechtlich als Eingriff in die ausgeübte Nutzung werten und birgt, wenn sie nicht im Einvernehmen mit dem Eigentümer erfolgt, die Gefahr von Entschädigungsansprüchen in Höhe mehrerer Millionen Euro wegen der schlechteren Vermietbarkeit des Grundstücks.</p> <p>Um einerseits dieses Entschädigungsrisiko zu vermeiden, andererseits aber die negativen Auswirkungen auf die Innenstadt so gering wie möglich zu halten, hat die Stadt mit dem Eigentümer einen Kompromiss ausgehandelt, der dem Eigentümer zwar einerseits einen wirtschaftlichen Weiterbetrieb des Objekts ermöglicht (sonst könnte er diesem</p>	TB

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	<p>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. Der Standort Humboldt-Center ist explizit nicht als zentraler Versorgungsbereich festgelegt und bietet sich als solcher aufgrund seiner Lage auch künftig nicht an.</p>	<p>Kompromiss nicht zustimmen), die bisherige planungsrechtliche Nutzungsfreiheit aber weitgehend beschneidet. Für die von dieser Kompromisslösung voraussichtlich betroffenen zentrenrelevanten Sortimente wurde eine Auswirkungsanalyse durch das Büro CIMA erstellt.</p> <p>Im Bereich Unterhaltungselektronik besteht in der Stadt Zittau ein offenes Umsatzpotential von 3,4 Mio. € p.a. (s. Berechnungen lt. Verträglichkeitsanalyse). Diese Umsätze fließen derzeit in andere Wettbewerbsstädte ab. Die Ansiedlung eines attraktiven Elektronikfachmarktes in der Stadt Zittau ist deshalb sinnvoll, um somit eine überregional stärkere Magnetwirkung zu erzielen und den Kaufkraftabfluss zu minimieren. Die Ist-Verkaufsfläche im Bereich Elektro/Foto/Unterhaltungselektronik ist in der Innenstadt durch mehrere Kleinst- und Kleingeschäfte gekennzeichnet. Einzig Elektro Richert und Mobilcom betreiben Fachgeschäfte >100 m². Die Umsatzumlenkung aus den Innenstadt-Betrieben wird auf 4,3% geschätzt. Daraus ist keine unmittelbare Existenzgefährdung abzuleiten. Außerdem würde bei Schließung eines Betriebes kein nachhaltiger Funktionsverlust des gesamten Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt drohen.</p> <p>Auch besteht kein direkter Zusammenhang zwischen der VEP-Änderung Humboldt-Center und dem ins Stocken geratenen Planungsprozess für das innerstädtische Fachmarktzentrum. Das Scheitern der Ansiedlung eines Elektronik-Fachmarktes im Fachmarktzentrum wurde vom Investor AVW bereits mitgeteilt, bevor eine Einigung mit dem Eigentümer des Humboldt-Centers über die Zulässigkeit eines Elektronik-Fachmarktes absehbar war.</p> <p>Da es für den Eigentümer zwingend notwendig ist, zumindest einen neuen Magnetbetrieb auf der freiwerdenden Fläche anzusiedeln, fiel die Wahl im Interesse der Innenstadt damit auf den Elektro-/Elektronikfachmarkt. Ein Drogeriemarkt wird dagegen ausgeschlossen.</p> <p>Ein weiterer großer Magnetbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten wird ebenfalls ausgeschlossen. Die übrige freiwerdende Verkaufsfläche darf nur durch kleinere Betriebe genutzt werden, die gegenüber dem Bestand in der Innenstadt keine Größenvorteile haben. Durch eine Rückentwicklung auch der Untersortimente im Rewe-Markt wird trotz eines neuen Bekleidungsfachmarktes sogar weniger Bekleidung angeboten als bisher. Für Sportartikel und Schuhe wird durch die Neupositionierung eines kleinen Fachmarktes bzw. die begrenzte Vergrößerung des bestehenden Fachmarktes jeweils ein Verkaufszuwachs erzielt. In der detaillierten Verträglichkeitsanalyse wird für diese Bereiche jedoch keine nachhaltig negative Wirkung auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nachgewiesen.</p> <p>Durch den ausgehandelten Kompromiss werden die Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs Einkaufsinnenstadt und die Beeinträchtigung seiner Entwicklungschancen so gering wie möglich gehalten. Aus Sicht der Stadt unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts ist der Kompromiss vertretbar, weil eine substantielle Beeinträchtigung des ZVB Einkaufsinnenstadt gemäß Auswirkungsanalyse nicht zu befürchten ist.</p> <p>Dem Wortlaut des LEP-Ziels 2.3.2.3 nach ist auch die hier in Rede stehende Beschneidung von Nutzungsrechten an einem nicht integrierten Einzelhandelsstandort eine wesentliche Änderung. In der Begründung zum Ziel 2.3.2.3 macht der Plangeber aber</p>	

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
		deutlich, dass dieses Ziel „dem Schutz der Innenstädte dient“. Diesem Ziel dient auch die Beschneidung der Nutzungsrechte im Einkaufszentrum Humboldt-Center. Das LEP-Ziel 2.3.2.3 ist folglich so auszulegen, dass eine wesentliche Änderung von großflächigem Einzelhandel an einem nicht integrierten Standort nur dann unzulässig ist, wenn es um eine Ausweitung von Nutzungsrechten und -möglichkeiten geht, nicht aber in den Fällen, wo die Änderung in einer Beschneidung von Nutzungsrechten zugunsten des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt besteht.	
L1.2	Die wirtschaftliche Neustrukturierung des Centers und Anpassung an die aktuellen Entwicklungen (wie z.B. die weiter rückläufige Bevölkerungsentwicklung insgesamt; Teilrückbau von Wohngebäuden im angrenzenden Stadtumbau Gebiet Zittau Süd-Ost) sollte sich auch unserer Sicht auf das Angebot überwiegend nicht innenstadtrelevanter Sortimente ausrichten. Ebenso wie beim Wohnungsbau sollte bei den geänderten Rahmenbedingungen auch über eine Rücknahme von Handelsflächen nachgedacht werden.	Hier muss klar zwischen den Interessen der Stadt und denen des privaten Immobilieneigentümers unterschieden werden. Der Argumentation ist aus Sicht der Stadt grundsätzlich zuzustimmen. Es ist aber zur Kenntnis zu nehmen, dass der Center-Eigentümer das Ziel verfolgt, seine Immobilie wirtschaftlich bestmöglich zu nutzen. Die geplante Neustrukturierung des Centers ist gerade die Reaktion des Eigentümers auf die demografische Entwicklung. Die Rücknahme von Handelsflächen stünde dagegen dem berechtigten Interesse des Eigentümers entgegen, seine Immobilie wirtschaftlich zu nutzen. Auch das Ersetzen zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente lehnt der Eigentümer aufgrund deren deutlich geringerer Flächenproduktivität aus wirtschaftlicher Sicht ab. Die bestehende Rechtslage des Vorhaben- und Erschließungsplans, der die Nutzung als Einkaufszentrum nicht weiter eingrenzt, kann die Stadt nur im Einvernehmen mit dem Eigentümer ändern (siehe dazu Abs. 1)	BB
L2	Landesdirektion Sachsen, 09105 Chemnitz, <i>Ergänzung mit Stellungnahme vom 12.08.2014</i>		
L2	Eine zielkonforme Weiterführung der Planung setzt das geänderte Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zittau voraus. Das heißt, dass eine Parallelität der Verfahren herzustellen ist und eine Planreife des Bebauungsplanes erst eintreten kann, wenn ein entsprechender Beschluss über das geänderte Einzelhandelskonzept vorliegt. Inwieweit die Planänderung keine Schädigung der Einkaufsinnenstadt nach sich ziehen wird, bleibt abzuwarten und erscheint aus unserer Sicht eher fraglich, denn die Aufwertung des am Stadtrand liegenden Humboldt-Centers mit innenstadtrelevanten Sortimenten wird Kunden an- und somit aus der Innenstadt abziehen.	Die ergänzende Stellungnahme der Landesdirektion (L2) bezieht sich auf den zwischenzeitlichen Vorschlag der Stadt, die in L1.3 ausgedrückte Unvereinbarkeit der Planänderung mit dem LEP-Ziel 2.3.2.3 durch eine Änderung des Einzelhandelskonzepts zu lösen. Dabei hätten die drei peripheren Einkaufszentren, darunter das Humboldt-Center, als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden sollen. Diese Änderung des EHK hätte jedoch schwerwiegende negative Folgen für die Innenstadt, da eine Einschränkung der Nutzungsfreiheit insbesondere des EKZ Chr.-Keimann-Straße zugunsten der Innenstadt dann kaum noch möglich gewesen wäre. Mit der nun formulierten Abwägung des Einwands L1.3 ist die ergänzende Stellungnahme der Landesdirektion (L2) gegenstandslos.	TB
L3	Landesdirektion Sachsen, 09105 Chemnitz, <i>Ergänzung mit Stellungnahme vom 13.01.2015</i>		
L3.1	die tatsächlich rechtlich schwierige Lage kann nicht zur Überwindung eines landesplanerischen Ziels führen. Der neue Abwägungsvorschlag (Ihre e-mail vom 6. Januar 2015) kann u. A. n. auch keine Lösung des Problems herbeiführen. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass gemäß Landesentwicklungsplan die wesentliche Änderung einer Neuansiedlung bei der Betrachtung ihrer Auswirkungen gleichzusetzen ist. Zudem kann bei der vorliegenden Planänderung eine Beschränkung von Nutzungsrechten (etwa z. B. von deutlicher Reduzierung der Verkaufsfläche) nicht erkannt werden. Auch sind wir gehalten, keinen Präzedenzfall herbeizuführen. Hierzu habe ich mich auch mit Herrn Weichler vom Regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien abgestimmt.	Die in L1.1 vorgeschlagene Abwägung hinsichtlich LEP-Ziel 2.3.2.3 stellt keine Überwindung dieses Ziels dar, sondern es wird darauf verwiesen, dass der Wortlaut des Ziels 2.3.2.3. unter Berücksichtigung der Planungsintention nur so ausgelegt werden kann, dass eine Beschneidung von Nutzungsrechten an nicht integrierten Standorten nicht unter das Verbot des Ziels 2.3.2.3 fällt. Die Auffassung der Landesdirektion, die B-Plan-Änderung sehe keine Beschränkung von Nutzungsrechten vor, trifft nicht zu. Nach bisheriger Rechtslage sind auf einer Gesamtgebäudegrundfläche von ca. 17.800 m ² außer einer Fläche von 2700 m ² , die sich als Festsetzung eines Gartencenters interpretieren lässt, keinerlei Einschränkungen der Einzelhandelsnutzung vorhanden, d.h. auf mind. 15.000 m ² Grundfläche (entspricht je	TB

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
		nach innerer Aufteilung ca. 12 - 14.000 m ² Verkaufsfläche) können beliebige zentrenrelevante Sortimente gehandelt werden. Die neuen Festsetzungen sehen demgegenüber vor, dass noch maximal 7.430 m ² für den Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden dürfen. Das entspricht einer Reduzierung um fast die Hälfte. Es wird nicht begründet, weshalb die einvernehmliche Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente um fast die Hälfte als „Präzedenzfall“, sofern überhaupt eine Übertragbarkeit auf andere Standorte möglich wäre, im Sinne der Erreichung der Ziele des LEP negativ sein sollte.	
	Das Einkaufszentrum soll trotz der vorgesehenen Verkleinerung des SB-Warenhauses durch die Ansiedlung von Fachmärkten mit ausschließlich innenstadtrelevanten Sortimenten aufgewertet werden, was zu einer ganz neuen Konkurrenzsituation führt, wobei negative Auswirkungen, insbesondere auf die Einkaufsinnenstadt, bei den für eine Erweiterung vorgesehenen bzw. neu anzusiedelnden Sortimenten nicht auszuschließen sind.	Die hier kritisierte Aufwertung des Einkaufszentrums ist sowohl nach bisheriger als auch nach neu angestrebter Rechtslage zulässig. Gegenstand der Planänderung, zu der hier Stellung genommen wird, ist aber nicht die Ansiedlung bestimmter Märkte, sondern die starke Reduzierung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten. Für die nach Planänderung noch zulässigen zentrenrelevanten Sortimente wurde eine Wirkungsanalyse erstellt, die keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Innenstadt sieht (siehe dazu Absatz L1.1).	N
	Mit der nun angedachten, rein formellen „begrifflichen Klarstellung“, im Einzelhandelskonzept 2008 die „Sonderstandorte mit zentralitätsprägender Funktion“ als „Nebenzentren“ im Sinne von zentralen Versorgungsbereichen zu definieren, ist das Einzelhandelskonzept in Gänze in Frage zu stellen. Die steuernde Wirkung im Sinne einer städtebaulich verträglichen Einzelhandelsentwicklung, die mit dem Einzelhandelskonzept und dem daraus entwickelten Bebauungsplan Nr. XXVII „Stadtteile von Zittau mit Ortsteil Pethau“ angestrebt wurde, speziell das Ziel einer Stabilisierung und Attraktivierung der Einkaufsinnenstadt, werden damit konterkariert. Hier teilen wir voll und ganz Ihre Auffassung. Die drei EKZ sind nur teilweise integriert. In ihrer Nähe liegen zwar auch Wohngebiete, für die sie Nahversorgungsfunktion wahrnehmen sowie Bushaltestellen der Stadtbuslinie. Ihre Einzugsbereiche sind aber sehr viel größer, mindestens ebenso groß wie der der Innenstadt. Da Zittau keine „größere Stadt mit Bezirken“ ist, spricht also vieles dafür, dass es sich hier nicht um „Nebenzentren“ handelt sondern um drei weitere „Hauptzentren“, die mit dem „Hauptzentrum“ Innenstadt konkurrieren. LEP-Ziel 2.3.2.4 dürfte hiervon betroffen sein. Insofern handelt es sich nicht um eine Klarstellung, sondern um eine wesentliche Änderung des Einzelhandelskonzeptes, für die jedoch keine Nachvollziehbarkeit gegeben ist.	Diese Auffassung wird berücksichtigt. Der ursprünglich ins Auge gefasste Beschluss Nr. 215/2014 „Begriffliche Klarstellung des Einzelhandelskonzeptes“ wurde zurückgezogen.	BB
	Zielführend kann aus unser Sicht nur eine inhaltliche Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes sein, welches die Einbeziehung der drei Sonderstandorte mit zentralitätsprägender Funktion in die Zentrenstruktur untersucht. Bisher war eine Einzelhandelsentwicklung aus stadtentwicklungspolitischer Sicht hier gerade nicht vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass im Ergebnis für Zittau als kleine Mittelstadt mit ca. 26.000 Einwohnern nicht alle drei Sonderstandorte aufgewertet werden können. Es sollte jedoch eine differenzierte Betrachtung erfolgen, aus der die Begründung für – ebenfalls differenzierte – planerische Festlegungen zu den Sonderstandorten abgeleitet werden können.	Eine fundierte inhaltliche Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes ist für 2015 vorgesehen. Die Vergabe eines entsprechenden Auftrages an ein Fachbüro ist aber erst mit bestätigtem Haushalt möglich, d.h. frühestens im Mai 2015. Die Erarbeitung eines neuen Einzelhandelskonzeptes dauert dann nach der Erfahrung des Aufstellungsprozesses 2007/2008 mindestens ein Jahr, d.h. mit einem Ergebnis ist frühestens Mitte 2016 zu rechnen. Der mit dem Eigentümer und über diesen indirekt mit den Mietern, insbesondere Rewe als Ankermieter, ausgehandelte Kompromiss hat jedoch eine wesentliche zeitliche Komponente. Eigentümer und Mieter wollten mit den Umbaumaßnahmen ursprünglich Ende 2013 beginnen, seitdem tolerieren sie durch vorläufige Aufrechterhaltung des Status quo die Unsicherheit bezüglich der künftigen Rechtslage in Erwartung einer zügigen Einigung mit der Stadt, die auch mit der Zustimmung des Stadtrates zum B-Plan-Entwurf am	BB / N / Z

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
		<p>22.5.2014 signalisiert wurde. Jeder Monat, den dieser Status quo länger aufrechterhalten werden muss, ist für die betroffenen Unternehmen eine erhebliche wirtschaftliche Belastung. Es ist deshalb davon auszugehen, dass Eigentümer und Mieter bei einer Verschiebung der B-Plan-Änderung auf frühestens Mitte 2016 nicht mehr für die ausgehandelte Kompromisslösung zur Verfügung stehen würden und die Umnutzung nach ihrem Gutdünken vornehmen werden. So wäre dann die Bahn frei für die ursprünglich schon vorgesehene Ansiedlung eines großen Drogeriemarktes oder z.B. auch von Textilmärkten, die in besonderer Weise den Handel und die Handelsperspektiven des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gefährden würden.</p> <p>Deshalb ist es zwingend erforderlich, zum gegenwärtigen Zeitpunkt, d.h. vor Fortschreibung des EHK eine Lösung für den Standort Humboldt-Center zu finden, wie sie oben im Absatz L1.1 erläutert wurde.</p> <p>Die hier geforderte differenzierte Betrachtung ist, wie in Absatz L1.1 dargelegt, im Zuge der Änderung dieses vorhabenbezogenen B-Plans bezüglich des Humboldt-Centers erfolgt. So wurden alle Möglichkeiten einer noch stärkeren Beschneidung des bestehenden Nutzungsrechts intensiv geprüft, sowohl rechtlich als auch auf dem Verhandlungsweg. Für das ausgehandelte Ergebnis wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, die keine nachhaltige Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs, weder im Bestand noch die Entwicklungschancen betreffend, erkennt. Daraus abgeleitet werden im geänderten B-Plan differenzierte planerische Festsetzungen getroffen. Es ist nicht ersichtlich und wird von der LDS auch nicht benannt, in welcher Hinsicht die Handlungsmöglichkeiten <i>bezüglich des Humboldt-Centers</i> noch differenzierter betrachtet werden sollten. Soweit sich die Forderung darauf bezieht, dass mit der Fortschreibung des EHK <i>alle drei Sonderstandorte</i> betrachtet werden müssen und aufgrund der geringen Einwohnerzahl der Stadt nicht alle drei planungsrechtlich aufgewertet werden können, so ist dem selbstverständlich zuzustimmen. Die hier in Rede stehende B-Plan-Änderung steht dem aber nicht entgegen, denn es handelt sich, wie oben dargelegt, nicht um eine planungsrechtliche Aufwertung des Standortes, sondern um eine erhebliche Einschränkung der Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente. Bisher war zwar, wie die Landesdirektion zutreffend feststellt, gemäß EHK an diesem Standort keine Einzelhandelsentwicklung vorgesehen. Diese politische Willensbekundung stand aber im krassen Widerspruch zur tatsächlichen Rechtslage. Erst die nun erfolgte Festschreibung von Sortimenten und Verkaufsflächen versetzt die Stadt in die Lage, auf die zukünftige Entwicklung dieses Sonderstandortes im Sinne der Umsetzung ihres EHK Einfluss nehmen zu können.</p>	
L4	<p>Landesamt für Archäologie, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, <i>Stellungnahme vom 17.06.2014</i></p>		
L4.1	<p>Auflagen: Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den Verantwortlichen Bauleiter nennen.</p>	<p>Die im Geltungsbereich festgesetzten Baukörper sind im Bestand vorhanden. Eine bauliche Erweiterung des Zentrums ist nicht geplant.</p>	N
L4.2	<p>Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in großer Nähe zu einem archäologischen Relevanzbereich liegt (mittelalterlicher Stadtkern; bronzezeitliche Bestattungen). Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen</p>	<p>Die Hinweise betreffen in diesem Fall ggf. erforderliche Erdarbeiten und werden dabei beachtet.</p>	K

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	<p>ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.</p> <p>Gründe:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Genehmigungspflicht für das o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. 2. Die archäologische Relevanz des Vorhabensareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. 		
L5	<p>Landesamt für Straßenbau und Verkehr Niederlassung Bautzen, Postfach 11 19, 02601 Bautzen <i>Stellungnahme vom 24.06.2014</i></p>		
L5.1	<p>Durch den B-Plan werden keine Belange des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr, NL Bautzen (LASuV/NL BZ) berührt. Im betroffenen Bereich bestehen derzeit und in den nächsten 5 Jahren keine Planungen seitens des LASuV/NL BZ. Um Überlassung eines Planes aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird gebeten, ebenso um Information, wenn der B-Plan zur Satzung erhoben wird.</p>	Kenntnisnahme	K
L6	<p>Sächsisches Oberbergamt, Kirchgasse 11, 09599 Freiberg <i>Stellungnahme vom 23.07.2014</i></p>		
L6.1	<p>Das Baugebiet ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenhäue in Tagesoberflächennähe nicht völlig auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß §5 SächsHohlVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.</p>	Die im Geltungsbereich festgesetzten Baukörper sind im Bestand vorhanden. Eine bauliche Erweiterung des Zentrums ist nicht geplant.	K
L7	<p>Landesamt für Denkmalpflege Sachsen <i>Der Träger beteiligte sich nicht.</i></p>	Kenntnisnahme	K
I.II	Behörden		
B1	<p>Landkreis Görlitz, Postfach 30 01 52, 02806 Görlitz <i>Stellungnahme vom 30.06.2014</i></p>		
B1.1	<p>Allgemeines Die Stellungnahme des Landratsamtes wurde in Verantwortung des Amtes für Kreisentwick-</p>	Kenntnisnahme	K

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	<p>lung unter Beteiligung der in unserem Hause von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gebündelt. Gegen die geplanten Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes bestehen aus Sicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung keine Bedenken mit der Einschränkung, dass die in den folgenden Punkten und den beigefügten Stellungnahmen vorgetragene Anregungen und Hinweise bei der weiteren Planung beachtet werden.</p>		
B1.2	Allgemeine Hinweise		
	<p>Diese Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da durch die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen (nicht rechtskräftigen!) Teil- Flächennutzungsplan der Stadt Zittau entwickelt und bedarf vor seiner Bekanntmachung keine Genehmigung.</p>	Kenntnisnahme	ÄB
B1.3	Hinweise zu den textlichen Festsetzungen		
	<p>In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel die bauliche Nutzung allgemein festgesetzt. In diesem Fall ist § 12 Abs.3a BauGB zu beachten und es ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs.2 BauGB als gesonderte textliche Festsetzung aufzunehmen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. § 12 Abs. 3a BauGB fordert den Verweis auf den Durchführungsvertrag (DFV) nur für den Fall, dass im B-Plan ein Baugebiet nur allgemein festgesetzt wird, weil dann der Durchführungsvertrag die konkrete Vorhabensbeschreibung übernimmt. Hier ist die Lage anders. Es wird nicht nur ein Baugebiet nach BauNVO festgesetzt, sondern das konkrete Vorhaben wird abschließend durch den B-Plan festgesetzt, nämlich durch Festsetzung der Baukörper, Sortimente und Verkaufsflächen. Die Stadt Zittau hat sich bewusst für die Änderung des alten VEP entschieden. Ein Plan nach § 12 Abs. 3a BauGB wäre ein neuer Planotypus, der den vorhandenen VEP aus den 90-iger Jahren vollständig ersetzen würde. Vor Satzungsbeschluss wird dem Stadtrat ein Vertrag mit dem Vorhabenträger zur Ergänzung des Erschließungsvertrages von 1991, das Änderungsvorhaben betreffend, zur Bestätigung vorgelegt.</p>	N
B1.4	Belange Immissionsschutz		
	<p>Wie die im Textteil Ziffer 4.1. festgelegten kontingentierten Lärmimmissionswerte zustande kommen, ist nicht nachvollziehbar. Sollten diese Werte aus dem 1992/93 genehmigten B-Plan übernommen worden sein, zu dem es möglicherweise ein Schallschutzgutachten gab, dürften diese Werte schon deshalb überholt sein, weil sich der Geltungsbereich des B-Planes geändert und u.a. um die zahlreichen Stellplätze auf dem Flurstück 2128/13 erweitert hat. Falls die Absicht bestehen sollte, weiterhin zulässige Lärmimmissionswerte im B-Plan festzusetzen, ist eine aktualisierte Schallprognose erforderlich.</p>	<p>Die Festsetzungen zur höchstzulässigen Lärmemission basieren auf einem Lärmschutzgutachten, das die zahlreichen Stellplätze auf dem Flurstück 2128/13 berücksichtigt. Da die nun beabsichtigten Planänderungen irrelevant für die Lärmemission sind, könnten die Festsetzungen ohne neue Schallprognose aufrechterhalten werden. Allerdings besteht heute kein Erfordernis mehr für diese Festsetzungen, da die schutzwürdige Wohnbebauung nicht mehr vorhanden (Wohnheime nördlich der Kantstraße) bzw. nicht mehr geplant ist (Wohngebiete nördlich und westlich des Humboldtcenters). Damit entfällt die Festsetzung.</p>	TB
B1.5	Brandschutz		
	<p>Die unmittelbare Bearbeitung und Beurteilung der Maßnahmen des Brandschutzes erfolgt durch die Feuerwehr Zittau als zuständige Fachbehörde. Die Stellungnahme des Landratsamtes als Bündelungsbehörde für die einzelnen Fachbehörden umfasst neben diesem Schreiben gleichrangig die beigefügten Stellungnahmen folgender Fachämter: - Vermessungsamt vom 06.06.2014 - Gesundheitsamt vom 24.06.2014</p>	Die Feuerwehr Zittau wird an der Ausführungsplanung beteiligt.	K
B1.6	Untere Vermessungsbehörde		
B1.6.1	Gegen die eingereichten Planungen bestehen aus Sicht der unteren Vermessungsbehörde	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.	Z

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	<p>keine Bedenken. Eine Aussage zur Darstellung des katastermäßigen Bestandes wird wie folgt gegeben: Nachfolgende Flurstücksbezeichnungen sind nachzutragen bzw. auf den aktuellen Stand einzuarbeiten. Im Teil A – Planzeichnung fehlt die angrenzende Flurstücksnummer 2120/49 (südwestlich von Flurstück 2120/48).</p>	<p>Die fehlende Flurstücksbezeichnung wird redaktionell ergänzt.</p>	<p>ÄP</p>
B1.6.2	<p>Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungspunkte mit deren Abmarkungen. Zum Schutz dieser Vermessungs- und Grenzmarken sind Eigentümer, Behörden und Dritten im besonderen Maße gesetzliche Pflichten auferlegt. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz – SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl). S. 148), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes über das Geoinformationswesen im Freistaat Sachsen vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl). S. 134, 140) Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen sind. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- und Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken. Das unbefugte Einbringen, Verändern, Entfernen oder das Beeinträchtigen der Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße von bis zu 25000 Euro geahndet werden (vgl. § 27 Abs. 1-3 SächsVermKatG). Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen können untergehen und Abmarkungen können wegfallen wenn aus mehreren, zusammenhängenden Flurstücken eines Grundstückes ein neues, flächenmäßig größeres Flurstück durch Verschmelzung gebildet wird. (Hinweis: Eintragungen im Grundbuch dürfen der Verschmelzung nicht entgegenstehen. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich. Die Verschmelzung ist kostenfrei.) Im Baugenehmigungsverfahren sollten die Bauherren (Grundstückseigentümer, Inhaber grundstücksgleicher Rechte) darauf hingewiesen werden, dass bei einem Abriss, einem Neubau oder einer wesentlichen Veränderung eines Gebäudes sowie einer veränderten Nutzung eines Flurstücks die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf eigene Kosten zu veranlassen (vgl. § 6 Abs. 3 SächsVermKatG9 ist.</p>	<p>Der Hinweis ist im Bauleitplanverfahren nicht relevant, es besteht kein Abwägungserfordernis. Die Hinweise betreffen die Bauausführung. Entsprechende Auflagen können nicht Gegenstand von Festsetzungen im Bauleitplan sein, dafür besteht keine Ermächtigungsgrundlage.</p>	<p>K K</p>
B1.7	<p>Öffentlicher Gesundheitsdienst</p>		
B1.7.1	<p>Das Humboldt-Center soll großflächigen Rekonstruktionsmaßnahmen unterzogen werden, um den aktuellen Markterfordernissen- und Entwicklungen zu genügen. Der Eigentümer des Humboldt-Centers die BBV Immobilienfonds Nr. 8 GmbH & Co KG (München) hat aus diesem Grund der Stadtverwaltung Zittau Vorschläge zur Nutzungsänderung im Objekt unterbreitet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind einzuhalten bzw. zu unterschreiten, da in unmittelbarer Nähe Wohnbebauung vorhanden ist. Die lufttechnischen Aggregate müssen dem Stand der Technik entsprechen. Die Fahrgassen des Parkplatzes sollen eine Asphaltdecke oder einen schalltechnisch gleichwertigen Belag erhalten. Es ist vorgesehen die Freiflächen mit einheimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen. Des Weiteren ist ein Grüngürtel als Sichtschutz in Richtung Zittauer Gebirge geplant. Eine gute Durchgrünung des Geländes ist wichtig, da Bäume und Sträucher den</p>	<p>An den Baukörpern, ihrer Nutzung als Einkaufszentrum und den Verkehrsflächen ändert sich nichts. Die nächstgelegene Wohnbebauung ist ca. 120m vom Baukörper bzw. 90m von der Grundstücksgrenze entfernt. Eine Überschreitung zulässiger Lärmgrenzwerte ist nicht zu erwarten. (s. Abwägung K1.4)</p>	<p>BB</p>

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	Staub binden, Sauerstoff erzeugen und das „Kleinklima“ günstig gestalten.		
B1.7.2	<p>Sollten neue Trinkwasserinstallationen bzw. Abwasserleitungen geplant werden ist folgendes zu beachten:</p> <p>Trinkwasser muss in ausreichender Menge und Güte vorhanden sein. Es muss den Anforderungen der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV 2001) § 4 entsprechen. Für die Planung, den Bau und Betrieb der Wasserversorgungsanlagen (Rohrnetz) ist die DIN 2000 zu beachten. Aus hygienischen Gründen ist bei der Auswahl des Materials auf Korrosionsverhütung großer Wert zu legen.</p> <p>Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung und Instandhaltung von Trinkwasserinstallationen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Es dürfen nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, die in Kontakt mit dem verwendeten Wasser keine unzulässigen Veränderungen verursachen. Bei der Auswahl metallischer Werkstoffe sind die Festlegungen der DIN 50930-6 „Beeinflussung der Trinkwasserbeschaffenheit“ zu beachten. Kunststoffe und andere nicht metallische Werkstoffe müssen den KTW-Empfehlungen sowie den Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 270 entsprechen. Auf die Einhaltung erforderlicher Mindestabstände zwischen Abwasserleitungen und Trinkwasserleitungen gem. Pkt. 5.5.5 der DIN 19630 wird hingewiesen.</p> <p>Die Trinkwasserleitungsverlegung, Spülen und Desinfektion muss von anerkannten Fachfirmen durchgeführt werden. Neue Trinkwasserleitungen werden vom Gesundheitsamt nach Vorlage von Wasserproben mit negativem Befund freigegeben.</p> <p>Für die Entnahme von Wasserproben ist ein akkreditiertes Labor zu beauftragen. Die Inbetriebnahme des Wasserversorgungssystems ist dem Gesundheitsamt entsprechend der TrinkwV § 13 (1) mind. Vier Wochen vorher anzuzeigen. Vor der Inbetriebnahme des Objektes müssen die geforderten Trinkwasseruntersuchungen dem Gesundheitsamt vorliegen. Das Gesundheitsamt kann für die Entnahme der Freigabeproben beauftragt werden.</p> <p>Die Ableitung der Abwässer muss den Anforderungen des § 7 a des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002 (BGBl I Nr. 59) und dem Grundsatz des Sächsischen Wassergesetzes § 66 vom 09.08.2004 entsprechen. Gewerbliche Abwässer sind so abzuleiten, dass die gemeindliche Abwasseranlage nicht geschädigt wird.</p> <p>Für die Entnahme der Legionellenproben verweisen wir auf das DVGW – Arbeitsblatt 551 Punkt 9.1 sowie auf die Empfehlung des Umweltbundesamtes zur Systemischen Untersuchung von Trinkwasser-Installationen auf Legionellen nach Trinkwasserverordnung vom 23.08.2012.</p> <p>Die jährlich geforderten Legionellenuntersuchungen sind bei einem akkreditierten Labor in Auftrag zu geben. Die dafür notwendigen Entnahmearmaturen (Probenahmeventile) sind am Austritt aus dem Trinkwassererwärmer (Vorlauf) und vor dem Eintritt in den Trinkwassererwärmer (Zirkulationsleitung-Rücklauf) vorzusehen.</p> <p>Das Gesundheitsamt überwacht die Wasserversorgungsanlage (Hausinstallation) entsprechend § 18 der TrinkwV durch Kontrollen u.a. mit der Entnahme von Wasserproben.</p> <p>Bei Einhaltung aller in Frage kommenden gesetzlichen Bestimmungen bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine Einwände gegen dieses Bauvorhaben.</p> <p>Hinweis: Zu Fragen der Lebensmittelhygiene ist das Lebensmittelüberwachungs- und Veterinäramt in Löbau Georgewitzer Straße 59 heranzuziehen.</p> <p>Wir bitten, uns über die weitere Planung zu informieren.</p>	<p>Die Hinweise zu Trink- und Abwasserinstallation sind im Bauleitplanverfahren nicht relevant, es besteht kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Die Hinweise betreffen die Bauausführung. Entsprechende Auflagen können nicht Gegenstand von Festsetzungen im Bauleitplan sein, dafür besteht keine Ermächtigungsgrundlage.</p>	K
B2	Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien, Löbauer Straße 63, 02603		

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	Bautzen <i>Stellungnahme vom 27.06.2014</i>		
B2.1	Die grundsätzliche Zulässigkeit der wesentlichen Änderungen einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung (hier Einkaufszentrum) in der Stadt Zittau ist auf der Grundlage des LEP 2012 (Ziele 1.3.7 und 2.3.2.1) gegeben.	Kenntnisnahme	K
B2.2	In Bezug auf das Ziel 2.3.2.3 LEP 2013 können auf Grund der gegenwärtigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen Konflikte nicht ausgeschlossen werden. Im Satz 2 dieses Zieles ist festgelegt, dass die (Ansiedlung, Erweiterung oder) wesentliche Änderungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zulässig ist. Diese Festlegung geht in ihrem räumlichen Geltungsbereich somit weiter als die Festlegung im Bebauungsplan Nr. XXVII „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Penthau“, die den Standort des „Humboldtcenters“ aus ihrem Geltungsbereich ausklammert. Da mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für die wesentliche Änderung des Einkaufszentrums geschaffen werden, unterliegt diese Änderung somit den Regelungen des Zieles 2.3.2.3 LEP 2013.	Bei der vorliegenden Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung oder Erweiterung. Vielmehr besteht das Einkaufszentrum Humboldt-Center seit 1992. Der seither rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan „Humboldt-Center Zittau“ setzt hier ein „Einkaufszentrum“ ohne jede Einschränkung von Sortimenten oder Verkaufsflächen fest. Das Einkaufszentrum kann sich also ohne planerischen Eingriff innerhalb der vorhandenen Gebäude beliebig verändern einschließlich der uneingeschränkten Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente. Die vom Eigentümer ursprünglich angestrebte Ansiedlung eines großflächigen Drogeriemarktes hätte beispielsweise nachhaltige negative Folgen für die Innenstadt, wenn in der Folge eine der beiden dort bestehenden Drogerien schließen würde und der Innenstadt damit einer ihrer wenigen Magnetbetriebe verloren ginge. Um dem LEP-Ziel 2.3.2.5 gerecht zu werden, wonach die wesentliche Änderung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums nicht substantiell beeinträchtigen darf (Beeinträchtigungsverbot), ist die VEP-Änderung also gerade notwendig. Eine Beschneidung dieser aus heutiger Sicht ungünstigen Nutzungsfreiheit des festgesetzten Einkaufszentrums lässt sich jedoch rechtlich als Eingriff in die ausgeübte Nutzung werten und birgt, wenn sie nicht im Einvernehmen mit dem Eigentümer erfolgt, die Gefahr von Entschädigungsansprüchen in Höhe mehrerer Millionen Euro wegen der schlechteren Vermietbarkeit des Grundstücks. Um einerseits dieses Entschädigungsrisiko zu vermeiden, andererseits aber die negativen Auswirkungen auf die Innenstadt so gering wie möglich zu halten, hat die Stadt mit dem Eigentümer einen Kompromiss ausgehandelt, der dem Eigentümer zwar einerseits einen wirtschaftlichen Betrieb des Objekts ermöglicht, die bisherige planungsrechtliche Nutzungsfreiheit aber weitgehend beschneidet. Gemäß Auswirkungsanalyse hat diese Kompromisslösung keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf den Bestand in der Innenstadt. Dem Wortlaut des LEP-Ziels 2.3.2.3 nach ist auch eine solche Beschneidung von Nutzungsrechten an nicht integrierten Einzelhandelsstandorten eine wesentliche Änderung. In der Begründung zum Ziel 2.3.2.3 macht der Plangeber aber deutlich, dass dieses Ziel „dem Schutz der Innenstädte dient“. Diesem Ziel dient auch die hier in Diskussion stehende Beschneidung der Nutzungsrechte am nicht integrierten Einzelhandelsstandort. Das LEP-Ziel 2.3.2.3 ist folglich so auszulegen, dass eine wesentliche Änderung von großflächigem Einzelhandel an einem nicht integrierten Standort nur dann unzulässig ist, wenn es um eine Ausweitung von Nutzungsrechten geht, nicht aber in den Fällen, wo die Änderung in einer Beschneidung von Nutzungsrechten zugunsten des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt besteht.	BB
B2.3	In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. XXVII „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau“ wird im Abschnitt 8.1.1 (S.14) hervorgehoben: „Um die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche auch vor dem Hintergrund der zukünftig weiter zurückgehenden Einwohnerzahl und damit sinkender Kaufkraft zu erhalten und zu verbessern, sollten die möglichen Investitionen v.a. auch des nahversor-	Die Einschränkung der Nutzungsrechte im EKZ Humboldt-Center steht nicht im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept und zum B-Plan „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet Zittau mit Ortsteil Pethau“. Aus städtischer Sicht wäre zwar eine noch stärkere Einschränkung wünschenswert, dabei ist aber die ungünstige rechtliche Ausgangslage zu beachten (siehe Absatz B2.2). Die Änderungen stellen im Interesse der Innenstadt	BB

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	<p>gungsrelevanten Einzelhandels gezielt auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Zur Lenkung zukünftiger Ansiedlungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ist der planungsrechtliche Ausschluss dieser Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.“</p> <p>Auch wenn sich der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht auf das hier relevante Gebiet bezieht, sollte die Stadt Zittau dieser an sich sinnvollen Entscheidung nicht durch eigene Planungen widersprechen.</p>	<p>eine erhebliche Einschränkung der bisherigen Nutzungsfreiheit des Humboldtcenters dar und befinden sich damit im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept. Noch restriktivere Festsetzungen, die zwar dem Zentrenkonzept der Stadt entsprechen, aber dem Vorhabenträger die wirtschaftliche Nutzung seines Objekts nicht ermöglichen würden, sind hier abwägungsfehlerfrei auf Grund der besonderen rechtlichen Position nicht möglich.</p>	
B2.4	<p>Für künftige Planungen des Fachmarktzentums im ZVB „Einkaufsinnenstadt“ sind die Auswirkungen dieses vorhabenbezogenen B-Planes zu beachten, da sich offene Verkaufsflächenpotenziale im Mittelzentrum Zittau z.T. erheblich verringern. Die im Folgenden zitierte Aussage der Auswirkungsanalyse der CIMA bedingt, dass bei einer zu ändernden Bebauungsplanung für das Fachmarktzentrum in der Innenstadt keine Verkaufsflächenpotenziale für einen Elektromarkt mehr zur Verfügung stehen. Auch die Potenziale anderer Bereiche (z.B. textil) verringern sich mit der Umsetzung dieses Bebauungsplanes.</p> <p>„Wenn hierfür keine Flächen in der Innenstadt zur Verfügung stehen, muss nach nächstliegenden Alternativen an weiteren, genehmigungsfähigen oder schon bestehenden Sonderstandorten gesucht werden, um den vorhandenen Umsatzabfluss in diesem Segment zu mindern. Dazu bietet das Humboldt-Center in der aktuellen Situation die besten Voraussetzungen“ (Seite 34, letzter Absatz).</p> <p>Die Formulierung „in der aktuellen Situation“ ist zwar eher im kurzfristigen Sinnen zu deuten, sie regt dennoch dazu an, eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vorzunehmen und dort die Ausweisung des „Humboldtcenters“ als ZVB in der Kategorie Nebenzentrum zu prüfen. Diese Ausweisung würde die tatsächliche Situation des Einzelhandels in der Stadt Zittau besser darstellen als eine Ausklammerung des „Humboldtcenters“. Auch wenn die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach Ansicht der Stadt Zittau der Begrenzung möglicher Auswirkungen dient, bekennt sie sich damit dennoch zu einer Weiterentwicklung dieses Einzelhandelsstandortes.</p> <p>Bei einer Berücksichtigung dieser Anregungen bestehen zur Planung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Ein Konflikt zum Ziel 2.3.2.3, Satz 2 LEP 2013 kann damit ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die Verringerung von Verkaufsflächenpotentialen für die Innenstadt ist nicht Folge der angestrebten VEP-Änderung. Im Gegenteil, ohne diese VEP-Änderung könnten im Humboldt-Center alle innenstadtrelevanten Sortimente weiterhin in beliebiger Flächengröße angeboten werden und die Entwicklungspotentiale der Innenstadt damit viel stärker einschränken.</p> <p>Das Zitat aus der Auswirkungsanalyse ist missverständlich. Es mangelt im ZVB Einkaufsinnenstadt nicht an (Bau-)Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Vielmehr ist offenbar momentan kein Elektronikhändler daran interessiert, sich in das geplante innerstädtische Einkaufszentrum einzumieten. Diese Tatsache wird bei der geänderten Projektplanung für das innerstädtische Einkaufszentrum (Stand Juli 2014) bereits seit längerem berücksichtigt. Die Annahme, die Potentiale für die Innenstadt im Sortiment Textilien würden sich durch die Umsetzung des Vorhabens im Humboldt-Center erheblich verringern, trifft gemäß Auswirkungsanalyse nicht zu.</p> <p>Der Ausweisung des Humboldtcenters als zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum“ steht u.a. entgegen, dass es keinen eigenen, auskömmlichen Einzugsbereich besitzt, innerhalb dessen es nicht in Konkurrenz zu anderen ZVB, insbesondere zum Hauptzentrum Einkaufsinnenstadt steht. Die Auswirkungsanalyse weist dem Humboldt-Center denselben Einzugsbereich zu wie das EHK der Einkaufsinnenstadt.</p>	TB
I.III	<u>Versorgungsunternehmen, Verbände und Sonstige Träger</u>		
S1	IHK Dresden, Langer Weg 4, 01239 Dresden Stellungnahme vom 30.06.2014		
S1.1	Die IHK Dresden begrüßt prinzipiell eine Rekonstruktion und Neuausrichtung des Centers und damit verbunden eine Anpassung an die aktuellen Markterfordernisse.	Kenntnisnahme	K
S1.2	Erhebliche Bedenken bestehen jedoch hinsichtlich der Festschreibung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten am Stadtrand. Das vom Stadtrat der Stadt Zittau beschlossene und durch Bauleitplanung gesicherte Ein-	Die hier in Rede stehende Änderung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans „Humboldt-Center Zittau“ begründet nicht die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen am Stadtrand. Vielmehr besteht das Einkaufszentrum Humboldt-Center seit	TB

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	<p>zelhandelskonzept sieht zur Stärkung des Stadtzentrums vor, die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in der Innenstadt sowie in den weiteren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen zuzulassen. Das Humboldt-Center befindet sich jedoch nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Somit widerspricht der vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan in Teilen dem Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau sowie dem Beschluss 121/2013 des Stadtrates über die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. XXXIV „Einkaufszentrum Humboldtcenter Hochwaldstraße „ mit dem Ziel des Ausschlusses neuer Fachmärkte mit Zentren relevanten Sortimenten.</p>	<p>1992. Der seither rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan setzt hier ein „Einkaufszentrum“ ohne jede Einschränkung von Sortimenten oder Verkaufsflächen fest. Das Einkaufszentrum kann sich also ohne planerischen Eingriff innerhalb der vorhandenen Gebäude beliebig verändern einschließlich der uneingeschränkten Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente. Die vom Eigentümer ursprünglich angestrebte Ansiedlung eines großflächigen Drogeriemarktes hätte beispielsweise nachhaltige negative Folgen für die Innenstadt, wenn in der Folge eine der beiden dort bestehenden Drogerien schließen würde und der Innenstadt damit einer ihrer wenigen Magnetbetriebe verloren ginge. Eine Beschneidung dieser aus heutiger Sicht ungünstigen Nutzungsfreiheit des festgesetzten Einkaufszentrums lässt sich jedoch rechtlich als Eingriff in die ausgeübte Nutzung werten und birgt, wenn sie nicht im Einvernehmen mit dem Eigentümer erfolgt, die Gefahr von Entschädigungsansprüchen in Höhe mehrerer Millionen Euro wegen der schlechteren Vermietbarkeit des Grundstücks. Um einerseits dieses Entschädigungsrisiko zu vermeiden, andererseits aber die negativen Auswirkungen auf die Innenstadt so gering wie möglich zu halten, hat die Stadt mit dem Eigentümer einen Kompromiss ausgehandelt, der dem Eigentümer zwar einerseits einen wirtschaftlichen Betrieb des Objekts ermöglicht, die bisherige planungsrechtliche Nutzungsfreiheit aber weitgehend beschneidet. Gemäß Auswirkungsanalyse hat diese Kompromisslösung keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf den Bestand in der Innenstadt. Damit wird den Zielen des Einzelhandelskonzepts so weit, wie es angesichts der ungünstigen rechtlichen Ausgangslage ohne Entschädigungsrisiko hier momentan möglich ist, entsprochen. Der Aufstellungsbeschluss 121/2013 für den Angebots-B-Plan „Einkaufszentrum Humboldtcenter Hochwaldstraße“ hat die Verhandlungen zwischen Stadt und Eigentümer über die Einschränkung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten im Humboldtcenter erst möglich gemacht, da auf seiner Grundlage eine Veränderungssperre und auf deren Grundlage eine Ablehnung unerwünschter Vorhaben möglich wurde. Es können aber nicht zwei Bebauungspläne – der einvernehmliche vorhabenbezogene und der konfrontative und damit risikobehaftete Angebotsbebauungsplan – für dieselbe Fläche gelten. Stadt und Eigentümer haben sich aus den oben dargelegten Gründen für die einvernehmliche Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entschieden.</p>	
S2	<p>Handelsverband Sachsen e.V., Könnertitzstraße 3, 01067 Dresden <i>Stellungnahme vom 16.07.2014</i></p>		
S2.1	<p>Nach Sichtung der Unterlagen und Rücksprache mit der IHK Dresden dürfen wir Ihnen mitteilen, dass wir dem Grunde nach die Auffassung der IHK Dresden teilen, wonach auch wir erhebliche Bedenken haben, Waren aus dem zentrenrelevanten Sortiment nunmehr verstärkt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anbieten zu wollen, da dies mittel- bis langfristig zu einer Schwächung der vorhandenen Mitbewerber führt. Gerade in Mittelzentren muss die Attraktivität der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche durch ein vielfältiges und ansprechendes Angebot gestärkt werden, um die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungssysteme gewährleisten zu können. Durch die Einführung neuer Ankermieter in das Humboldt-Center wird nicht nur gegen das Beeinträchtigungsverbot, sondern auch gegen das Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans</p>	<p>Die hier in Rede stehende Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans „Humboldt-Center Zittau“ beinhaltet nicht die Ausweitung des Angebots an zentrenrelevanten Sortimenten im Humboldtcenter. Vielmehr setzt der seit 1992 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan hier ein „Einkaufszentrum“ ohne jede Einschränkung von Sortimenten oder Verkaufsflächen fest. Das Einkaufszentrum kann sich also ohne planerischen Eingriff innerhalb der vorhandenen Gebäude beliebig verändern einschließlich der uneingeschränkten Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente. Die vom Eigentümer ursprünglich angestrebte Ansiedlung eines großflächigen Drogeriemarktes hätte beispielsweise nachhaltige negative Folgen für die Innenstadt, wenn in der Folge eine der beiden dort bestehenden Drogerien schließen würde und der Innenstadt damit einer ihrer wenigen</p>	TB

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	<p>verstoßen, so dass die Maßnahme dem Grund nach abzulehnen ist. Wir schließen uns demnach der Forderung der IHK an, wonach an dem Stadtratsbeschluss zum Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten bei der Neuansiedlung von Fachmärkten im Humboldt-Center festgehalten, sowie das Sortiment für die Fachmärkte im Bebauungsplan festgeschrieben werden soll.</p>	<p>Magnetbetriebe verloren ginge. Um dem LEP-Ziel 2.3.2.5 gerecht zu werden, wonach die wesentliche Änderung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums nicht substantiell beeinträchtigen darf (Beeinträchtigungsverbot), ist die VEP-Änderung also gerade notwendig. Eine Beschneidung dieser aus heutiger Sicht ungünstigen Nutzungsfreiheit des festgesetzten Einkaufszentrums lässt sich jedoch rechtlich als Eingriff in die ausgeübte Nutzung werten und birgt, wenn sie nicht im Einvernehmen mit dem Eigentümer erfolgt, die Gefahr von Entschädigungsansprüchen in Höhe mehrerer Millionen Euro wegen der schlechteren Vermietbarkeit des Grundstücks. Um einerseits dieses Entschädigungsrisiko zu vermeiden, andererseits aber die negativen Auswirkungen auf die Innenstadt so gering wie möglich zu halten, hat die Stadt mit dem Eigentümer einen Kompromiss ausgehandelt, der dem Eigentümer zwar einerseits einen wirtschaftlichen Betrieb des Objekts ermöglicht, die bisherige planungsrechtliche Nutzungsfreiheit aber weitgehend beschneidet. Gemäß Auswirkungsanalyse hat diese Kompromisslösung keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf den Bestand in der Innenstadt. Dem Wortlaut des LEP-Ziels 2.3.2.3 (Integrationsgebot) nach ist auch eine solche Beschneidung von Nutzungsrechten an nicht integrierten Einzelhandelsstandorten eine wesentliche Änderung. In der Begründung zum Ziel 2.3.2.3 macht der Plangeber aber deutlich, dass dieses Ziel „dem Schutz der Innenstädte dient“. Diesem Ziel dient auch die hier in Diskussion stehende Beschneidung der Nutzungsrechte am nicht integrierten Einzelhandelsstandort. Das LEP-Ziel 2.3.2.3 ist folglich so auszulegen, dass eine wesentliche Änderung von großflächigem Einzelhandel an einem nicht integrierten Standort nur dann unzulässig ist, wenn es um eine Ausweitung von Nutzungsrechten geht, nicht aber in den Fällen, wo die Änderung in einer Beschneidung von Nutzungsrechten zugunsten des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt besteht. Der hier angesprochene Aufstellungsbeschluss 121/2013 für den Angebots-B-Plan „Einkaufszentrum Humboldtcenter Hochwaldstraße“ hat die Verhandlungen zwischen Stadt und Eigentümer über die Einschränkung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten im Humboldtcenter erst möglich gemacht, da auf seiner Grundlage eine Veränderungssperre und auf deren Grundlage eine Ablehnung unerwünschter Vorhaben möglich wurde. Es können aber nicht zwei Bebauungspläne – der einvernehmliche vorhabenbezogene und der konfrontative und damit risikobehaftete Angebotsbebauungsplan – für dieselbe Fläche gelten. Stadt und Eigentümer haben sich aus den oben dargelegten Gründen für die einvernehmliche Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entschieden.</p>	
S3	<p>SOWAG mbH, Äußere Weberstraße 43, 02763 Zittau <i>Stellungnahme vom 04.06.2014</i></p>		
S3.1	<p>In dem von Ihnen ausgewiesenen Bereich befinden sich keine Trinkwasseranlagen unseres Zuständigkeitsbereiches und auch keine Abwasseranlagen des Abwasserzweckverbandes „Untere Mandau“. Aussagen zur Ver- und Entsorgung können bei den Stadtwerken Zittau GmbH eingeholt werden.</p>	Kenntnisnahme	K

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
S4	Stadtwerke Zittau GmbH , Friedensstraße 17, 02763 Zittau <i>Stellungnahme vom 05.06.2014</i>		
S4.1	Wir können Ihnen mitteilen, dass seitens der Stadtwerke Zittau GmbH keine Ergänzungen zum Bebauungsplan erforderlich sind. Es sollte nur nochmals auf die Einhaltung der Festlegungen der Punkte 8.7 und 11.2 der Begründung zum Entwurf hingewiesen werden.	Kenntnisnahme	K
II.	<u>Nachbargemeinden</u>		
N1	Gemeine Bertsdorf-Hörnitz , Olbersdorfer Straße 3, 02763 Bertsdorf-Hörnitz <i>Stellungnahme vom 03.06.2014</i>		
N1.1	Seitens der Gemeinde Bertsdorf-Hörnitz gibt es keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen. Die von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden nicht berührt.	Kenntnisnahme	Z
N2	Gemeindeverwaltung Mittelherwigsdorf , Am Gemeindeamt 7, 02763 Mittelherwigsdorf <i>Stellungnahme vom 04.06.2014</i>		
N2.1	Die Belange der Gemeinde Mittelherwigsdorf werden nicht berührt. Von Seiten der Gemeinde bestehen keine Planungen oder sonstigen Maßnahmen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind.	Kenntnisnahme	Z
N3	Stadtverwaltung Ostritz , Markt 1, 02899 Ostritz <i>Stellungnahme vom 10.06.2014</i>		
N3.1	Durch die Planungen werden Belange der Stadt Ostritz nicht berührt. Daher werden von unserer Seite keine Belange genannt, welche in der Planung Berücksichtigung finden müssen. Das Vorhaben wurde am 05.06.2014 im gemeinsamen Haupt- und Finanz sowie Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ostritz vorgestellt.	Kenntnisnahme	Z
N4	Gemeinde Olbersdorf <i>Stellungnahme vom 19.08.2014</i>		
N4.1	Wir nehmen Bezug auf das Anschreiben von der Großen Kreisstadt Zittau vom 28.05.2014 und Ihre Mail vom 18.08.2014 und teilen Ihnen mit, dass wir keine Stellungnahme abgeben werden.	Kenntnisnahme	K
N5	Gemeinde Oybin <i>Stellungnahme vom 20.08.2014</i>		
N5.1	Zu obigen B-Plan gibt die Gemeinde Oybin keine Stellungnahme ab.	Kenntnisnahme	K
N6	Stadt Bernstadt <i>Stellungnahme vom 19.08.2014</i>		
N6.1	Die Stadt Bernstadt auf dem Eigen hat den Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. XXXV „Humboldt-Center Zittau“ zur Kenntnis genommen. Wir wünschen dem Vorhaben, dass im Zuge der Nutzungsänderungen neben der Verbesserung des Angebots für die Kunden im Humboldt-Center keine Verschlechterung der Angebotspaletten in der Zittauer Innenstadt entstehen, um einer weiteren Ausdünnung an	Kenntnisnahme	Z

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	Läden dort vorzubeugen, denn die Vielfältigkeit der Läden in einer Innenstadt gibt einer Stadt ein Gesicht. Die Vorhaben und Planungen der Stadt Bernstadt auf dem Eigen werden von dieser Planung nicht berührt.		
N7	Stadt Herrenhut <i>Stellungnahme vom 19.08.2014</i>		
N7.1	Die Stadt sieht ihre Belange nicht berührt.	Kenntnisnahme	Z
N8	Gemeinde Mittelherwigsdorf <i>Stellungnahme vom 04.06.2014</i>		
N8.1	Die Belange der Gemeinde Mittelherwigsdorf werden durch den o. g. Bebauungsplan nicht berührt. Von selten der Gemeinde bestehen keine Planungen oder sonstige Maßnahmen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind.	Kenntnisnahme	Z
III.	<u>Beteiligung der Öffentlichkeit</u>		
Ö1	Zittau kann mehr, <i>Stellungnahme vom 17.06.2014</i>		
O1.1	Die Fehler der Nachwendzeit dürfen nicht zementiert werden! In den letzten zwei Jahren haben wir eine zum Teil erbitterte und manchmal sehr persönlich geführte Debatte zum innerstädtischen Fachmarktzentrum erlebt. Hoffnungen und Wünsche, Ablehnung und Ängste, Freude aber auch Bedenken bezüglich des architektonischen Zusammenspiels historischer und kommender Bausubstanz wie auch zur Verträglichkeit für den Handelsort Zittau ergaben ein Abbild der gefühlten Lebenssituation der Bürger unserer Stadt. Sich aktiv und so streitbar mit den Geschicken der Heimatstadt auseinander zu setzen ist einerseits ein hohes Gut, andererseits Verpflichtung, besonders sorgsam mit Entscheidungen umzugehen, welche Folgen für lange Zeiträume beinhalten.	kein unmittelbarer Bezug zum Verfahren, daher keine Abwägung erforderlich	K
O1.2	Und genau hier sind wir erstaunt, wie spannungsfrei und offensichtlich recht einvernehmlich Verwaltung und Stadtrat einer weiteren Qualifizierung des Standortes Humboldt-Center zustimmen bzw. den Dingen ihren Lauf lassen wollen. Es mag wohl richtig sein, dass man einer Konfrontation mit einem großen Investor auch hinsichtlich möglicher Folgekosten aus dem Weg gehen möchte. Uns stellt sich aber die deutliche Frage, ob alle juristischen, ebenso kommunikativen Möglichkeiten (z.B. im Austausch mit ebenfalls betroffenen Kommunen) genutzt wurden? Hier könnte unter Umständen ein gemeinsamer über Zittau hinausgehender Präzedenzfall zum Verhältnis Standortausbau/ Kaufkraft-Index/ vorhandener Handelsfläche und der Korrespondenz zu innerstädtischen Handelsflächen geschaffen werden. Wäre nicht mindestens eine entsprechende externe Untersuchung möglicher juristischer Folgen angebracht, um Entscheidungen daraus abzuleiten?	Seit Bekanntwerden der Änderungspläne für das Humboldt-Center haben sich Stadtrat und Verwaltung intensiv mit dem Vorhaben befasst und das im Rahmen des Baurechts Mögliche eingeleitet, um die negativen Auswirkungen auf die Innenstadt zu minimieren. Entscheidenden Einfluss hat die gegenwärtige Rechtslage: Gemäß rechtskräftigem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Humboldt-Center Zittau“ ist die Ansiedlung und Änderung beliebiger zentrenrelevanter Sortimente bisher uneingeschränkt zulässig. Um das Vorhaben des Eigentümers, das zunächst die Ansiedlung eines großflächigen Drogeriemarktes und eines Elektronik-Fachmarktes vorsah und erhebliche negative Auswirkungen auf die Innenstadt erwarten ließ, nicht ungebremst genehmigen zu müssen, wurde zunächst der Aufstellungsbeschluss zum Angebots-Bebauungsplans Nr. XXXIV „Einkaufszentrum Humboldt-Center Hochwaldstraße“ gefasst mit dem Ziel, die Nutzungsmöglichkeiten gegen den Willen des Eigentümers auf die bisher vorhandenen SB-Warenhaus und Bau- und Gartenmarkt einzuschränken. Unklar war dabei jedoch die Frage, ob eine solche Festsetzung einen „Eingriff in die ausgeübte Nutzung“ des Einkaufszentrums darstellt, was zu einem Entschädigungsanspruch von mehreren Millionen	BB

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
		<p>Euro wegen der schlechteren Vermietbarkeit des Grundstücks führen kann. Mit dieser Frage hat sich die Stadtverwaltung an mehrere externe Juristen gewandt. Von den für Entschädigungsfragen zuständigen Gerichten gibt es dazu zwar bisher kein einziges Urteil, weil noch keine Stadt dieses Risiko eingegangen ist, aber viele Juristen sehen einen solchen Eingriff in die ausgeübte Nutzung, verbunden mit dem Entschädigungsrisiko. Um dieses Risiko nicht unnötig einzugehen, haben die Stadtverwaltung und der Eigentümer in vielen Verhandlungsrunden um einen für beide Seiten tragbaren Kompromiss gerungen, für den auch die Auswirkungen auf die Innenstadt analysiert wurden (Auswirkungsanalyse des Büros CIMA). Dieser sieht vor, den rechtskräftigen VEP dahingehend zu ändern, dass nicht mehr beliebige Sortimente, sondern zukünftig nur noch bestimmte Sortimente mit bestimmten Flächengrößen zulässig sein sollen. Die Beschränkungen zu Lasten des Eigentümers und zugunsten der Innenstadt sind beachtlich: Insbesondere soll nun der ursprünglich geplante Drogeriemarkt ausgeschlossen werden, der erweiterungswillige Schuhmarkt (bisher 300 m²) wird auf max. 550 m² Verkaufsfläche begrenzt, andere Handelseinrichtungen dürfen nicht größer als 250m² Verkaufsfläche sein, um weitere Magnetbetriebe auszuschließen, die die Attraktivität des Humboldt-Centers noch weiter steigern würden.</p> <p>Zugeständnisse macht die Stadt bei der Zulässigkeit eines Elektronik-Fachmarktes. Im Bereich Unterhaltungselektronik besteht in der Stadt Zittau ein offenes Umsatzpotential von 3,4 Mio. € p.a. (s. Berechnungen lt. Verträglichkeitsanalyse). Diese Umsätze fließen derzeit in andere Wettbewerbsstädte ab. Die Ansiedlung eines attraktiven Elektronikfachmarktes in der Stadt Zittau ist deshalb sinnvoll, um somit eine überregional stärkere Magnetwirkung zu erzielen und den Kaufkraftabfluss zu minimieren. Da die Integration eines solchen Fachmarktes in das in Planung befindliche innerstädtische Einkaufszentrum absehbar nicht realisierbar ist, ist ein Sonderstandort in einer bereits vorhandenen Handelsagglomeration eine sinnvolle Alternative. Die Ist-Verkaufsfläche im Bereich Elektro/Foto/Unterhaltungselektronik ist in der Innenstadt durch mehrere Kleinst- und Kleingeschäfte gekennzeichnet. Einzig Elektro Richert und Mobilcom betreiben Fachgeschäfte >100 m². Aus einer Gefährdung dieser Betriebe ist jedoch kein nachhaltiger Funktionsverlust des gesamten Zentralen Versorgungsbereiches abzuleiten.</p>	
O1.3	<p>Wenn schon der Bau eines innerstädtischen Fachmarktzentrums für einen Aufschrei sorgte, so stellt sich doch im Falle des Humboldt-Centers noch viel deutlicher die Frage nach der weiteren Entwicklung unserer Stadt. Wo sind an dieser Stelle Bürgerbeteiligung, wo sicht- und hörbare Abwägungsprozesse? Wozu sonst wird qualifiziert und jährlich fortgeschrieben an einer Stadtentwicklungskonzeption gearbeitet? Wozu werden Workshops zur Stadtentwicklung angeboten und mit großer Anteilnahme durch die Bevölkerung wahrgenommen?</p>	<p>Der Stadtrat ist mit dem Beschluss zur Einleitung des VEP-Änderungsverfahrens, dem Beschluss zur Entwurfsbilligung, dem Abwägungsbeschluss und dem Satzungsbeschluss intensiv in den Prozess eingebunden. Er hat die zwei erstgenannten Beschlüsse gefasst und so seinen Willen zur Suche einer einvernehmlichen Lösung bekundet. Die Behörden- und Bürgerbeteiligung wurde gemäß den § 3 und § 4 BauGB durchgeführt, d.h. die Bürger hatten die Möglichkeit sich während des Auslegungszeitraumes von mehr als einem Monat über die geplante Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu informieren und sich dazu zu äußern. Die Abwägung aller Stellungnahmen erfolgt durch den Stadtrat. Die Einreicher von Stellungnahmen werden im Anschluss über das Abwägungsergebnis informiert.</p> <p>Der vorgeschlagene Kompromiss widerspricht nicht dem Einzelhandelskonzept, das Bestandteil des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Stadt Zittau ist. Er stellt gegenüber der bisherigen Rechtslage des VEP eine weitreichende Verbesserung i.S.d. Einzelhandelskonzepts dar. Im Übrigen ist auf den vorhergehenden Absatz zu verweisen.</p>	BB
O1.4	<p>Noch haben wir in Zittau eine innerstädtische Handelskultur, welche in vergleichbar großen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	K

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	<p>Städten nicht mehr überall zum Alltag gehört. Da mag sich jeder SEINE subjektive Meinung bilden und äußern, was bleibt, ist dennoch eine Vielfalt, welche im Verhältnis zur Größe der Stadt, ihrem Umfeld, zu Einwohnerzahl und Einkommensverhältnissen eine beachtliche Sortiment breite und mit Herz und Verstand geführte Geschäfte zeigt. Geschäfte, welche das Gesicht einer Stadt maßgeblich prägen. Geschäfte, welche zumeist durch deren Eigentümer mit hohem finanziellen Aufwand und damit verbundenem Risiko saniert und erhalten wurden. Geschäfte, welche sicher nicht ein Großstadtsortiment führen können und dennoch im ideellen Wettbewerb genau dazu stehen. Geschäfte, welche im Wettbewerb mit einer virtuellen Konkurrenz versuchen, Einkaufserlebnisse und Fachhandelskompetenz zu beweisen. Diese Geschäfte als prägende Punkte unserer Stadt, als Lebensgrundlage Ihrer Inhaber und Mitarbeiter aber auch als notwendige Infrastruktur unserer gesamten Innenstadt zu erhalten, muss ein Anliegen aller Verantwortungsträger sein und sollte mit größter Sorgfalt als schützenswertes Gut betrachtet werden. Wir können den Markt grundhaft sanieren und wir sollten historische Häuser restaurieren, soweit dies möglich ist. Sollten wir aber Fehlentscheidungen vergangener Tage, getroffen in der Hoffnung einer gedeihlicheren wirtschaftlichen Entwicklung, fortschreiben? Müssen wir nicht viel mehr neue Ansätze, welche durch die demographische Entwicklung notwendig werden, mutig abwägen, und die entsprechenden Entscheidungen umsetzen? Es wurde doch auch sehr vieles in richtige Bahnen gelenkt – warum sollte dies nicht jetzt auch gemeinsam gelingen? Ein weiter qualifiziertes und damit deutlich attraktiveres Center vor den Toren der Stadt ist mit Sicherheit kein Ansatz, unsere Innenstadt mit all ihren unverwechselbaren Facetten zu erhalten. Legen wir doch eher den Schwerpunkt auf unsere Stärken und machen diese noch mehr zu einem Aushängeschild, statt auswechselbare Filialbetriebe das Gesamtgefüge einer Stadt verändern zu lassen!</p>		
Ö2	<p>Martin Belke, Hartweg 5, 02763 Oberseifersdorf <i>Stellungnahme vom 30.05.2014</i></p>		
Ö2.1	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, durch dieses potthässliche Einkaufszentrum geht viel zu viel historische Bausubstanz, die natürlich nur durch Sanierung erhalten werden muss, verloren. Zittau hat sehr viele wunderschöne historische Häuser. Das darf nicht durch ein Einkaufszentrum zerstört werden. Ich fordere Sie daher auf, das Einkaufszentrum nicht zu genehmigen und stattdessen die Häuser zu sanieren und kleine Läden und Wohnungen zu integrieren. Zittau braucht einfach keinen Protzbau. Es braucht kleine Läden, wo man sich mit dem Verkäufer unterhalten kann und nicht einfach so abgefertigt wird, wenn man ins Center geht.</p>	<p>Es erfolgt kein Neubau eines Einkaufszentrums, sondern eine innere Umstrukturierung in der bestehenden baulichen Hülle. Offensichtlich hat der Einwender die VEP-Änderung Humboldt-Center mit dem in den letzten Jahren intensiv diskutierten Neubau des Fachmarktzentrums an der Albertstraße verwechselt.</p>	K
Ö3	<p>Wieland Menzel, Neue Gasse 11, 02788 Dittelsdorf <i>Stellungnahme vom 17.06.2014</i></p>		
Ö3.1	<p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder</p>	<p>Die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes sind Bestandteil des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Das Einzelhandelskonzept wird in der hier vorliegenden VEP-</p>	BB

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	<p>einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ zu berücksichtigen. Dazu zählen im vorliegenden Fall sowohl das Städtebauliche Entwicklungskonzept der Großen Kreisstadt Zittau (2008) als auch das Einzelhandelskonzept der Großen Kreisstadt Zittau (2008).</p> <p>Während das Einzelhandelskonzept in der Begründung zum B-Plan auf S. 4 und 5 erwähnt und darauf auch in der Auswirkungsanalyse näher eingegangen wird, sind die Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ich nehme hier vor allem Bezug auf die in folgender Quelle veröffentlichten Leitziele und Leitsätze: http://www.stadtsanierung-zittau.de/download/Broschuere_Stadtentwicklung_SEKo_2009_2.pdf - Zugriff 11.06.2014) weder in die Begründung noch in die Auswirkungsanalyse eingeflossen. Die in der Auswirkungsanalyse enthaltenen „städtebaulichen“ Aussagen (S.29) stellen aus meiner Sicht keine Würdigung der übergreifenden Ziele der Stadtentwicklung dar. Es steht zu befürchten, dass deshalb eine sachgerechte Abwägung nicht stattfinden kann. Die Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (2008) sind daher als abwägungsrelevantes Material in der Planung und Abwägung zu berücksichtigen. Die Begründung zum Bebauungsplan bedarf deshalb aus meiner Sicht einer Überarbeitung und erneuten Auslegung.</p>	<p>Änderung gewürdigt und damit auch das Städtebauliche Entwicklungskonzept. Eine Würdigung anderer, über den Einzelhandel hinausgehender Inhalte des SEKO ist nicht erforderlich, da die vorliegende VEP-Änderung ausschließlich den Einzelhandel betrifft. Das Einzelhandelskonzept ist seinerseits in die Stadtentwicklungsplanung eingebettet, so dass das Ziel der Stärkung des Handelsstandortes Innenstadt selbstverständlich auch der Erhaltung der historischen Bausubstanz der Innenstadt und der Steigerung der Attraktivität der Innenstadt als Wohnstandort dient.</p> <p>Im Übrigen führt die Überarbeitung der Begründung zu einem Bebauungsplan nicht dazu, dass dieser erneut als Entwurf ausgelegt werden muss. Eine erneute öffentliche Auslegung ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur dann erforderlich, wenn sich der Entwurf des Bebauungsplans selbst, d.h. die Festsetzungen in ihren Grundzügen geändert haben.</p>	
O3.2	<p>Vorsorglich gebe ich dabei folgendes zu bedenken: Die Planung ist eine Maßnahme der Außenentwicklung (Verfestigung einer bestehenden Handelskonzentration in nicht integrierter Lage mit gutachterlich bestätigten nachteiligen Auswirkungen auf die Innenstadt als konsolidierungswürdiges Gebiet). Sie läuft den Konsolidierungsbemühungen entgegen. Sie entspricht damit nicht den Zielen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes von Zittau (2008).</p>	<p>Die Planung ist keine Maßnahme der Außenentwicklung. Inhalt der VEP-Änderung ist nicht die Erweiterung, sondern die Einschränkung bestehenden Baurechts an einem Standort, der zukünftig nicht weiter ausgebaut werden soll. Ein bestehender Einzelhandelsstandort, auch wenn er nicht mehr heutigen Entwicklungsvorstellungen entspricht, hat im Rahmen der geltenden Gesetze Bestandsschutz für die ausgeübte Nutzung. Im Falle des Humboldt-Center ist die ausgeübte Nutzung nach Ansicht mehrerer konsultierter Juristen nicht nur das bisher betriebene Rewe-SB-Warenhaus, sondern sie wird durch den rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan allgemeiner als „Einkaufszentrum“ definiert. Ein Eingriff in diese ausgeübte Nutzung etwa durch Festsetzung des SB-Warenhauses als einzige zulässige Nutzung durch einen neuen Bebauungsplan würde damit das Risiko von Schadenersatzforderungen in Höhe von mehreren Millionen Euro für entgangene Mieteinnahmen wegen der schlechteren Vermietbarkeit mit sich bringen. Aus dieser Rechtslage heraus ist es im Sinne des Einzelhandelskonzeptes und damit auch des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die einzige vertretbare Lösung, die bisherige Nutzungsfreiheit durch eine einvernehmliche Änderung des VEPs zu beschränken. Eine noch stärkere Einschränkung des bisher bestehenden Baurechts war im Zuge einer einvernehmlichen VEP-Änderung nicht zu erreichen, weil sie die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Objekts gefährdet und beim Eigentümer deshalb keine Zustimmung gefunden hätte.</p>	N
Ö4	<p>Thomas Handke, Edmund-Kretschmer-Straße 1 <i>Stellungnahme vom 21.06.2014</i></p>		
O4.1	<p>Im Zeichen der Modernisierung bin ich eindeutig für so ein Center. Was ich noch begrüßt hätte wäre eine Fast Food Kette (z.B. Sub Way) da man Aufgrund des Einzugsgebietes der Studenten eine große Zielgruppe ansprechen würde.</p> <p>Was die Innenstadt betrifft, es ist zwar schön die Innenstadt zu beleben, aber aufgrund der höheren Preise und Parkplatzgebühren wird sich ein Einkauf in der der Innenstadt von außerhalb nie richtig durchsetzen, man sollte sich eher darauf konzentrieren die Innenstadt durch höherwertige kleine Läden, Gaststätten und Kaffees zu setzen was dann eher auf ein Ausbau und Verschönerung der Häuser und Märkte voraussetzt.</p>	Zustimmung zum Vorhaben, keine Abwägung erforderlich.	Z

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
O5	INTERSPORT Deutschland eG , Wannenäckerstraße 50, 74078 Heilbronn <i>Stellungnahme vom 08.07.2014</i>		
O5.1	Sehr geehrte Frau Kunick, die von Ihnen übermittelte Auswirkungsanalyse zum Standort Zittau besorgt uns. Bitte übermitteln Sie unsere Punkte zur Auswirkungsanalyse des Humboldt-Centers an die Verantwortlichen in der Stadt bzw. der Wirtschaftsförderung.	Kenntnisnahme	K
O5.2	Es kann doch nicht das Interesse der Stadt Zittau sein, die Innenstadt zu schwächen und die „grüne Wiese“ zu fördern! Der Trend bundesweit ist ein ganz anderer. Bebauungsplan Nr. XXXV „Humboldt- Center“ Zittau Sehr geehrte Damen und Herren, der Planentwurf vom 22.05.2014 zum Umbau des Humboldt-Centers besorgt uns. Wir können schon verstehen, dass die Stadt Zittau gemeinsam mit dem Eigentümer und Betreiber des Humboldt-Centers versucht einen Kompromiss zur weiteren Nutzung zu suchen, sind jedoch der Ansicht, dies darf nicht auf Kosten der Innenstadthändler erfolgen. Dass ein Ausbluten der Innenstadt vermieden werden soll, zeigen uns Ihre bisherigen Bemühungen und das Einzelhandelskonzept Zittau 2008.	Es ist ein Irrtum, dass durch die VEP-Änderung „die grüne Wiese gefördert“ und „nun zentrenrelevante Sortimente außerhalb der Innenstadt gehandelt werden sollen“. Richtig ist, dass das Humboldt-Center vor über 20 Jahren entstand, seitdem dort zentrenrelevante Sortimente auf mehreren Tausend Quadratmetern Verkaufsfläche gehandelt werden und rechtlich bisher keinerlei Einschränkung von Sortimenten oder Verkaufsflächen besteht. So könnte sich nach bisheriger Rechtslage jederzeit ein 2000 m ² -Sportfachmarkt ansiedeln. Mit der vorliegenden VEP-Änderung soll diese Möglichkeit eingeschränkt werden, um die negativen Auswirkungen von Sortimentsänderungen auf die Innenstadt zu minimieren. Die rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten der Stadt sind jedoch beschränkt. Ein bestehender Einzelhandelsstandort, auch wenn er nicht mehr heutigen Entwicklungsvorstellungen entspricht, hat im Rahmen der geltenden Gesetze Bestandsschutz für die ausgeübte Nutzung. Im Falle des Humboldt-Centers ist die ausgeübte Nutzung nach Ansicht mehrerer konsultierter Juristen nicht nur das bisher betriebene Rewe-SB-Warenhaus, sondern sie wird durch den rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan allgemeiner als „Einkaufszentrum“ definiert. Ein Eingriff in diese ausgeübte Nutzung etwa durch Festsetzung des SB-Warenhauses als einzige zulässige Nutzung durch einen neuen Bebauungsplan würde damit das Risiko von Schadenersatzforderungen in Höhe von mehreren Millionen Euro für entgangene Mieteinnahmen wegen der schlechteren Vermietbarkeit mit sich bringen. Aus dieser Rechtslage heraus ist es im Sinne des Schutzes der Innenstadt die bestmögliche Lösung, die bisherige Nutzungsfreiheit durch eine einvernehmliche Änderung des VEPs zu beschränken. Eine noch stärkere Einschränkung des bisher bestehenden Baurechts war im Zuge einer einvernehmlichen VEP-Änderung nicht zu erreichen, weil sie die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Objekts gefährdet und beim Eigentümer deshalb keine Zustimmung gefunden hätte.	TB
O5.3	Nun sollen jedoch Zentren relevante Sortimente außerhalb des Kerngebietes gehandelt werden. Dies ist insbesondere auch im Sportbereich durch die vorgesehene Nutzung von 250qm im Plan enthalten. Laut der Auswirkungsanalyse Zittau Humboldt-Center der CIMA vom 16.05.2014 sind noch offene Umsatzpotentiale im Sportbereich von ca. 2.1 Mio. € p.a. vorhanden. Durch die sehr unglückliche nahezu nichtaussagefähige Zusammenfassung von Sportartikeln und Fahrräder, kann eine detaillierte Betrachtung, für den geplanten Sportverkauf, von uns nicht vorgenommen werden. Wir möchten daher um eine exaktere Aufstellung nach getrennten Bereichen ersuchen. Inwieweit sind hier Angeln, Outdoor, Fahrrad oder die Discounter-Vielzahl mit eingerechnet? Binden die Angebote von Lidl und anderen Discountern kein Potential? Das dies doch so ist, sollten Sie gerade zurzeit der Fußball WM in Brasilien in allen Märkten sehen. Aus der Tabelle 13 der Auswirkungsanalyse, kann von uns nicht nachvollzogen werden, inwieweit alle Sportgeschäfte in Zittau erfasst wurden. Unter sonstige Lagen wird hier nur ein IST-Umsatz von 0,1 Mio. € p.a. angegeben. Diese Anga-	Die Berechnung für die Branche Sport beinhaltet alle Sportsortimente des In- und Outdoor-Bereiches. Der Umsatz hierfür wird überwiegend aus dem noch offenen Kaufkraftpotenzial in dieser Branche rekrutiert. Eine exakte Ermittlung der Teilsortimente ist nicht nur auf Grund noch fehlender Planungsunterlagen dazu nicht möglich, sondern auch unzulässig, indem hiermit eine Scheingenauigkeit in der Berechnung der Kaufkraftumlenkungen erzeugt würde. Es ist schließlich davon auszugehen, dass der neue Marktteilnehmer sich seine Sortimentsnischen und damit Absatzchancen suchen wird und somit eine Ergänzung als vorrangig gewollte Umverteilung aus einem über Jahre eingessenen Unternehmen mit hohem Stammkundenanteil beabsichtigt. Durch den Verfasser der Auswirkungsanalyse wurden bei Berücksichtigung der beiden genannten Sportgeschäfte im und außerhalb des ZVB Innenstadt folgende geänderten Werte für das Sortiment Sportartikel berechnet: Variante 1 (Tabelle 13 S. 33):	TB

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	<p>ben erscheinen uns sehr allgemein. Außerhalb ZVB Einkaufsinnenstadt befindet sich in den Mandauhöfen neben einem Fahrradgeschäft auch das Sportgeschäft Ski-Hagens mit ca. 200qm Verkaufsfläche mit einem sicherlich wesentlich höheren Umsatz. Das im April 2014 in der Inneren Weberstraße neu eröffnete Sportgeschäft "Outdoor-Semester" mit ca. 80qm konnte zum Zeitpunkt der Verkaufsflächenerhebung zum 25.03.2014 noch nicht mit erfasst werden. Nimmt aber sicherlich nun auch einen Anteil des "offenen Umsatzpotential" in Zittau ein.</p>	<p>Herkunft der erforderlichen Umsätze Bindung offene Umsatzpotentiale: 70% (wie bisher) Umsatzumlenkung aus ZVB Innenstadt 20% (bisher 30%) Umsatzumlenkung aus sonstigen Lagen 10% (bisher 0)</p> <p>Die Verdrängung in der Innenstadt verringert sich somit von 225 Tsd. Euro auf ca. 150 Tsd. Euro und damit auf ca. 4,2 %.</p> <p>Variante 2: (Tabelle 16 S. 37) Herkunft der erforderlichen Umsätze Bindung offene Umsatzpotentiale: 70% (bisher 85%) Umsatzumlenkung aus ZVB Innenstadt 20% (bisher 10%) Umsatzumlenkung aus sonstigen Lagen 10% (bisher 5%)</p> <p>Die Verdrängung Innenstadt würde somit ca. 200 Tsd. Euro betragen (20% von geplantem Umsatzzuwachs Sport von 1 Mio. Euro). Dies entspricht einer Verdrängungsquote im Wettbewerb im ZVB Innenstadt von 5,6%.</p> <p>Die Umsatzumlenkung aus der Innenstadt ist damit für die Variante 1, die durch die Festsetzungen umgesetzt werden soll, geringer als in der bisherigen Berechnung.</p>	
O5.4	<p>Was unserer Meinung in der Auswirkungsanalyse jedoch vollkommen fehlt ist der Online-Handel. Dafür sollte in der heutigen Zeit schon eine Umsatzgröße eingerechnet werden, welche von der Gesamtkaufkraft abgezogen werden muss. In der Analyse wird nur allgemein auf den zunehmenden Wettbewerb durch den Online-Handel hingewiesen, dieser aber nicht berücksichtigt. Insgesamt möchten wir daher der in der Tabelle 13 angeführten Verdrängungsquote von 6,3 widersprechen und gehen von einer wesentlich höheren Quote aus. Diese wirkt sich als stark gefährdend auf unsere INTERSPORT-Mitglieder INTERSPORT KUNICK, Markt 16, Zittau und SPORT-WAGUS, Rathausplatz 10, Zittau aus und kann bis zur Geschäftsaufgabe führen. Wir kennen die betriebswirtschaftlichen Daten unser Mitgliedsunternehmen und müssen daraus schlussfolgern, dass sie jetzt bereits durch den Bau des Marktplatzes in Zittau enorme Einbußen zu verzeichnen haben. Eine weitere Schwächung durch Umsatzabwanderung wird zu weiterem Leerstand in Ihrer City führen.</p>	<p>Der Anteil Online-Handel am gesamten Einzelhandel beträgt durchschnittlich momentan ca. 9 bis 9,5%, in „online-affinen“ Sortimenten (z.B. Bücher, Elektronik, ausgew. Bekleidungs-sortimente) aber bereits über 15%. Dieser Online-Anteil an den Ausgaben der Haushalte wird in der Gesamtbetrachtung berücksichtigt. Mit dem hier verwendeten Begriff Umsatzpotential ist aber nur das Umsatzpotential für den stationären Einzelhandel gemeint. Deshalb ist von diesem auch der Online-Handel nicht noch einmal abzuziehen.</p>	BB
Ö6	<p>Horst Schiermeyer, Franz-Könitzer-Straße 25, 02763 Zittau <i>Stellungnahme vom 17.07.2014</i></p>		
O6.1	<p>Ich erhebe folgende Einwendungen: (1.) der Plan sieht vor, dass in 3 Fachmärkten von je 250 m² Verkaufsfläche (VKF) und max. 10 Läden von jeweils maximal 100 m² VKF Handel mit innenstadtrelevanten Sortimenten betrieben werden darf. Dies schließt nicht aus, dass mehrere nebeneinanderliegende Geschäfte Waren des gleichen Sortimentes verkaufen, z.B. mehrere Textilgeschäfte nebeneinander. Theoretisch denkbar wäre daher eine Belegung nur mit Textilgeschäften und -märkten von insgesamt 1.750 m² VKF. Ergänzt durch entsprechende Angebote innerhalb des Verbrauchermarktes könnte damit ein Gesamttextilangebot von über 2.000 m² VKF entstehen, wovon mit Sicherheit massive Beeinträchtigungen des ZVB Einkaufsinnenstadt</p>	<p>Dem Argument wird grundsätzlich gefolgt. Die Beschränkung des einzelnen Sortiments auf 250 m² Verkaufsfläche erscheint aber zu eng, da dann die drei Sortimente, die in den drei 250er-Märkten angeboten werden, in den kleineren Läden ausgeschlossen wären. Das würde die Flexibilität bei der Vermietung dieser Ladeneinheiten unangemessen einschränken. Mit dem Vorhabenträger wird im Zusammenhang mit dem noch erforderlichen Vertrag zur VEP-Änderung eine Beschränkung der Sortimente diskutiert und im Vertrag verankert.</p>	TB/ ÄT

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	ausgehen würden. Lösung: Beschränkung der VKF pro Sortiment auf eine Höchstfläche im Einkaufszentrum von z.B. 250 m ² .	Darüber hinaus wird in den textlichen Festsetzungen zum Baukörper 1 eine Ergänzung vorgenommen, die dem Vorhabenträger ermöglicht, anstelle der zentrenrelevanten Sortimente grundsätzlich den Handel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten vornehmen zu können.	
06.2	(2.) Apotheken sollten ausgeschlossen werden, da eine Konzentration der Arzneimittelversorgung an diesem Standort zum einen die wohngebietsnahe Versorgung der Bevölkerung gefährdet, zum anderen die heutige Funktion der Apotheken in der Innenstadt bzw. am Rande derselben als "Kleinmagneten" gefährdet. Es ist zu befürchten, dass dann gerade ältere, noch auto-mobile Bürger auf den Besuch der Innenstadt verzichten werden, wenn sie die Arzneimittel - ggfs. in einer Großapotheke auch noch billiger - in dem EKZ bekommen.	Aus der Zulässigkeit von Apotheken, die auch bisher besteht, ergibt sich nicht, dass im Humboldt-Center zukünftig die Arzneimittelversorgung für die Stadt konzentriert werden soll. Außerdem sind die bestehenden Apotheken nicht vorrangig Wohngebieten zugeordnet, in großen Wohngebieten gibt es auch bisher keine wohngebietsnahe Versorgung in diesem Sortiment (z.B. Zittau-Nord, Zittau-Süd, Zittau-Ost). Kunden erhalten im Humboldt-Center auch bisher „fast alles“, insbesondere im SB-Warenhaus Rewe mit einer großen Sortimentsbreite. Einzelnen Sortimenten, die durch die Umgestaltung hinzukommen (z.B. Arzneimittel) stehen andere Sortimente entgegen, die durch die Flächenreduzierung des SB-Warenhauses stark reduziert werden (z.B. Drogeriewaren, Haushaltswaren) oder evtl. ganz wegfallen. Ebenso, wie ein gesonderter Apothekenbesuch an einem anderen Standort nach einem Einkauf im Humboldt-Center zukünftig nicht mehr nötig ist, wird das reduzierte Angebot an Drogerie- und Haushaltswaren nun möglicherweise einige Kunden im Humboldtcenter nicht mehr befriedigen, die nun deshalb die Innenstadt aufsuchen müssen.	N
06.3	(3.) Werbung auf dem Gelände für die Innenstadt sollte nicht nur am Rande des Parkplatzes sondern auch im Gebäude selbst zulässig sein. Ich schlage folgende Festsetzung vor: "Im Baukörper 1 ist in der Vorkassenzone / Mall durch den Vorhabenträger eine Glasvitrine in der Größe von 3,5 m Breite, 3 m Höhe und 30 cm Tiefe gut sichtbar aufzustellen und der Stadt zur Nutzung für Informations- und Werbezwecke für die Stadt selbst und für den Handel im ZVB Einkaufszentrum Innenstadt zu überlassen.	Der Eigentümer hat einem zweiten Standort für Innenstadt-Werbung grundsätzlich zugestimmt, allerdings die Mall als Standort abgelehnt, da dort kein geeigneter Platz bestehe. Der zweite Standort wird, nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger, Bestandteil des noch abzuschließenden Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Großen Kreisstadt Zittau.	TB
Ö7	Frank Dingeldey , Weißstr. 15, 02763 Zittau <i>Stellungnahme vom 18.07.2014</i>		
07.1	Folgende Einwendungen bringe ich vor: Auswirkungen auf vorhandenen Einzelhandel Die Wirkungsanalyse geht von teilweise sehr hohen Umsatzverlagerungen von der Innenstadt in das Humboldt-Center aus, z.B. bei Apotheken 12 %. Durch die Umgestaltung des Humboldt-Centers werden aber nicht nur Innenstadtgeschäfte der betroffenen/ untersuchten Branchen geschwächt, sondern der gesamte zentrale Versorgungsbereich „Einkaufszentrum“. Kunden aus dem Zittauer Umland, die im Humboldt-Center künftig fast alles erhalten (vom Imbiss bis hin zu Medikamenten), werden nach ihrem Einkauf kaum noch die Innenstadt aufsuchen. Ich befürchte, dass durch den Kaufkraftabzug aus der Innenstadt weitere Geschäftsaufgaben und somit Leerstand und weiteren Verfall von historischer Bausubstanz. Die Attraktivität der Innenstadt, die durch ein Innenstadtcenter erhöht werden sollte, würde sich infolge dessen weiter reduzieren und die Existenz weiterer Geschäfte gefährden.	Kunden erhalten im Humboldt-Center auch bisher „fast alles“, insbesondere im SB-Warenhaus Rewe mit einer großen Sortimentsbreite. Einzelnen Sortimenten, die durch die Umgestaltung hinzukommen (z.B. Arzneimittel) stehen andere Sortimente entgegen, die durch die Flächenreduzierung des SB-Warenhauses stark reduziert werden (z.B. Drogeriewaren, Haushaltswaren) oder evtl. ganz wegfallen. Ebenso, wie ein gesonderter Apothekenbesuch an einem anderen Standort nach einem Einkauf im Humboldt-Center zukünftig nicht mehr nötig ist, wird das reduzierte Angebot an Drogerie- und Haushaltswaren nun möglicherweise einige Kunden im Humboldtcenter nicht mehr befriedigen, die nun deshalb die Innenstadt aufsuchen müssen.	TB
07.2	Bei der Branche Elektroartikel, Foto, Unterhaltung sind die Umsatzverlagerungen aus der Innenstadt lt. CIMA mit 4,3 % gering, da Elektro-Händler der Innenstadt durch gute Beratung und Service eine Nischenfunktion wahrnehmen würden. Die pauschale Behauptung, in den großen Elektronikfachmärkten gäbe es keine Beratung, ist jedoch fraglich, so dass man sicher von wesentlich höheren Umsatzverlagerungen aus der Innenstadt ausgehen muss.	Es wird nicht behauptet, in großen Elektronikfachmärkten gäbe es keine Beratung. Die Auswirkungsanalyse weist auf S. 34 darauf hin, dass kleinere Fachgeschäfte sich auch bisher schon nur durch besonderen Service gegenüber den größeren Fachmärkten behaupten konnten. Das ist nachvollziehbar. Die Fachmärkte gibt es seit Jahrzehnten, auch in Zittau. Ginge es allein um den Preis, dürfte es keine Fachgeschäfte mehr geben. Als Beispiele für diesen Service wird nicht pauschal „Beratung“ genannt, was zu dem Schluss führen könnte, diese gäbe es im Fachmarkt nicht, sondern es wird ein ganzes	N

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
		Bündel von Serviceangeboten aufgeführt: „persönliche Beratung und Vorführungen, Reparaturen auch außer Haus, Rücknahme-Garantie bzw. Betreuungsverträge), gute (Stamm-)Kundenbetreuung, Nischenangebote und andere Differenzierungen zum vorrangigen Preiswettbewerb“.	
07.3	Die Umsatzverlagerung von 26,8 % beim Sonderstandort „Äußere Weberstr.“ scheint bzgl. der Einkaufsinnenstadt unkritisch, was den Gutachter zu der Aussage bringt, wo der neue Elektronikfachmarkt außerhalb der Innenstadt angesiedelt werde, sei letztlich egal. Der Sonderstandort „Äußere Weberstr.“ liegt jedoch an einer durchgehenden Siedlungsachse (Zittau – Pethau – Hörnitz) und ist verkehrlich besser erreichbar (ÖPNV: Stadtbus A und mehrere Regionalbuslinien). Die Schwächung dieses Sonderstandortes zugunsten des Humboldt-Centers auf der „grünen Wiese!“ ist daher kritisch zumal es sich auch um einen ortsansässigen Händler und keinen Filialisten handelt. Die Signalwirkung auf heimische Unternehmer wäre fatal.	Die Standorte der beiden Einkaufszentren „Humboldt-Center“ und „Äußere Weberstraße“ sind aus städtebaulicher Sicht als in etwa gleichwertig zu betrachten, d.h. ihre städtebaulichen Vor- und Nachteile halten sich die Waage. Beide liegen am Siedlungsrand, sind aber siedlungsseitig auch von Wohnbebauung umgeben. Beide sind durch Stadtbuslinien erschlossen. Der zusätzlichen Erschließung des EKZ Äußere Weberstraße durch Regionalbuslinien steht die geringere Entfernung des EKZ Humboldt-Center aus der Innenstadt entgegen, das dadurch besser zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar ist. Die Herkunft des Betreibers eines Einzelhandelsbetriebs muss bei seiner planungsrechtlichen Beurteilung außer Acht bleiben. Schutzwürdig sind ausschließlich bestimmte städtebauliche Bereiche (Zentrale Versorgungsbereiche). Der Schutz einzelner Gewerbetreibender vor Konkurrenz ist unzulässig. Die Entscheidungen zu Umstrukturierungen basieren auf intensivster Auseinandersetzung mit Entwicklungsalternativen und dem Suchen nach dem verträglichsten Kompromiss, um gesamtstädtisch die Einzelhandelsentwicklung zu sichern und zu stärken. Dabei sind neben den demografischen Bedingungen auch alle anderen städtebaulichen Belange berücksichtigt und abgewogen worden, keine einseitige Bevorteilung zuzulassen.	TB
07.4	<p>Stadtentwicklung</p> <p>Der B-Plan ist auch aus Gründen der Stadtentwicklung problematisch. Das oststädtische Konzept eines Rückbaus von außen nach innen als Umgang mit dem demografischen Wandel ist ein anerkannter Lösungsansatz, den auch die Stadt Zittau gehen will. In diesem Zusammenhang hat das Mittelzentrum Zittau mit als erste Stadt einen B-Plan zur Stärkung der Einkaufsinnenstadt aufgestellt. Danach sind Neuansiedlungen von Geschäften mit zentrenrelevantem Sortiment außerhalb der historischen Innenstadt und zwei definierten Nahversorgungszentren nicht mehr zulässig.</p> <p>Es besteht die Gefahr, dass durch die Entscheidung sämtliche Bemühungen zur Stärkung der Einkaufsinnenstadt unterlaufen werden, da sich künftig andere Vorhabenträger auf die hier gemachte Ausnahme berufen könnten.</p> <p>Der Anreiz und die Erfolgsaussichten zur Sanierung von Innenstadtgebäuden aber auch für ein Innenstadtkaufhaus würden sich weiter verringern, wenn sich der Handel noch stärker an den Stadtrand verlagert.</p>	<p>Die Stadt Zittau hält am Ziel der vorrangigen Entwicklung der Einkaufsinnenstadt und der damit verbundenen Beschränkung der Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Innenstadt unverändert fest. Zu beachten ist aber hier die rechtliche Ausgangslage: Es handelt sich nicht um eine Neuansiedlung. Das Humboldt-Center ist seit 1992 als „Einkaufszentrum“ ohne jede Einschränkung von Sortimenten oder Verkaufsflächen festgesetzt (rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan „Humboldt-Center Zittau“). Das Einkaufszentrum kann sich also ohne planerischen Eingriff innerhalb der vorhandenen Gebäude beliebig verändern einschließlich der uneingeschränkten Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente.</p> <p>Die vom Eigentümer ursprünglich angestrebte Ansiedlung eines großflächigen Drogeriemarktes hätte beispielsweise nachhaltige negative Folgen für die Innenstadt, insbesondere, wenn in der Folge eine der beiden dort bestehenden Drogerien schließen würde und der Innenstadt damit einer ihrer wenigen Magnetbetriebe verloren ginge. Um eine solche Entwicklung zu vermeiden, ist die hier in Rede stehende Änderung der bisherigen Rechtslage dringend notwendig.</p> <p>Eine Beschneidung dieser aus heutiger Sicht ungünstigen Nutzungsfreiheit des festgesetzten Einkaufszentrums lässt sich jedoch rechtlich als Eingriff in die ausgeübte Nutzung werten und birgt, wenn sie nicht im Einvernehmen mit dem Eigentümer erfolgt, die Gefahr von Entschädigungsansprüchen in Höhe mehrerer Millionen Euro wegen der schlechteren Vermietbarkeit des Grundstücks.</p> <p>Um einerseits dieses Entschädigungsrisiko zu vermeiden, andererseits aber die negativen Auswirkungen auf die Innenstadt so gering wie möglich zu halten, haben die Stadtverwaltung und der Eigentümer in vielen Verhandlungsrunden um einen für beide Seiten tragbaren Kompromiss gerungen, für den auch die Auswirkungen auf die Innenstadt analysiert wurden (Auswirkungsanalyse des Büros CIMA). Aus Sicht der Stadt ist der</p>	TB/ N

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
		<p>Kompromiss tragbar, weil durch ihn keine Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gefährdet werden und damit keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf den Bestand in der Innenstadt zu erwarten sind.</p> <p>Auch besteht kein direkter Zusammenhang zwischen der VEP-Änderung Humboldt-Center und dem ins Stocken geratenen Planungsprozess für das innerstädtische Fachmarktzentrum. Das Scheitern der Ansiedlung eines Elektronik-Fachmarktes im Fachmarktzentrum wurde vom Investor AVW bereits mitgeteilt, bevor eine Einigung mit dem Eigentümer des Humboldt-Centers über die Zulässigkeit eines Elektronik-Fachmarktes absehbar war.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass sich der Handel durch die VEP-Änderung nicht „stärker an den Stadtrand verlagert“, sondern die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente hier gleich bleibt. Ein Berufungsfall für andere Investoren ist ausgeschlossen, da es hier um die Änderung eines konkreten VEPs geht, den es so an anderer Stelle nicht gibt.</p>	
Ö8	<p>Jörg Domsgen, Beethovenstraße 14, 02763 Zittau <i>Stellungnahme vom 18.07.2014</i></p>		
Ö8.1	<p>Leider sind die entscheidenden Fehler für dieses Center vor den Toren der Stadt bereits vor langer Zeit gemacht worden. Heute wird die Stadtverwaltung kaum entscheidende Einflüsse darauf ausüben können, was die Eigentümer letztlich dort umsetzen.</p> <p>Die Stadtverwaltung sollte allerdings alles daran setzen, dass der kleinteilige Handel in der Innenstadt aber auch von einheimischen Bürgern geführte Geschäfte in den Stadtbezirken außerhalb des Ringes nicht in unnötige Mitleidenschaft gezogen werden.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan soll geändert werden, um Einfluss auf Sortimente und Verkaufsflächen nehmen zu können und so die negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt möglichst gering zu halten. Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche können dagegen planungsrechtlich nicht vor Konkurrenz geschützt werden. Auch der Wohnort der Geschäftsinhaber kann planungsrechtlich nicht berücksichtigt werden.</p>	<p>K</p> <p>TB</p>
Ö9	<p>Manfred Fiebiger, Reichenberger Str. 39, 02763 Zittau <i>Stellungnahme vom 18.07.2014</i></p>		
Ö9.1	<p>Der Bestand des innerstädtischen Handels ist weiterhin stark bedroht. Die Bedrohung entsteht durch</p> <ul style="list-style-type: none"> -großflächigen Einzelhandel außerhalb des Stadtzentrums -Internethandel -attraktive Handelsstandorte außerhalb Zittaus (Liberec, Bautzen, Görlitz, Dresden...) -rückläufige Einwohnerzahl <p>Um dem nach Möglichkeit entgegen zu wirken, hat die Stadtverwaltung bzw. der Stadtrat verschiedene Maßnahmen ergriffen, z. B. „einfacher Bebauungsplan XXVI Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt“ vom 17.07.2008 oder die Bemühungen um die Ansiedlung eines Einkaufs-/Fachmarktcenters in der Innenstadt.</p> <p>Diesen Bemühungen, die bisher kaum messbare Ergebnisse bringen, wirkt die angedachte Nutzungsänderung des Humboldt-Centers in massiver Weise entgegen.</p>	<p>Diskussionsgegenstand ist hier nicht die als „Nutzungsänderung“ wahrgenommene beabsichtigte Ansiedlung neuer Märkte im Humboldt-Center, sondern die Beschneidung der Zulässigkeit von zentrenrelaventen Sortimenten. Das Humboldt-Center ist seit 1992 als „Einkaufszentrum“ ohne jede Einschränkung von Sortimenten oder Verkaufsflächen festgesetzt (rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan „Humboldt-Center Zittau“). Ein Austausch von Märkten und Sortimenten innerhalb dieses „Einkaufszentrums“ ist im rechtlichen Sinn keine Nutzungsänderung und kann von der Stadt nach gegenwärtiger Rechtslage nicht unterbunden werden. Die vom Eigentümer ursprünglich angestrebte Ansiedlung eines großflächigen Drogeriemarktes hätte beispielsweise nachhaltige negative Folgen für die Innenstadt, wenn in der Folge eine der beiden dort bestehenden Drogerien schließen würde und der Innenstadt damit einer ihrer wenigen Magnetbetriebe verloren ginge. Erst die hier in Diskussion stehende Änderung des bisher gültigen Vorhaben- und Erschließungsplans erlaubt es der Stadt, auf neue Sortimente im Einkaufszentrum Humboldt-Center Einfluss zu nehmen.</p> <p>Eine Beschneidung dieser aus heutiger Sicht ungünstigen Nutzungsfreiheit des festgesetzten Einkaufszentrums lässt sich jedoch rechtlich als Eingriff in die ausgeübte Nutzung werten und birgt, wenn sie nicht im Einvernehmen mit dem Eigentümer erfolgt, die Gefahr von Entschädigungsansprüchen in Höhe mehrerer Millionen Euro wegen der</p>	<p>TB</p>

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
		<p>schlechteren Vermietbarkeit des Grundstücks.</p> <p>Um einerseits dieses Entschädigungsrisiko zu vermeiden, andererseits aber die negativen Auswirkungen auf die Innenstadt so gering wie möglich zu halten, haben die Stadtverwaltung und der Eigentümer in vielen Verhandlungsrunden um einen für beide Seiten tragbaren Kompromiss gerungen, für den auch die Auswirkungen auf die Innenstadt analysiert wurden (Auswirkungsanalyse des Büros CIMA). Aus Sicht der Stadt ist der Kompromiss tragbar, weil durch ihn keine Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gefährdet werden und damit keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf den Bestand in der Innenstadt zu erwarten sind.</p> <p>Auch besteht kein direkter Zusammenhang zwischen der VEP-Änderung Humboldt-Center und dem ins Stocken geratenen Planungsprozess für das innerstädtische Fachmarktzentrum. Das bisherige Scheitern der Ansiedlung eines Elektronik-Fachmarktes im Fachmarktzentrum wurde vom Investor AVW bereits mitgeteilt, bevor eine Einigung mit dem Eigentümer des Humboldt-Centers über die Zulässigkeit eines Elektronik-Fachmarktes absehbar war.</p>	
Ö9.2	<p>Dem Elektronikfachmarkt wird in der Auswirkungsanalyse eine marktbeeinflussende Wirkung bescheinigt, die zwar relativiert wird, die jedoch aufgrund der schon insgesamt schwierigen Situation des Einzelhandels vermieden werden muss. Immerhin wird mit der Möglichkeit der „Gefährdung eines Betriebes“ gerechnet, wobei wiederum eine größere Gesamtgefährdung nicht auszuschließen ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass „bei Aufgabe des Elektronik-Geschäfts von Elektronik Richert der äußere Bereich der Inneren Weberstraße seinen Magneten verlieren“ würde.</p>	<p>Wie im ersten Absatz dargelegt, ist der vorliegende VEP-Änderungsentwurf ein Kompromiss zwischen den Interessen des Eigentümers und denen der Stadt. Es ist eben, anders als vom Einwender vermutet, vom Eigentümer des Humboldt-Centers nicht zu erwarten, dass er freiwillig Verkaufsfläche reduziert, um der Innenstadt nicht zu schaden, denn dieses Interesse ist ein öffentliches, nicht aber das private eines Immobilieneigentümers am Stadtrand. Wie im vorhergehenden Absatz dargestellt, konnte die Stadt den Eigentümer trotz ungünstiger rechtlicher Ausgangsposition zu erheblichen Abstrichen von seinem ursprünglichen Vorhaben bewegen. Aber natürlich mussten auch vom öffentlichen Interesse des Schutzes der Innenstadt Abstriche gemacht werden, so auch die mögliche Gefährdung des äußeren Teils der Inneren Weberstraße, falls das dort ansässige Elektro-/Elektronikfachgeschäft schließt. Eine Gefährdung des gesamten zentralen Versorgungsbereichs ist dadurch aber nicht gegeben. Der Schutz einzelner Einzelhandelsbetriebe vor Konkurrenz mit den Instrumenten des Bauplanungsrechts ist unzulässig.</p>	TB
Ö9.3	<p>Bei Apotheken wird zwar freies Potential errechnet. Diese Berechnung basiert aber auf Verkaufsflächen und dem mittleren (statistischen) Flächenumsatzes. Welchen Umsatz die Apotheken tatsächlich erwirtschaften, dürfte kaum ermittelbar sein. So bedeutet die Berechnung nur, dass bei Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche der Apotheken der Flächenumsatz innerhalb des statistischen Rechenwertes liegt.</p> <p>Nicht berücksichtigt wird die Magnetwirkung einer Apotheke. Wer seine Medikamente im Humboldt-Center kauft, wird nicht in die Stadt fahren, um sich dort auf dem Markt ins Café zu setzen.</p> <p>Weitere Geschäfte: Auch wenn durch diese vielleicht keine direkten Effekte auf die Innenstadt nachgewiesen werden, wird die Magnetwirkung des Humboldt-Center in beachtlichem Maße erhöht.</p>	<p>Der Gutachter hat über die errechneten direkten Auswirkungen innerhalb eines Sortiments hinaus auch die Magnetwirkung des Einzelhandelsbetriebs im Auge. Es ist nicht zu erkennen, dass die Magnetwirkung einer Apotheke größer ist als die Magnetwirkung wegfallender bzw. reduzierter Sortimente (z.B. Drogeriewaren, Haushaltswaren). Ebenso, wie ein gesonderter Apothekenbesuch an einem anderen Standort nach einem Einkauf im Humboldt-Center zukünftig nicht mehr nötig ist, wird das stark reduzierte Angebot an Drogerie- und Haushaltswaren nun möglicherweise einige Kunden im Humboldt-Center nicht mehr befriedigen, die nun deshalb die Innenstadt aufsuchen.</p>	TB
Ö9.4	<p>Insgesamt ergibt die Auswirkungsanalyse, dass keine gravierenden Auswirkungen durch die angedachten Veränderungen in der Innenstadt zu befürchten wären. Dabei wird allerdings nicht die schon mehrfach zitierte Magnetwirkung bedacht, die natürlich vom Investor beabsichtigt ist und die gleichwohl die gesamte Innenstadt bedroht, denn gerade die vielen kleinen Geschäfte in der Innenstadt sind darauf angewiesen, dass Laufpublikum in die Stadt kommt und die einzelnen Angebote wahrnimmt. Das passiert aber immer weniger, je attrak-</p>	<p>- bezüglich Magnetwirkung siehe vorhergehender Absatz. - bezüglich der Rechte der Eigentümer siehe vorvoriger Absatz.</p> <p>Der Stadt ist bewusst, dass die Innenstadthändler für eine lebendige Innenstadt und die Erhaltung der historischen Bausubstanz unabdingbar sind. Deshalb bemüht sie sich in vielfältiger Weise, den Handelsstandort Innenstadt zu unterstützen, u.a. durch planungs-</p>	TB

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	<p>tiver Standorte außerhalb des Stadtzentrums werden. Man muss angesichts der Entwicklung seit Beginn der 90er Jahre auch von den damaligen und jetzigen Investoren erwarten, dass sie dieser Entwicklung Rechnung tragen und gegebenenfalls die Verkaufsflächen reduzieren. Es ist eine Anmaßung, die Folgen immer nur und immer wieder den Händlern in der Innenstadt aufzubürden. Zudem, das sei noch einmal ausdrücklich unterstrichen, benötigt die Stadt gerade auch diese Händler, um einigermassen interessant für Bewohner und Auswärtige zu sein</p>	<p>rechtliche Restriktionen für den Handel außerhalb der Innenstadt, wie auch im Falle der VEP-Änderung Humboldt-Center (siehe dazu erster Absatz).</p>	
Ö9.5	<p>Zur Gesetzeslage: Der Landesentwicklungsplan 2013 fordert im Integrationsgebot (Z 2.3.2.3):"Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten ... sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig." Danach bedeutet die Realisierung des angedachten Vorhabens also einen klaren Verstoß gegen den Landesentwicklungsplan 2013. Ebenso widerspricht es dem „Bebauungsplan XXVI Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt“ vom 17.07.2008“.</p>	<p>Dem Wortlaut des LEP-Ziels 2.3.2.3 (Integrationsgebot) nach ist auch die Beschneidung von Nutzungsrechten an nicht integrierten Einzelhandelsstandorten eine wesentliche Änderung. In der Begründung zum Ziel 2.3.2.3 macht der Plangeber aber deutlich, dass dieses Ziel „dem Schutz der Innenstädte dient“. Diesem Ziel dient auch die hier in Diskussion stehende Beschneidung der Nutzungsrechte am nicht integrierten Einzelhandelsstandort Humboldt-Center. Das LEP-Ziel 2.3.2.3 ist folglich so auszulegen, dass eine wesentliche Änderung von großflächigem Einzelhandel an einem nicht integrierten Standort nur dann unzulässig ist, wenn es um eine Ausweitung von Nutzungsrechten geht, nicht aber in den Fällen, wo die Änderung in einer Beschneidung von Nutzungsrechten zugunsten des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt besteht. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. XXVI Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt hat das Ziel, im zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für großflächigen Einzelhandel zu schaffen. Die Änderung des VEPs „Humboldt-Center Zittau“ widerspricht diesem Ziel nicht.</p>	TB
Ö9.6	<p>Als einzig halbwegs vertretbare – weil nicht zu verhindernde Variante – ist die Variante 2. Es ist ja mehr oder weniger eine Schutzbehauptung, durch Variante 1 könne das Sortiment eingeschränkt und damit Schaden minimiert werden. In Wirklichkeit wird durch die Beschränkung auf gut gehende Sortimente die Effektivität des Standorts durch eine größere Sogwirkung erhöht. Wer sich über die schwierige Situation des innerstädtischen Handels informieren will, sollte einmal zu irgendeiner Tageszeit beispielsweise durch die Reichenberger Straße (früher eine der Hauptgeschäftsstraßen) schlendern und sich den dortigen Verkehr anschauen: Da füllen einige PKW die Straße. Die Gefahr, einem Menschen zu begegnen, ist aber äußerst gering. Insofern haben die Bemühungen zur Verkehrsberuhigung der Innenstadt doch schon reichlich Früchte getragen.</p>	<p>- zur rechtlichen Situation, die beiderseitigen Zugeständnisse bei der Kompromissvariante 1 und die Alternative zu einem Kompromiss siehe Abs. 1. Dem Stadtrat und der Stadtverwaltung ist die schwierige Situation des innerstädtischen Einzelhandels bewusst. Deshalb bemüht sich die Stadt in vielfältiger Weise, den Handelsstandort Innenstadt zu unterstützen, u.a. durch planungsrechtliche Restriktionen für den Handel außerhalb der Innenstadt, wie auch im Falle der VEP-Änderung Humboldt-Center. Solche Maßnahmen können aber immer nur flankierend wirken, entscheidend ist letztendlich das Kaufverhalten der Kunden.</p>	TB
Ö10	<p>Anonym Stellungnahme vom</p>		
O10.1	<p>Wie kann man den Bürgern vorschreiben, wo er einkaufen soll. Wenn die Innenstadt attraktiver gestaltet ist kommen die Bürger auch ohne dass ein Markt platt gemacht wird. Haben wir uns nicht viele Jahre alles vorschreiben lassen? Soll das jetzt wieder so sein? Die Meinung von ZKM soll man ignorieren, diese Bürger haben 25 Jahre gebraucht um in dieser Stadt mitzubestimmen!</p>	<p>Durch die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans wird niemandem vorgeschrieben, wo er einkauft, sondern diese Entscheidung muss jeder weiterhin für sich selbst treffen. Ziel ist es lediglich, die negativen Auswirkungen der Änderungen im Humboldt-Center auf die Innenstadt so weit wie möglich zu begrenzen. Das entspricht dem Einzelhandelskonzept sowie dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Zittau. Gemäß § 1 Abs. 7 sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Ignorieren von fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen ist unzulässig.</p>	N

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
Ö11	M. Franze , Hainstr. 2, 02763 Zittau <i>Stellungnahme vom</i>		
Ö11.1	Betr. CIMA-Auswirkungsanalyse S. 31 4.3 Variante 1 In Tab. 11 ist eine Apotheke mit 100 m ² VKF ausgewiesen. Ich erkenne hierfür keine Notwendigkeit, da mit Stadtapotheke, Johannisapotheke, Löwenapotheke, Marien-, Rats- u. Herzapotheke ausreichend Apotheken in Zittau vorhanden sind. Es käme dann nur auf einen Verdrängungswettbewerb hinaus.	Nahezu jedes neu an einem Standort angesiedelte Geschäft erwirtschaftet seinen Umsatz auf Kosten bestehender Geschäfte. Baurechtlich relevant ist dabei nur, inwieweit dieser Verdrängungswettbewerb zu Lasten eines städtebaulich schützenswerten Zentralen Versorgungsbereichs geht. Für die Apotheke weist die Auswirkungsanalyse (Tabelle S. 33) eine Umsatzherkunft von 60% gegen Wettbewerber außerhalb der Stadt, 25% gegen Wettbewerber in dezentralen, nicht schützenswerten Lagen in Zittau und 15% gegen Wettbewerber in der Zittauer Innenstadt aus. Für die Apotheken in der Zittauer Innenstadt wäre das eine Umsatzeinbuße von 12%. Die Umsatzeinbuße der Apotheken im ZVB Einkaufsinnenstadt von 12% entspricht einem zunächst beachtlichen Umsatzvolumen von insgesamt 375 Tsd. Euro. Bei Umsätzen von 1,5 bis mehr als 2 Mio. Euro je Apotheke führen diese Umverteilungen jedoch nicht zwangsläufig zur Aufgabe, da an mehreren kostenintensiven Positionen im laufenden Geschäft Umsatzverlusten entgegengewirkt wird. Dies beweist schon die relativ breite Spanne der Flächenproduktivitäten unterschiedlicher Apotheken auf dem hohen Produktivitätsniveau. Die 10% Umsatzverdrängung stellen gerade in diesem Sortiment keine sensible Schwelle der nachhaltigen Gefährdung des Gesamt-Geschäfts dar. Es ist also nicht davon auszugehen, dass die Apotheken im Innenstadtbereich nachhaltig negativ gefährdet sind. Apotheken haben aber in der Regel gefestigte Kundenströme. Es ist nicht davon auszugehen, dass eine Apotheke mit 100 m ² Verkaufsfläche eine Gefährdung für den zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt darstellt.	TB
Ö12	Silvio Thamm , Weststraße 19 02763 Zittau <i>Stellungnahme vom</i>		
Ö12.1	Wichtiges und oberstes Ziel sollte die Stärkung der Innenstadt sein. Alles was dem zuwiderläuft, also auch der Aus- und Umbau des Humboldt-Centers ist sehr kritisch zu sehen und sollte in diesem Sinne abgelehnt werden.	Grundsätzlich ist der Stellungnahme zuzustimmen. Zu beachten ist aber hier die rechtliche Ausgangslage: Das Humboldt-Center ist seit 1992 als „Einkaufszentrum“ ohne jede Einschränkung von Sortimenten oder Verkaufsflächen festgesetzt (rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan „Humboldt-Center Zittau“). Das Einkaufszentrum kann sich also ohne planerischen Eingriff innerhalb der vorhandenen Gebäude beliebig verändern einschließlich der uneingeschränkten Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente. Die vom Eigentümer ursprünglich angestrebte Ansiedlung eines großflächigen Droge-riemarktes hätte beispielsweise nachhaltige negative Folgen für die Innenstadt, insbesondere, wenn in der Folge eine der beiden dort bestehenden Drogerien schließen würde und der Innenstadt damit einer ihrer wenigen Magnetbetriebe verloren ginge. Um eine solche Entwicklung zu vermeiden, ist die hier in Rede stehende Änderung des bisherigen Rechtslage dringend notwendig. Eine Beschneidung dieser aus heutiger Sicht ungünstigen Nutzungsfreiheit des festgesetzten Einkaufszentrums lässt sich jedoch rechtlich als Eingriff in die ausgeübte Nutzung werten und birgt, wenn sie nicht im Einvernehmen mit dem Eigentümer erfolgt, die Gefahr von Entschädigungsansprüchen in Höhe mehrerer Millionen Euro wegen der schlechteren Vermietbarkeit des Grundstücks. Um einerseits dieses Entschädigungsrisiko zu vermeiden, andererseits aber die negativen Auswirkungen auf die Innenstadt so gering wie möglich zu halten, haben die Stadtverwaltung und der Eigentümer in vielen Verhandlungsrunden um einen für beide Seiten	TB

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
		tragbaren Kompromiss gerungen, für den auch die Auswirkungen auf die Innenstadt analysiert wurden (Auswirkungsanalyse des Büros CIMA). Aus Sicht der Stadt ist der Kompromiss tragbar, weil durch ihn keine Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbe- reich Innenstadt gefährdet werden und damit keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf den Bestand in der Innenstadt zu erwarten sind.	
Ö13	Peter Dorn , Gerichtstraße 3, 02779 Großschönau <i>Stellungnahme vom 17.07.2014</i>		
O13.1	ich lehne den o.g. B-Plan ab und erhebe folgende Einwendung: Auswirkungen auf vorhandenen Einzelhandel ZVB „Einkaufsinne- stadt“: Die Wirkungsanalyse der CIMA arbeitet teilweise sehr hohe Umsatzverlagerungen von der Innenstadt in das Humboldt-Center heraus, z.B. bei Apotheken 12 %. Durch die Umgestal- tung des Humboldt-Centers werden aber nicht nur Innenstadt-Geschäfte der betroffe- nen/untersuchten Branchen geschwächt, sondern der gesamte zentrale Versorgungsbe- reich (ZVB) „Einkaufsinne- stadt“. Besucher/innen aus dem Zittauer Umland, die im Hum- boldt-Center künftig fast alles erhalten (vom Imbiss bis hin zu Medikamenten), werden nach ihrem Einkauf kaum noch die historische Innenstadt aufsuchen. Ich befürchte, dass durch den Kaufkraft-Abzug aus der Innenstadt das Sterben von Geschäften, Leerstand und weite- rer Verfall historischer Bausubstanz zunehmen wird.	Die Umsatzeinbuße der Apotheken im ZVB Einkaufsinne- stadt von 12% entspricht einem zunächst beachtlichen Umsatzvolumen von insgesamt 375 Tsd. Euro. Bei Umsät- zen von 1,5 bis mehr als 2 Mio. Euro je Apotheke führen diese Umverteilungen jedoch nicht zwangsläufig zur Aufgabe, da an mehreren kostenintensiven Positionen im laufen- den Geschäft Umsatzverlusten entgegengewirkt wird. Dies beweist schon die relativ breite Spanne der Flächenproduktivitäten unterschiedlicher Apotheken auf dem hohen Produktivitätsniveau. Die 10% Umsatzverdrängung stellen gerade in diesem Sortiment keine sensible Schwelle der nachhaltigen Gefährdung des Gesamt-Geschäfts dar. Es ist also nicht davon auszugehen, dass die Apotheken im Innenstadtbereich nachhaltig negativ gefährdet sind. Kunden erhalten im Humboldt-Center auch bisher „fast alles“, insbesondere im SB- Warenhaus Rewe mit einer großen Sortimentsbreite. Einzelnen Sortimenten, die durch die Umgestaltung hinzukommen (z.B. Arzneimittel) stehen andere Sortimente entgegen, die durch die Flächenreduzierung des SB-Warenhauses stark reduziert werden (z.B. Drogeriewaren, Haushaltswaren) oder evtl. ganz wegfallen. Ebenso, wie ein gesonderter Apothekenbesuch an einem anderen Standort nach einem Einkauf im Humboldt-Center zukünftig nicht mehr nötig ist, wird das reduzierte Angebot an Drogerie- und Haushalts- waren nun voraussichtlich einige Kunden im Humboldtcenter nicht mehr befriedigen, die nun deshalb die Innenstadt aufsuchen müssen Dem prognostizierten Kaufkraftabzug aus der Innenstadt von insgesamt 0,9 Mio. €/a stehen allein im Sortiment Drogeriewaren ein freiwerdendes Kaufkraftpotential von 1,8 Mio. €/a gegenüber (Auswirkungsanalyse S. 33). Da die beiden größten Drogerie- Fachmärkte in der Innenstadt liegen, ist davon auszugehen, dass die Innenstadt einen erheblichen Teil dieser freiwerdenden Kaufkraft binden kann, verbunden mit einer hohen Kundenfrequenz, da Drogeriewaren zum täglichen Bedarf zählen.	TB
O13.2	Bei der Branche Elektroartikel, Foto, Unterhaltung sind die Umsatzverlagerungen aus dem ZVB „Einkaufsinne- stadt“ lt. CIMA mit 4,3 % gering, da Elektro-Händler der Innenstadt durch gute Beratung und Service eine Nischenfunktion wahrnehmen würden. Die pauschale Behauptung, in den großen Elektronikfachmärkten gäbe es keine Beratung, ist jedoch falsch, sodass ich von wesentlich höheren Umsatzverlagerungen aus der Innenstadt aus- gehe. Die Umsatzverlagerung von 26,8 % beim Sonderstandort „Äußere Weberstr.“ scheint unkritisch bzgl. des ZVB „Einkaufsinne- stadt“, was den Gutachter zu der Aussage verleitet, wo der neue Elektronikfachmarkt außerhalb der Innenstadt angesiedelt werde, sei letztlich egal. Der Sonderstandort „Äußere Weberstr.“ liegt jedoch an einer durchgehenden Sied- lungssache (Zittau – Pethau – Hörnitz) und ist verkehrlich besser erreichbar (ÖPNV: Stadt- bus A und mehrere Regionalbuslinien). Die Schwächung dieses Sonderstandortes zuguns- ten des Humboldt-Centers auf der „grünen Wiese“ sehe ich daher zusätzlich kritisch.	Es wird nicht behauptet, in großen Elektronikfachmärkten gäbe es keine Beratung. Die Auswirkungsanalyse weist auf S. 34 darauf hin, dass kleinere Fachgeschäfte sich auch bisher schon nur durch besonderen Service gegenüber den größeren Fachmärkten behaupten konnten. Das ist nachvollziehbar. Die Fachmärkte gibt es seit Jahrzehnten, auch in Zittau. Ginge es allein um den Preis, dürfte es keine Fachgeschäfte mehr geben. Als Beispiele für diesen Service wird nicht pauschal „Beratung“ genannt, was zu dem Schluss führen könnte, diese gäbe es im Fachmarkt nicht, sondern es wird ein ganzes Bündel von Serviceangeboten aufgeführt: „persönliche Beratung und Vorführungen, Reparaturen auch außer Haus, Rücknahme-Garantie bzw. Betreuungsverträge), gute (Stamm-)Kundenbetreuung, Nischenangebote und andere Differenzierungen zum vor- rangigen Preiswettbewerb“. Die Standorte der beiden Einkaufszentren „Humboldt-Center“ und „Äußere Weberstraße“ sind aus städtebaulicher Sicht als in etwa gleichwertig zu betrachten, d.h. ihre städtebau-	TB

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
		<p>lichen Vor- und Nachteile halten sich die Waage. Beide liegen am unmittelbaren Siedlungsrand zum Außenbereich, sind aber siedlungsseitig auch von Wohnbebauung umgeben. Beide sind durch Stadtbuslinien erschlossen. Der zusätzlichen Erschließung des EKZ Äußere Weberstraße durch Regionalbuslinien steht die geringere Entfernung des EKZ Humboldt-Center aus der Innenstadt entgegen, das dadurch besser zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar ist.</p> <p>Die Herkunft des Betreibers eines Einzelhandelsbetriebs muss bei seiner planungsrechtlichen Beurteilung außer Acht bleiben. Schutzwürdig sind ausschließlich bestimmte städtebauliche Bereiche (Zentrale Versorgungsbereiche). Der Schutz einzelner Gewerbetreibender vor Konkurrenz ist unzulässig.</p>	
O13.3	<p>SEKO: Der B-Plan ist aber auch aus Gründen der Stadtentwicklung abzulehnen: Das städtebauliche Konzept eines Rückbaus von außen nach innen als Umgang mit dem demografischen Wandel ist ein anerkannter Lösungsansatz, den auch die Stadt Zittau gehen will. In diesem Zusammenhang hat das Mittelzentrum Zittau mit als erste Stadt einen B-Plan zur Stärkung der Einkaufs-Innenstadt aufgestellt. Danach sind Neuansiedlungen von Geschäften mit zentrenrelevantem Sortiment außerhalb der historischen Innenstadt und 2 definierten Nahversorgungszentren nicht mehr zulässig.</p> <p>Weitere Widersprüche bestehen zum Stadtentwicklungskonzept (SEKO): Das Konzept sieht für das benachbarte ehemalige Armeegelände den Umzug aller Behörden/ Einrichtungen in die Innenstadt und den Rückbau zu einer Grünanlage mit der Funktion einer Frischluftschneise vor. Das erweiterte Humboldt-Center würde darin einen Fremdkörper bilden!</p>	<p>Der hier angesprochen B-Plan „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau“ schließt Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche tatsächlich weitgehend aus. Das Humboldt-Center liegt jedoch nicht im Geltungsbereich dieses B-Plans und ist damit von den Festsetzungen nicht berührt. (zu den Gründen siehe nächster Absatz)</p> <p>Ein Widerspruch zu den Rückbauplänen für das ehemalige Armeegelände jenseits der Hochwaldstraße besteht durch die VEP-Änderung nicht. Durch die VEP-Änderung ändert sich am Gebäudebestand nichts, die Nutzungsmöglichkeiten werden sogar eingeschränkt. Der Rückbau des ehemaligen Armeegeländes ist eine sehr langfristige städtebauliche Aufgabe. Planungsrechtlich handelt es sich bisher um Innenbereich, d.h. selbst die Wiedernutzung länger leerstehende Gebäude ist zulässig. Durchgängig genutzte Objekte genießen ohnehin Bestandsschutz, so dass das Ziel des Umzugs der Einrichtungen in die Innenstadt und der anschließende Rückbau baulicher Anlagen bisher ausschließlich auf freiwilliger Basis erfolgen können. Mittelfristig ist deshalb nicht mit der Herstellung einer durchgehenden Kaltluftschneise zu rechnen, in der das Humboldt-Center einen Fremdkörper darstellen würde.</p>	TB
O13.4	<p>Alternativen Als Alternative zum Ausbau des Humboldt-Centers fordere ich die dezentrale Ansiedlung der neuen Fachmärkte in der Innenstadt, besonders in historischen Gebäuden. Wir müssen die gesamte Innenstadt als zu entwickelndes Einkaufszentrum begreifen. Mehrere gleichmäßig über den recht kleinräumigen Stadtkern verteilte Magnetgeschäfte würden die gesamte Innenstadt bis hin zur problematischen Inneren Weberstraße (Sterben von Geschäften) nachhaltiger beleben.</p>	<p>Die Einzelhändler bzw. Handelsketten entscheiden selbst, ob und wo sie einen Markt betreiben. Einer dezentralen Ansiedlung von Fachmärkten in der Innenstadt steht das Planungsrecht nicht entgegen, sie ist bisher am mangelnden Interesse der Händler an diesem Standort gescheitert. Die Stadt kann die Ansiedlung von Märkten mit den Instrumenten des Bauplanungsrechts nur soweit lenken, dass sie bestimmte Sortimente und Ladengrößen an bestimmten Orten ausschließt, was jedoch nicht automatisch die Ansiedlung an dem gewünschten Ort zu Folge hat. Bei Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ist allerdings die bestehende Rechtslage zu beachten.</p> <p>Das Humboldt-Center ist seit 1992 als „Einkaufszentrum“ ohne jede Einschränkung von Sortimenten oder Verkaufsflächen festgesetzt (rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan „Humboldt-Center Zittau“). Das Einkaufszentrum kann sich also ohne planerischen Eingriff innerhalb der vorhandenen Gebäude beliebig verändern einschließlich der uneingeschränkten Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente.</p> <p>Die vom Eigentümer ursprünglich angestrebte Ansiedlung eines großflächigen Drogeriemarktes hätte beispielsweise nachhaltige negative Folgen für die Innenstadt, insbesondere, wenn in der Folge eine der beiden dort bestehenden Drogerien schließen würde und der Innenstadt damit einer ihrer wenigen Magnetbetriebe verloren ginge. Um eine solche Entwicklung zu vermeiden, ist die hier in Rede stehende Änderung der bisherigen Rechtslage dringend notwendig.</p>	N

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
		<p>Eine Beschneidung dieser aus heutiger Sicht ungünstigen Nutzungsfreiheit des festgesetzten Einkaufszentrums lässt sich jedoch rechtlich als Eingriff in die ausgeübte Nutzung werten und birgt, wenn sie nicht im Einvernehmen mit dem Eigentümer erfolgt, die Gefahr von Entschädigungsansprüchen in Höhe mehrerer Millionen Euro wegen der schlechteren Vermietbarkeit des Grundstücks.</p> <p>Um einerseits dieses Entschädigungsrisiko zu vermeiden, andererseits aber die negativen Auswirkungen auf die Innenstadt so gering wie möglich zu halten, haben die Stadtverwaltung und der Eigentümer in vielen Verhandlungsrunden um einen für beide Seiten tragbaren Kompromiss gerungen, für den auch die Auswirkungen auf die Innenstadt analysiert wurden (Auswirkungsanalyse des Büros CIMA). Aus Sicht der Stadt ist der Kompromiss tragbar, weil durch ihn keine Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbe- reich Innenstadt gefährdet werden und damit keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf den Bestand in der Innenstadt zu erwarten sind.</p>	
Ö14	<p>Dipl.-Ing. Matthias Böhm, Pablo-Neruda-Straße 19, 02763 Zittau <i>Stellungnahme vom 18.07.2014</i></p>		
Ö14.1	<p>Verkehr: Die um ca. 50 reduzierte Stellplatzanzahl aufgrund der derzeitigen guten ÖPNV-Erschließung ist für mich nicht akzeptabel, da es keine Bestandsgarantie für die Stadtbuslinie B gibt: Aufgabenträger für den ÖPNV ist der LK GR, der in den vergangenen Jahren wiederholt massive Einschnitte im ÖPNV-Angebot vorgenommen hat - Ende 2012 auch beim Zittauer Stadtverkehr! Mit beginnendem Rückbau des ehemaligen Armeegeländes mit seinen publikumsintensiven Dienstleistungseinrichtungen wird die Nachfrage auf der Stadtbuslinie B schrumpfen. Ob der LK den Verkehr dann noch im bisherigen Umfang nur zur Erschließung des Humboldt-Centers weiterbestellt, kann bezweifelt werden. Notwendig ist hier m.E. eine Vereinbarung mit dem Aufgabenträger zur Vorhaltung des ÖPNV-Angebotes im 30-min-Takt von Montag bis Freitag bzw. im 1-h-Takt an Samstagen. Alternativ sind die gesetzlich geforderten Stellplätze zu errichten.</p>	<p>Der Rückbau des ehemaligen Armeegeländes ist zwar langfristiges städtebauliches Ziel, bisher hat aber weder eine Rücknahme von Bau- bzw. Nutzungsrechten, noch ein Rückbau von Gebäuden stattgefunden (Ausnahme Heizwerk im Außenbereich). Leerstehende Gebäude können nach wie vor neu im Innenbereich nach § 34 BauGB genutzt werden. Das Landratsamt bündelt derzeit seine Zittauer Standorte an der Hochwaldstraße. Eine Verlagerung dieser und anderer Nutzungen ist nicht absehbar. Außerdem ist das Humboldt-Center auch dann an den ÖPNV angeschlossen, wenn die Buslinie einmal nicht mehr durch das ehem. Armeegelände fahren, sondern an der Kantstraße abbiegen sollte.</p> <p>Eine Vereinbarung zum ÖPNV kann nicht Bestandteil der Festsetzungen eines B-Planes sein. Dafür fehlt die Ermächtigungsgrundlage.</p>	N
Ö14.2	<p>Auswirkungen auf vorhandenen Einzelhandel ZVB „Einkaufsinnenstadt“: Die Wirkungsanalyse der CIMA arbeitet teilweise sehr hohe Umsatzverlagerungen von der Innenstadt in das Humboldt-Center heraus, z.B. bei Apotheken 12 %. Dies liegt deutlich über dem bislang in der Rechtsprechung angewandten Schwellenwert für Umsatzverlagerungen von 10 %. Durch die Umgestaltung des Humboldt-Centers werden aber nicht nur Innenstadt-Geschäfte der betroffenen/untersuchten Branchen geschwächt, sondern der gesamte ZVB „Einkaufsinnenstadt“. Besucher/innen aus dem Zittauer Umland, die im Humboldt-Center künftig fast alles erhalten (vom Imbiss bis hin zu Medikamenten), werden nach ihrem Einkauf kaum noch die historische Innenstadt aufsuchen. Ich befürchte, dass durch den Kaufkraft-Abzug aus der Innenstadt das Sterben von Geschäften, Leerstand und weiterer Verfall historischer Bausubstanz zunehmen werden.</p>	<p>Die Umsatzeinbuße der Apotheken im ZVB Einkaufsinnenstadt von 12% entspricht einem zunächst beachtlichen Umsatzvolumen von insgesamt 375 Tsd. Euro. Bei Umsätzen von 1,5 bis mehr als 2 Mio. Euro je Apotheke führen diese Umverteilungen jedoch nicht zwangsläufig zur Aufgabe, da an mehreren kostenintensiven Positionen im laufenden Geschäft Umsatzverlusten entgegengewirkt wird. Dies beweist schon die relativ breite Spanne der Flächenproduktivitäten unterschiedlicher Apotheken auf dem hohen Produktivitätsniveau. Die 10% Umsatzverdrängung stellen gerade in diesem Sortiment keine sensible Schwelle der nachhaltigen Gefährdung des Gesamt-Geschäfts dar. Es ist also nicht davon auszugehen, dass die Apotheken im Innenstadtbereich nachhaltig negativ gefährdet sind.</p> <p>Kunden erhalten im Humboldt-Center auch bisher „fast alles“, insbesondere im SB-Warenhaus Rewe mit einer großen Sortimentsbreite. Einzelnen Sortimenten, die durch die Umgestaltung hinzukommen (z.B. Arzneimittel) stehen andere Sortimente entgegen, die durch die Flächenreduzierung des SB-Warenhauses stark reduziert werden (z.B. Drogeriewaren, Haushaltswaren) oder evtl. ganz wegfallen. Ebenso, wie ein gesonderter Apothekenbesuch an einem anderen Standort nach einem Einkauf im Humboldt-Center zukünftig nicht mehr nötig ist, wird das reduzierte Angebot an Drogerie- und Haushaltswaren nun voraussichtlich einige Kunden im Humboldtcenter nicht mehr befriedigen, die</p>	TB

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
		<p>nun deshalb die Innenstadt aufsuchen müssen Dem prognostizierten Kaufkraftabzug aus der Innenstadt von insgesamt 0,9 Mio. €/a steht allein im Sortiment Drogeriewaren ein freiwerdendes Kaufkraftpotential von 1,8 Mio. €/a gegenüber (Auswirkungsanalyse S. 33). Da die beiden größten Drogeriefachmärkte Zittaus in der Innenstadt liegen, ist davon auszugehen, dass die Innenstadt einen erheblichen Teil dieser freiwerdenden Kaufkraft binden kann, verbunden mit einer hohen Kundenfrequenz, da Drogeriewaren zum täglichen Bedarf zählen.</p>	
Ö14.3	<p>Bei der Branche Elektroartikel, Foto, Unterhaltung sind die Umsatzverlagerungen aus dem ZVB „Einkaufsinnenstadt“ lt. CIMA mit 4,3 % gering, da Elektro-Händler der Innenstadt durch gute Beratung und Service eine Nischenfunktion wahrnehmen würden. Die pauschale Behauptung, in den großen Elektronikfachmärkten gäbe es keine Beratung, ist jedoch falsch, sodass ich von wesentlich höheren Umsatzverlagerungen</p> <p>Die Umsatzverlagerung von 26,8 % beim Sonderstandort „Äußere Weberstr.“ scheint unkritisch bzgl. des ZVB „Einkaufsinnenstadt“, was den Gutachter zu der Aussage verleitet, wo der neue Elektronikfachmarkt außerhalb der Innenstadt angesiedelt werde, sei letztlich egal. Der Sonderstandort „Äußere Weberstr.“ liegt jedoch an einer durchgehenden Siedlungsachse (Zittau – Pethau – Hörnitz) und ist verkehrlich besser erreichbar (ÖPNV: Stadtbus A und mehrere Regionalbuslinien). Die Schwächung dieses Sonderstandortes zugunsten des Humboldt-Centers auf der „grünen Wiese“ sehe ich daher auch unabhängig vom ZVB kritisch.</p>	<p>Es wird nicht behauptet, in großen Elektronikfachmärkten gäbe es keine Beratung. Die Auswirkungsanalyse weist auf S. 34 darauf hin, dass kleinere Fachgeschäfte sich auch bisher schon nur durch besonderen Service gegenüber den größeren Fachmärkten behaupten konnten. Das ist nachvollziehbar. Die Fachmärkte gibt es seit Jahrzehnten, auch in Zittau. Ginge es allein um den Preis, dürfte es keine Fachgeschäfte mehr geben. Als Beispiele für diesen Service wird nicht pauschal „Beratung“ genannt, was zu dem Schluss führen könnte, diese gäbe es im Fachmarkt nicht, sondern es wird ein ganzes Bündel von Serviceangeboten aufgeführt: „persönliche Beratung und Vorführungen, Reparaturen auch außer Haus, Rücknahme-Garantie bzw. Betreuungsverträge, gute (Stamm-)Kundenbetreuung, Nischenangebote und andere Differenzierungen zum vorrangigen Preiswettbewerb“.</p> <p>Die Standorte der beiden Einkaufszentren „Humboldt-Center“ und „Äußere Weberstraße“ sind aus städtebaulicher Sicht als in etwa gleichwertig zu betrachten, d.h. ihre städtebaulichen Vor- und Nachteile halten sich die Waage. Beide liegen am Siedlungsrand, sind aber siedlungsseitig auch von Wohnbebauung umgeben. Beide sind durch Stadtbuslinien erschlossen. Der zusätzlichen Erschließung des EKZ Äußere Weberstraße durch Regionalbuslinien steht die geringere Entfernung des EKZ Humboldt-Center aus der Innenstadt entgegen, das dadurch besser zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar ist. Die Herkunft des Betreibers eines Einzelhandelsbetriebs muss bei seiner planungsrechtlichen Beurteilung außer Acht bleiben. Schutzwürdig sind ausschließlich bestimmte städtebauliche Bereiche (Zentrale Versorgungsbereiche). Der Schutz einzelner Gewerbetreibender vor Konkurrenz ist unzulässig.</p>	TB
Ö14.4	<p>SEKO: Der B-Plan ist aber auch aus Gründen der Stadtentwicklung abzulehnen: Das städtebauliche Konzept eines Rückbaus von außen nach innen als Umgang mit dem demografischen Wandel ist ein anerkannter Lösungsansatz, den auch die Stadt Zittau gehen will. In diesem Zusammenhang hat das Mittelzentrum Zittau mit als erste Stadt einen B-Plan zur Stärkung der Einkaufs-Innenstadt aufgestellt. Danach sind Neuansiedlungen von Geschäften mit zentrenrelevantem Sortiment außerhalb der historischen Innenstadt und 2 definierten Nahversorgungszentren nicht mehr zulässig.</p> <p>Weitere Widersprüche bestehen zum Stadtentwicklungskonzept (SEKO): Das Konzept sieht für das benachbarte ehemalige Armeegelände den Umzug aller Behörden in die Innenstadt und den Rückbau zu einer Frischluftschneise vor. Das erweiterte Humboldt-Center würde darin einen Fremdkörper bilden!</p>	<p>Der hier angesprochen B-Plan „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau“ schließt Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche tatsächlich weitgehend aus. Das Humboldt-Center liegt jedoch nicht im Geltungsbereich dieses B-Plans und ist damit von den Festsetzungen nicht berührt. (zu den Gründen siehe nächster Absatz).</p> <p>Ein Widerspruch zu den Rückbauplänen für das ehemalige Armeegelände jenseits der Hochwaldstraße besteht durch die VEP-Änderung nicht, da diese bisher nur auf freiwilliger Basis umgesetzt werden können (siehe dazu Absatz 1) und mittelfristig deshalb nicht mit der Herstellung einer durchgehenden Kaltluftschneise zu rechnen ist, in der das Humboldt-Center einen Fremdkörper darstellen würde.</p>	TB
Ö14.5	<p>Alternativen Als Alternative zum Ausbau des Humboldt-Centers fordere ich die dezentrale Ansiedlung der neuen Fachmärkte in der Innenstadt, besonders in historischen Gebäuden oder dem geplanten reduzierten FMZ Neustadt (statt der vielen kleinen Shops könnte Fläche für einen</p>	<p>Die Einzelhändler bzw. Handelsketten entscheiden selbst, ob und wo sie einen Markt betreiben. Einer dezentralen Ansiedlung von Fachmärkten in der Innenstadt steht das Planungsrecht nicht entgegen, sie ist bisher am mangelnden Interesse der Händler an</p>	TB

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	<p>weiteren Fachmarkt geschaffen werden). Die gesamte Innenstadt muss als zu entwickelndes Einkaufszentrum begriffen werden. Mehrere gleichmäßig über den recht kleinräumigen Stadtkern verteilte Magnetgeschäfte würden die gesamte Innenstadt bis hin zur problematischen Inneren Weberstraße (Sterben von Geschäften) nachhaltig beleben.</p>	<p>diesem Standort gescheitert. Die Stadt kann die Ansiedlung von Märkten mit den Instrumenten des Bauplanungsrechts nur soweit lenken, dass sie bestimmte Sortimente und Ladengrößen an bestimmten Orten ausschließt, was jedoch nicht automatisch die Ansiedlung an dem gewünschten Ort zu Folge hat. Bei Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ist allerdings die bestehende Rechtslage zu beachten. Das Humboldt-Center ist seit 1992 als „Einkaufszentrum“ ohne jede Einschränkung von Sortimenten oder Verkaufsflächen festgesetzt (rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan „Humboldt-Center Zittau“). Das Einkaufszentrum kann sich also ohne planerischen Eingriff innerhalb der vorhandenen Gebäude beliebig verändern einschließlich der uneingeschränkten Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente.</p> <p>Die vom Eigentümer ursprünglich angestrebte Ansiedlung eines großflächigen Drogeriemarktes hätte beispielsweise nachhaltige negative Folgen für die Innenstadt, insbesondere, wenn in der Folge eine der beiden dort bestehenden Drogerien schließen würde und der Innenstadt damit einer ihrer wenigen Magnetbetriebe verloren ginge. Um eine solche Entwicklung zu vermeiden, ist die hier in Rede stehende Änderung der bisherigen Rechtslage dringend notwendig.</p> <p>Eine Beschneidung dieser aus heutiger Sicht ungünstigen Nutzungsfreiheit des festgesetzten Einkaufszentrums lässt sich jedoch rechtlich als Eingriff in die ausgeübte Nutzung werten und birgt, wenn sie nicht im Einvernehmen mit dem Eigentümer erfolgt, die Gefahr von Entschädigungsansprüchen in Höhe mehrerer Millionen Euro wegen der schlechteren Vermietbarkeit des Grundstücks.</p> <p>Um einerseits dieses Entschädigungsrisiko zu vermeiden, andererseits aber die negativen Auswirkungen auf die Innenstadt so gering wie möglich zu halten, haben die Stadtverwaltung und der Eigentümer in vielen Verhandlungsrunden um einen für beide Seiten tragbaren Kompromiss gerungen, für den auch die Auswirkungen auf die Innenstadt analysiert wurden (Auswirkungsanalyse des Büros CIMA). Aus Sicht der Stadt ist der Kompromiss tragbar, weil durch ihn keine Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbe- reich Innenstadt gefährdet werden und damit keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf den Bestand in der Innenstadt zu erwarten sind.</p>	
Ö14.6	<p>Marketing Sollte meiner Ablehnung dieses B-Planes nicht gefolgt werden, rege ich ein von Stadtverwaltung und Innenstadthändler/innen (Werbegemeinschaft) gemeinsam umzusetzendes Marketingkonzept an, mit dem versucht wird, die Innenstadt zu stärken. Denkbar wären Hinweistafeln an der Parkplatzausfahrt des Humboldt-Centers mit dem Inhalt: „Besuchen Sie auch unsere historische Innenstadt mit weiteren attraktiven Einkaufsmöglichkeiten“</p>	<p>Dieser Anregung wurde in den Festsetzungen bereits gefolgt. Festgesetzt sind zwei Werbetafeln 3,5 m breit und 5,0 m hoch für die Nutzung durch die Stadt Zittau, die in erster Linie der Bewerbung der Einkaufsinnenstadt dienen sollen.</p>	BB

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
Beteiligung am Entwurf (Mai – Juli 2014)			
I	<u>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</u>		
I.III	<u>Versorgungsunternehmen, Verbände und Sonstige Träger</u>		
zu S1	IHK Dresden, Langer Weg 4, 01239 Dresden <i>Stellungnahme vom 30.06.2014</i>		
S1.0	Die IHK Dresden hat in die Planungsunterlagen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XXXV „Humboldt-Center Zittau“ der Großen Kreisstadt Zittau Einsicht genommen und übergibt folgende Stellungnahme: Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umstrukturierung des „Humboldt-Centers“ zu schaffen. So sollen im Baukörper 1 auf max. 6.650 m ² Verkaufsfläche unter anderem ein Verbrauchermarkt mit max. 4.500 m ² Vkf., ein Elektro-/Elektronikfachmarkt mit max. 1.100 m ² Vkf. sowie drei Fachmärkte mit jeweils max. 250 m ² Vkf. mit zentrenrelevanten Sortimenten entstehen. Entsprechend der Auswirkungsanalyse für Flächenveränderungen im Fachmarktzentrum und SB-Warenhaus „Humboldt-Center“ sind als Fachmärkte eine Apotheke, ein Sportgeschäft sowie ein Bekleidungs-geschäft vorgesehen. Im Baukörper 2 mit einer maximalen Verkaufsfläche von 8.000 m ² sind neben dem Fortbestand des Baumarktes die Erweiterungen eines Schuhfachmarktes auf max. 550 m ² Vkf. sowie eines Fachmarktes für Tierbedarf auf eine Vkf. von max. 230 m ² geplant.	Kenntnisnahme	K
S1.1	Die IHK Dresden begrüßt prinzipiell eine Rekonstruktion und Neuausrichtung des Centers und damit verbunden eine Anpassung an die aktuellen Markterfordernisse.	s. Abwägung zu S1.1 (Seite 12)	
S1.2	Erhebliche Bedenken bestehen jedoch hinsichtlich der Festschreibung von Einzelhandels-einrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten am Stadtrand.	s. Abwägung zu S1.2 (Seite 12)	
S1.2.1	In der Begründung zum Bebauungsplan auf S. 14 wird ausgeführt, die Nutzung der Verkaufsf lächen für die Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wurde durch den Eigentümer geprüft, aber als mit dem Gesamtkonzept als nicht vereinbar eingestuft und verworfen. Dies ist für uns so nicht nachvollziehbar, da jegliche Erläuterung dazu fehlt. Diese sollte nachgefordert werden.	Die Entscheidungen zu Umstrukturierungen basieren auf intensivster Auseinandersetzung mit Entwicklungsalternativen und dem Suchen nach dem verträglichsten Kompromiss zwischen den Interessen des Eigentümers und denen der Stadt. Es ist vom Eigentümer des Humboldt-Centers nicht zu erwarten, dass er freiwillig die bisher zulässige Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente gänzlich reduziert, um der Innenstadt nicht zu schaden. Dieses Interesse ist ein öffentliches, nicht aber das Private eines Immobilieneigentümers am Stadtrand. Dem Vorhabenträger geht es in erster Linie um ein aus seiner Sicht wirtschaftlich tragbares Gesamtkonzept. Wie im vorhergehenden Absatz (S1.2) dargestellt, konnte die Stadt den Eigentümer trotz der ungünstigen rechtlichen Ausgangsposition zu erheblichen Abstrichen von seinem ursprünglichen Vorhaben bewegen. Aber natürlich mussten auch vom öffentlichen Interesse des Schutzes der Innenstadt Abstriche gemacht werden. Eine Gefährdung des gesamten zentralen Versorgungsbereichs ist dadurch aber nicht gegeben. (Erläuterungen sind Bestandteil der Begründung, Fassung 08.09.2015)	BB

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel																
S1.2	<p>Das vom Stadtrat der Stadt Zittau beschlossene und durch Bauleitplanung gesicherte Einzelhandelskonzept sieht zur Stärkung des Stadtzentrums vor, die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in der Innenstadt sowie in den weiteren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen zuzulassen.</p> <p>Das Humboldt-Center befindet sich jedoch nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Somit widerspricht der vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan in Teilen dem Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau sowie dem Beschluss 121/2013 des Stadtrates über die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. XXXIV „Einkaufszentrum Humboldtcenter Hochwaldstraße „ mit dem Ziel des Ausschlusses neuer Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten.</p>	<p>s. Abwägung S1.2 (Seite 12 u. 13)</p>																	
S1.2.2	<p>Auf Ablehnung stößt insbesondere die geplante Ansiedlung eines Fachmarktes für Sportartikel.</p> <p>Generell ist festzustellen, dass die Stadt Zittau bereits heute über einen weit überdurchschnittlichen Besitz an Verkaufsflächen in den Branchen Sportartikel und Fahrräder verfügt. Nach unseren Berechnungen übersteigen die derzeitigen Umsatzerwartungen der in Zittau ansässigen Einzelhandelseinrichtungen für Sportartikel und Fahrräder von ca. 6,2 Mio. € die zur Verfügung stehende Kaufkraft der Einwohner der Stadt, der Bewohner des im geltenden Regionalplan der Region Oberlausitz-Niederschlesien ausgewiesenen Nahbereiches sowie der Kunden aus Tschechien und Polen von 2,9 Mio. € erheblich. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung für die nächsten Jahre entsprechend der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen wird auch ohne die geplante Neuansiedlung des o.g. Fachmarktes dieser Fehlbetrag weiter anwachsen. Umsatz- und Verkaufsflächenpotenziale, wie in der Wirkungsanalyse für Flächenveränderungen im Fachmarktzentrum und SB-Warenhaus "Humboldt-Center" aufgeführt, sind für uns nicht erkennbar.</p>	<p>Auswirkungsanalyse:</p> <p>Die Berechnung für die Branche Sport beinhaltet alle Sportsortimente des In- und Outdoor-Bereiches. Der Umsatz hierfür wird überwiegend aus dem noch offenen Kaufkraftpotenzial in dieser Branche rekrutiert. Eine exakte Ermittlung der Teilsortimente ist nicht nur auf Grund noch fehlender Planungsunterlagen dazu nicht möglich, sondern auch unzulässig, indem hiermit eine Scheingenauigkeit in der Berechnung der Kaufkraftumlenkungen erzeugt würde. Es ist schließlich davon auszugehen, dass der neue Marktteilnehmer sich seine Sortimentsnischen und damit Absatzchancen suchen wird und somit eine Ergänzung als vorrangig gewollte Umverteilung aus einem über Jahre eingeseenen Unternehmen mit hohem Stammkundenanteil beabsichtigt.</p> <p>Durch den Verfasser der Wirkungsanalyse wurden bei Berücksichtigung der beiden genannten Sportgeschäfte im und außerhalb des ZVB Innenstadt folgende geänderten Werte für das Sortiment Sportartikel berechnet:</p> <p>Variante 1 (Tabelle 13 S. 33):</p> <table border="0"> <tr> <td>Herkunft der erforderlichen Umsätze</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bindung offene Umsatzpotentiale:</td> <td>70% (wie bisher)</td> </tr> <tr> <td>Umsatzumlenkung aus ZVB Innenstadt</td> <td>20% (bisher 30%)</td> </tr> <tr> <td>Umsatzumlenkung aus sonstigen Lagen</td> <td>10% (bisher 0)</td> </tr> </table> <p>Die Verdrängung in der Innenstadt verringert sich somit von 225 Tsd. Euro auf ca. 150 Tsd. Euro und damit auf ca. 4,2 %.</p> <p>Variante 2: (Tabelle 16 S. 37)</p> <table border="0"> <tr> <td>Herkunft der erforderlichen Umsätze</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bindung offene Umsatzpotentiale:</td> <td>70% (bisher 85%)</td> </tr> <tr> <td>Umsatzumlenkung aus ZVB Innenstadt</td> <td>20% (bisher 10%)</td> </tr> <tr> <td>Umsatzumlenkung aus sonstigen Lagen</td> <td>10% (bisher 5%)</td> </tr> </table> <p>Die Verdrängung Innenstadt würde somit ca. 200 Tsd. Euro betragen (20% von geplantem Umsatzzuwachs Sport von 1 Mio. Euro). Dies entspricht einer Verdrängungsquote im Wettbewerb im ZVB Innenstadt von 5,6%.</p> <p>Die Umsatzumlenkung aus der Innenstadt ist damit für die Variante 1, die durch die</p>	Herkunft der erforderlichen Umsätze		Bindung offene Umsatzpotentiale:	70% (wie bisher)	Umsatzumlenkung aus ZVB Innenstadt	20% (bisher 30%)	Umsatzumlenkung aus sonstigen Lagen	10% (bisher 0)	Herkunft der erforderlichen Umsätze		Bindung offene Umsatzpotentiale:	70% (bisher 85%)	Umsatzumlenkung aus ZVB Innenstadt	20% (bisher 10%)	Umsatzumlenkung aus sonstigen Lagen	10% (bisher 5%)	TB
Herkunft der erforderlichen Umsätze																			
Bindung offene Umsatzpotentiale:	70% (wie bisher)																		
Umsatzumlenkung aus ZVB Innenstadt	20% (bisher 30%)																		
Umsatzumlenkung aus sonstigen Lagen	10% (bisher 0)																		
Herkunft der erforderlichen Umsätze																			
Bindung offene Umsatzpotentiale:	70% (bisher 85%)																		
Umsatzumlenkung aus ZVB Innenstadt	20% (bisher 10%)																		
Umsatzumlenkung aus sonstigen Lagen	10% (bisher 5%)																		

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
		Festsetzungen umgesetzt werden soll, geringer als in der bisherigen Berechnung.	
S1.2.3	<p>Im Gegenteil, durch das Hinzutreten eines weiteren Marktteilnehmers wird sich der bereits bestehende Wettbewerb in diesen Branchen weiter verschärfen. Geschäftsschließungen, auch in der Innenstadt und damit verbunden schädliche städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt sind zu befürchten, jedoch nicht hinnehmbar.</p> <p>Die im Gutachten ermittelten Umverteilungsquoten halten wir für zu gering.</p>	<p>Schutzwürdig sind ausschließlich bestimmte städtebauliche Bereiche (Zentrale Versorgungsbereiche). Der Schutz einzelner Gewerbetreibender vor Konkurrenz ist unzulässig. Dabei sind neben den demografischen Bedingungen auch alle anderen städtebaulichen Belange berücksichtigt und abgewogen worden, keine einseitige Bevorteilung zuzulassen.</p> <p>Die Vermutung wird nicht begründet. Die in der Auswirkungsanalyse ermittelten Werte basieren auf einem computergestützten Berechnungsmodell, welches in der Praxis üblicherweise für diese Zwecke verwendet und auch durch das Gutachterbüro genutzt wird.</p>	TB
S1.2.4	<p>In Bezug auf die Errichtung eines Elektro-/Elektronikfachmarkt haben auch wir ein Verkaufsfächenpotenzial für die Stadt Zittau feststellen können. Dieses entspricht in etwa der Größe des geplanten Marktes von ca. 1.100 m². Jedoch bestehen bei der Ansiedlung des Elektro-/Elektronikfachmarktes im Humboldt-Center Befürchtungen, dass diese, entsprechend den im Gutachten ermittelten teilweise erheblichen Umsatzverteilungsquoten von > 30% schädliche städtebauliche Auswirkungen auch auf die Innenstadt nach sich zieht. Gerade hier ist für uns ein Abschmelzen von Bestandsunternehmen nicht akzeptabel. Der Stadt Zittau empfehlen wir eine grundsätzliche Diskussion darüber, ob die nun noch zur Verfügung stehende Potenzialfläche für eine Ansiedlung im Humboldt-Center oder im Stadtzentrum, auch in Verbindung mit dem geplanten Einkaufszentrum, zur Verfügung stehen soll, um dort die Magnetwirkung zu erhöhen.</p>	<p>Das im Bereich Unterhaltungselektronik in der Stadt Zittau offene Umsatzpotential fließt derzeit in andere Wettbewerbsstädte ab. Die Ansiedlung eines attraktiven Elektronikfachmarktes in der Stadt Zittau ist deshalb sinnvoll, um somit eine überregional stärkere Magnetwirkung zu erzielen und den Kaufkraftabfluss zu minimieren.</p> <p>Die Ist-Verkaufsfläche im Bereich Elektro/Foto/Unterhaltungselektronik ist in der Innenstadt durch mehrere Kleinst- und Kleingeschäfte gekennzeichnet. Einzig Elektro Richert und Mobilcom betreiben Fachgeschäfte >100 m². Die Umsatzumlenkung aus den Innenstadt-Betrieben wird auf 4,3% geschätzt. Daraus ist keine unmittelbare Existenzgefährdung abzuleiten. Außerdem würde bei Schließung eines Betriebes kein nachhaltiger Funktionsverlust des gesamten Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt drohen.</p> <p>Das Scheitern der Ansiedlung eines Elektronik-Fachmarktes im Fachmarktzentrum wurde vom Investor AVW bereits mitgeteilt, bevor eine Einigung mit dem Eigentümer des Humboldt-Centers über die Zulässigkeit eines Elektronik-Fachmarktes absehbar war.</p> <p>Offenbar ist momentan kein Elektronikhändler daran interessiert, sich in das geplante innerstädtische Einkaufszentrum einzumieten. Diese Tatsache wird bei der geänderten Projektplanung für das innerstädtische Einkaufszentrum (Stand Juli 2014) bereits seit längerem berücksichtigt.</p>	TB
S1.2.5	<p>Zu der Erweiterung des bestehenden Schuhfachmarktes bestehen seitens der IHK Dresden keine Bedenken. Diese ist für uns unter Berücksichtigung der Aspekte bessere Warenpräsentation sowie Anpassung an die geänderten Kundenbedürfnisse nachvollziehbar.</p>	Zustimmung	Z
S1.2.6	<p>Durch den Umbau des SB-Warenhauses zum Verbrauchermarkt verringert sich auch die Verkaufsfläche im Textilbereich. Daher wird die Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarktes bis max. 250 m² Verkaufsfläche nicht grundsätzlich abgelehnt. Wir halten es jedoch auch hier für zielführender, für den Textilmarkt eine Fläche in der Innenstadt zu nutzen.</p>	<p>Um einerseits ein Entschädigungsrisiko zu vermeiden, andererseits aber die negativen Auswirkungen auf die Innenstadt so gering wie möglich zu halten, haben die Stadtverwaltung und der Eigentümer in vielen Verhandlungsrunden um einen für beide Seiten tragbaren Kompromiss gerungen. Aus Sicht der Stadt ist der Kompromiss tragbar, weil durch ihn keine Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gefährdet werden und damit keine nachhaltig negativen Auswirkungen in der Innenstadt zu erwarten sind.</p> <p>Das Ziel der weiteren Ansiedlung des Sortiments Textilien in der Innenstadt wird, unabhängig vom Humboldt-Center, auch durch die Stadt Zittau weiter verfolgt.</p>	
S1.2.7	<p>Prinzipiell fordern wir ein Festhalten am Stadtratsbeschluss zum Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten bei der Neuansiedlung von Fachmärkten im Humboldt-Center sowie die Festschreibung von Sortimenten für die Fachmärkte im Bebauungsplan.</p>	<p>Kenntnisnahme s. o.</p>	
S1.2.8	<p>Hinweis: Für den Baukörper 2 wurde in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Punkt 1.f) ausgeführt, es ist nur Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten</p>	<p>Diese Festsetzung wurde bewusst so formuliert und erlaubt dem Eigentümer bei Aufgabe der bestehenden Nutzungen im Baukörper 2 nur noch den Handel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten.</p>	

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	zulässig. In diesem Gebäude ist jedoch ein Baumarkt ansässig, in dem auch zahlreiche zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Wir empfehlen eine Überarbeitung dieser Festsetzung.		
III.	<u>Beteiligung der Öffentlichkeit</u>		
zu Ö3	Wieland Menzel , Neue Gasse 11, 02788 Dittelsdorf <i>Stellungnahme vom 17.06.2014</i> (s. S.18, Ö3.1 – Ö3.2 der Abwägungstabelle)		
Ö3.1	Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ zu berücksichtigen. Dazu zählen im vorliegenden Fall sowohl das Städtebauliche Entwicklungskonzept der Großen Kreisstadt Zittau (2008) als auch das Einzelhandelskonzept der Großen Kreisstadt Zittau (2008). Während das Einzelhandelskonzept in der Begründung zum B-Plan auf S. 4 und 5 erwähnt und darauf auch in der Auswirkungsanalyse näher eingegangen wird, sind die Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ich nehme hier vor allem Bezug auf die in folgender Quelle veröffentlichten Leitziele und Leitsätze: http://www.stadtsanierung-zittau.de/download/Broschuere_Stadtentwicklung_SEKo_2009_2.pdf - Zugriff 11.06.2014) weder in die Begründung noch in die Auswirkungsanalyse eingeflossen. Die in der Auswirkungsanalyse enthaltenen „städtebaulichen“ Aussagen (S.29) stellen aus meiner Sicht keine Würdigung der übergreifenden Ziele der Stadtentwicklung dar. Es steht zu befürchten, dass deshalb eine sachgerechte Abwägung nicht stattfinden kann. Die Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (2008) sind daher als abwägungsrelevantes Material in der Planung und Abwägung zu berücksichtigen. Die Begründung zum Bebauungsplan bedarf deshalb aus meiner Sicht einer Überarbeitung und erneuten Auslegung.	s. Abwägung zu Ö3.1 (Seite 18)	
Ö3.2	Vorsorglich gebe ich dabei folgendes zu bedenken: Die Planung ist eine Maßnahme der Außenentwicklung (Verfestigung einer bestehenden Handelskonzentration in nicht integrierter Lage mit gutachterlich bestätigten nachteiligen Auswirkungen auf die Innenstadt als konsolidierungswürdiges Gebiet). Sie läuft den Konsolidierungsbemühungen entgegen. Sie entspricht damit nicht den Zielen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes von Zittau (2008). Sie steht insbesondere folgenden Leitsätzen und Zielen (o.g. Quelle entnommen) entgegen :	s. Abwägung zu Ö3.2 (Seite 19)	
Ö3.3	1. Kernaussagen und Planungsziele: "Der Erhalt/Sanierung und die Attraktivitätssteigerung des urbanen Stadtkerns bzw. der Innenstadt haben weiterhin oberste Priorität." 2. Städtebau und Denkmalpflege "Erhalt und Wiederbelebung des historischen Stadtkerns als Kommunikations- und Wohnstandort" "Entwicklung des Innenstadtbereichs (innerhalb des zweiten Verkehrsaußenrings)" "Innenentwicklung steht vor Außenentwicklung"	Kenntnisnahme	K

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	<p>3. Wohnen "Stärkung der Wohnfunktion im Innenstadtbereich bzw. im historischen Stadtkern"</p> <p>4. Handel "Vitalisierung der Innenstadt, Stärkung des innerstädtischen Handels und gezielte bedarfsgerechte Entwicklung der Einzelhandelsstandorte"</p> <p>Begründung: Der Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung impliziert, dass Maßnahmen der Innenentwicklung zulässig sind, auch wenn sie schädliche Auswirkungen auf die Außenentwicklung haben. Umgekehrt jedoch sind diesem Grundsatz folgend Maßnahmen der Außenentwicklung zulässig, wenn sie keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenentwicklung haben. Das heißt, dass nachgewiesen sein muss, dass jede Maßnahme, die zur Konsolidierung bzw.- Erweiterung von Standorten der Außenentwicklung führt, nur dann zulässig sind, wenn durch geeignete Gutachten schädliche Auswirkungen auf die sachadäquaten Bereiche der Innenentwicklung, und hier insbesondere des konsolidierungswürdigen Gebietes der Zittauer Innenstadt ausgeschlossen werden können. Jede Maßnahme, die auch nur geringe nachteilige oder schädliche Auswirkungen auf das Gebiet der Innenstadt haben, sind dem Planungsziel der Innenentwicklung folgend, grundsätzlich ausgeschlossen oder nur dann zulässig, wenn es weitere, nicht sachadäquate (also allgemeinere) positive Auswirkungen gesamtstädtischen Maßstabs gäbe, die in ihrer Wirkung die nachteiligen sachadäquaten (also spezifischen) Auswirkungen auf die Innenstadt deutlich überlagern und neutralisieren. Dies ist beim vorliegenden Projekt nicht zu erkennen und in der Wirkungsanalyse auch nicht nachgewiesen. Das heißt, dass eine Standortsicherung des Humboldtcenters nicht zu Lasten der Innenentwicklung gehen darf. Jede Attraktivitätssteigerung dieses Handelsstandortes wird wie auch in der Wirkungsanalyse erkennbar ist, durch Ansiedlung bzw. Erweiterung innenstadtrelevanter Sortimente (in erster Linie Elektronikfachmarkt) weitere Kundschaft der Innenstadt entziehen bzw. verhindern, dass die Innenstadt an Kaufkraftströmen dazugewinnt. Dass für die Innenstadt allein durch das antragsgegenständliche Vorhaben neue Kaufkraftzuflüsse entstehen, ist nicht belegt. Aus diesem Gründen ist nur die auf dem bestehenden Baurecht aufbauende, in der Wirkungsanalyse mit Variante 2 bezeichnete Lösung der Umstrukturierung im Bestand zulässig. Der dadurch prognostizierte Umsatzrückgang des Humboldtcenters von 0,6 Mio. € bei einer Verdrängungsquote von immerhin noch 3,2 % für die relevanten Sortimente der Innenstadt muss in einer insgesamt schrumpfenden Stadt als optimale Lösung für beide Seiten gesehen werden. Da erkennbar ist, dass selbst diese Lösung nachteilige Auswirkungen auf die Innenentwicklung haben wird, wäre auch sie eigentlich im Sinne der „reinen Lehre“ zu verhindern. Doch muss diese Lösung schon nach dem Grundsatz des Vertrauensschutzes und der Beachtung des bestehenden Baurechtes leider im Sinne einer sachgerechten Abwägung hingenommen werden. Schon aufgrund der insgesamt schrumpfenden Entwicklung der Stadt Zittau erscheint es anmaßend, einem Außenstandort eine Umsatzerweiterung zuzubilligen und dafür die Ziele der Stadtentwicklung! sowie die darauf aufbauenden bisherigen Konzeptionen der Stadt teilweise „außer Kraft zu setzen“.</p>	<p>Die Planung ist keine Maßnahme der Außenentwicklung. Inhalt der VEP-Änderung ist nicht die Erweiterung, sondern die Einschränkung bestehenden Baurechts an einem Standort, der zukünftig nicht weiter ausgebaut werden soll. Das Einkaufszentrum Humboldt-Center besteht seit 1992. Der seither rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan „Humboldt-Center Zittau“ setzt hier ein „Einkaufszentrum“ ohne jede Einschränkung von Sortimenten oder Verkaufsflächen fest. Das Einkaufszentrum kann sich also ohne planerischen Eingriff innerhalb der vorhandenen Gebäude beliebig verändern einschließlich der uneingeschränkten Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente. Nach bisheriger Rechtslage sind auf einer Gesamtgebäudegrundfläche von ca. 17.800 m² außer einer Fläche von 2700 m², die sich als Festsetzung eines Gartencenters interpretieren lässt, keinerlei Einschränkungen der Einzelhandelsnutzung vorhanden, d.h. auf mind. 15.000 m² Grundfläche (entspricht je nach innerer Aufteilung ca. 12 - 14.000 m² Verkaufsfläche) können beliebige zentrenrelevante Sortimente gehandelt werden. Die neuen Festsetzungen sehen demgegenüber vor, dass noch maximal 7.430 m² für den Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden dürfen. Das entspricht einer Reduzierung um fast die Hälfte. Es wurden alle Möglichkeiten einer noch stärkeren Beschneidung des bestehenden Nutzungsrechts intensiv geprüft, sowohl rechtlich als auch auf dem Verhandlungsweg. Für das ausgehandelte Ergebnis wurde eine Wirkungsanalyse erstellt, die keine nachhaltige Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs, weder im Bestand noch die Entwicklungschancen betreffend, erkennt. Daraus abgeleitet werden im geänderten B-Plan differenzierte planerische Festsetzungen getroffen. Es handelt sich, wie oben dargelegt, nicht um eine planungsrechtliche Aufwertung des Standortes, sondern um eine erhebliche Einschränkung der Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente. Die Entscheidungen zu Umstrukturierungen basieren auf intensivster Auseinandersetzung mit Entwicklungsalternativen und dem Suchen nach dem verträglichsten Kompromiss zwischen den Interessen des Eigentümers und denen der Stadt. Es ist vom Eigentümer des Humboldt-Centers nicht zu erwarten, dass er freiwillig die bisher zulässige Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente gänzlich reduziert, um der Innenstadt nicht zu schaden. Dieses Interesse ist ein öffentliches, nicht aber das Private eines Immobilieneigentümers am Stadtrand. Dem Vorhabenträger geht es in erster Linie um ein aus seiner Sicht wirtschaftlich tragbares Gesamtkonzept.</p> <p>s. auch Abwägung zu Ö3.2 (Seite 19)</p>	TB
Ö3.4	Die Wirkungsanalyse trifft die Aussage (S.13), das Vorhaben befinde sich in einem „Sondergebiet Handel“, welches mit der Veränderung planungsrechtlich neu fixiert werden	Die Aussage in der Wirkungsanalyse ist korrekt. Die im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte Art der Nutzung für das Humboldt-Center lautet	TB

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	soll. Damit soll offensichtlich deutlich gemacht werden, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau keine Relevanz für das vorliegende Vorhaben besitze, da es keines der benannten Zentralen Versorgungsbereiche betreffe. Dennoch steht die Planung im Widerspruch zu den Zielen des Einzelhandelskonzeptes, in dem durch beabsichtigte Realisierung der Variante 1 innenstadtrelevante Sortimente als selbstständige Geschäftseinheiten in beiderseitigem Einvernehmen zwischen Vorhabenträger und Stadt neu zugelassen werden sollen. Damit wird das Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau als auch juristisch belastbare Grundlage „aufgeweicht“ und ein Berufungsfall für Dritte (z.B. Pfennigpfeifer u.a.) geschaffen. Die daraus resultierenden schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt (und damit auf die Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung) sind als mittelbare Auswirkungen gegenwärtig nur schwer bezifferbar. Jedoch ist davon auszugehen, dass mit Blick auf die aktuellen Umstrukturierungsbemühungen des Einzelhandels das Einzelhandelskonzept an Bedeutung verlieren wird.	„Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Einkaufszentrum: SB Warenhaus, Baumarkt, Fachmärkte, Gartencenter“. Übereinstimmend damit wird das Humboldt-Center im Einzelhandelskonzept als „Sonderstandort mit Zentralitätsprägender Funktion“ definiert. Gemäß Auswirkungsanalyse hat die durch die Stadt mit dem Vorhabenträger ausgehandelte Kompromisslösung keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf den Bestand in der Innenstadt. Damit wird den Zielen des Einzelhandelskonzeptes so weit, wie es angesichts der ungünstigen rechtlichen Ausgangslage ohne Entschädigungsrisiko möglich ist, entsprochen. Die Fortschreibung des 2008 erstellten Einzelhandelskonzeptes ist für 2015 vorgesehen. Mit einem Ergebnis ist frühestens 2016 zu rechnen.	
Ö3.5	Hinweis: Ich behalte mir ausdrücklich vor, während des Auslegungszeitraumes weitere Hinweise und Bedenken zu äußern.	Kenntnisnahme	K
Ö13	Peter Dorn , Gerichtstraße 3, 02779 Großschönau <i>Stellungnahme vom 17.07.2014</i>		
Ö13.1	ich lehne den o.g. B-Plan ab und erhebe folgende Einwendungen: Auswirkungen auf vorhandenen Einzelhandel ZVB „Einkaufsinnenstadt“:	s. Abwägung zu Ö13.1 (Seite 28)	
Ö13.1.1	Alle Überlegungen zum Humboldtcenter müssen im Zusammenhang mit der womöglichen Planung eines kleineren Centers an der Nordseite der Albertstraße und einer nachhaltigen, zukunftsfrächtigen Entwicklung der in 726 Jahren gewachsenen historischen Innenstadt von Zittau mit ihren 524 Denkmalen gesehen werden, welche das Landesamt für Denkmalpflege als eine der wertvollsten von ganz Sachsen einstuft. Die kritische kürzlich erfolgte Beurteilung des kleineren Centerprojekts des Investors AWW AG Buxtehude/Hamburg durch Herrn Dr. Bauer von der GMA (Gesellschaft für Marktanalyse) müsste eigentlich alle Zittauer Zuständigen und Entscheidungsträger hinreichend warnen! Die GMA hatte ja bei der Vorstellung ihrer Wirkungsanalyse zum großen Centerprojekt, dem sogenannten „Fachmarktzentrum“, im Bürgersaal des von Karl Friedrich SCHINKEL geplanten Rathauses zu begründen versucht, dass die vorgesehene "FMZ"-Größe von fast 12 000 m ² Bruttogrundfläche an der unteren Grenze der Wirtschaftlichkeit läge ... Auf mehrfache Nachfrage von Stadtrat Dipl.-Ing. Jörg Gullus war er eh schon nicht der Lage, funktionierende Center in der Größenklasse zu nennen, obzwar GMA jedes Jahr viele entsprechende Center-Gutachten anfertigt...! Prof. Dr.-Ing. Altrock von der Universität Kassel, wo er Stadterneuerung und Stadtumbau lehrt, hatte bei seinem Vortrag im Kronenkino rechtens darauf hingewiesen, dass sowohl die "FMZ"-Planung als auch die Planung für ein jetzt geplantes Center von nur noch einem Drittel der ursprünglich geplanten Größe nicht seriös sein können! Tatsächlich besitzt er durch seine besondere Mitarbeit am Stadtzentren-Programm des Bundesbauministeriums und als Autor einer im März 2014 (!) erschienenen Broschüre mit Vorwort von Bundesbauministerin Frau Dr. Barbara Hendricks große Erfahrung über die erfolgreichen Wege verschiedener Städte in Deutschland bei der Revitalisierung ihrer Zentren.	Die Entscheidungen zu Umstrukturierungen basieren auf intensivster Auseinandersetzung mit Entwicklungsalternativen und dem Suchen nach dem verträglichsten Kompromiss zwischen den Interessen des Eigentümers und denen der Stadt. Die vorgesehenen Festsetzungsänderungen für das Humboldt-Center stellen im Interesse der Innenstadt eine erhebliche Einschränkung der bisherigen Nutzungsfreiheit im Humboldtcenters dar und befinden sich damit außerdem im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept. Noch restriktivere Festsetzungen, die zwar dem Zentrenkonzept der Stadt entsprechen, aber dem Vorhabenträger die wirtschaftliche Nutzung seines Objekts nicht ermöglichen würden, sind hier abwägungsfehlerfrei auf Grund der besonderen rechtlichen Position nicht möglich. Gemäß Auswirkungsanalyse hat diese Kompromisslösung keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf den Bestand in der Innenstadt. Die Diskussion zur Größe des Fachmarktzentums im historischen Stadtzentrum hat keinen unmittelbaren Bezug zum Verfahren der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Humboldt-Center, daher ist keine Abwägung erforderlich.	TB
Ö13.1	Die Wirkungsanalyse der CIMA arbeitet teilweise sehr hohe Umsatzverlagerungen von der Innenstadt in das Humboldt-Center heraus, z.B. bei Apotheken um 12 %. Durch die Umge-	s. Abwägung zu Ö13.1 (Seite 28)	

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	<p>staltung des Humboldt-Centers werden aber nicht nur Innenstadt-Geschäfte der betroffenen/untersuchten Branchen geschwächt, sondern der gesamte zentrale Versorgungsbe- reich (ZVB) "Einkaufsinnenstadt". BesucherInnen aus dem Zittauer Umland, die im Hum- boldt-Center künftig fast alles erhalten (vom Imbiss bis hin zu Medikamenten), werden nach ihrem Einkauf kaum noch die historische Innenstadt aufsuchen. Es ist logisch, dass durch den Kaufkraft-Abzug aus der Innenstadt das Sterben von Geschäften, Leerstand und weite- rer Verfall historischer Bausubstanz zunehmen werden.</p>		
Ö13.1.1	<p>Vergleiche "Angriff auf die City" von Walter Brune u.a.!</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>K</p>
Ö13.2	<p>Bei der Branche Elektroartikel, Foto, Unterhaltung sind die Umsatzverlagerungen aus dem ZVB „Einkaufsinnenstadt“ lt. CIMA mit 4,3 % angeblich gering, da Elektro-Händler der Innenstadt durch gute Beratung und Service eine Nischenfunktion wahrnehmen würden.</p>	<p>s. Abwägung zu Ö13.2 (Seite 28)</p>	
Ö13.2.1	<p>Ein solcher Elektronikmarkt von 1200 m² Verkaufsfläche muss große negative, stark ge- schäftsschädigende Auswirkungen für die 3 derzeit bestehenden Zittauer Anbieter in der Branche haben!</p>	<p>Schutzwürdig sind ausschließlich bestimmte städtebauliche Bereiche (Zentrale Versor- gungsbereiche). Der Schutz einzelner Gewerbetreibender vor Konkurrenz ist unzulässig. Dabei sind neben den demografischen Bedingungen auch alle anderen städtebaulichen Belange berücksichtigt und abgewogen worden, keine einseitige Bevorteilung zuzulas- sen.</p>	<p>TB</p>
Ö13.2	<p>Die pauschale Behauptung, in den großen Elektronik-Fachmärkten gäbe es keine Beratung, ist leichtfertig und falsch, sodass ich von wesentlich höheren Umsatzverlagerungen aus der Innenstadt ausgehe.</p>	<p>s. Abwägung zu Ö13.2 (Seite 28)</p>	
Ö13.2.2	<p>Es ist wohl kaum zu erwarten, dass "Saturn" bei REWE seine Waren anbietet. Inwiefern hat die Stadt Zittau denn Einfluss auf das ungezügelte, rücksichtslose Abfischen von der eh schon geringen Kaufkraft in unserer Region durch Firmen, die ihre Gewinne in den Städten ferner Firmenzentralen versteuern? Ist denn nicht bekannt, dass durch diverse Abschrei- bungsmodelle solcher Firmen, getätigte Investitionen auf Jahre abgeschrieben werden? Der drohende Verlust von Steuereinnahmen für die Stadt Zittau und den Freistaat Sachsen muss durch weitsichtige, verantwortungsvolle Politiker im eigenen Interesse verhindert werden, weil er den Spielraum für souveräne zukünftige finanzielle und (!) politische Ent- scheidungen einschränkt.</p>	<p>Das im Bereich Unterhaltungselektronik in der Stadt Zittau offene Umsatzpotential fließt derzeit in andere Wettbewerbsstädte ab. Die Ansiedlung eines attraktiven Elektronik- fachmarktes in der Stadt Zittau ist deshalb sinnvoll, um somit eine überregional stärkere Magnetwirkung zu erzielen und den Kaufkraftabfluss zu minimieren. Die Ist-Verkaufsfläche im Bereich Elektro/Foto/Unterhaltungselektronik ist in der Innen- stadt durch mehrere Kleinst- und Kleingeschäfte gekennzeichnet. Einzig Elektro Richert und Mobilcom betreiben Fachgeschäfte >100 m². Die Umsatzzumlenkung aus den Innen- stadt-Betrieben wird auf 4,3% geschätzt. Daraus ist keine unmittelbare Existenzgefähr- dung abzuleiten (zum Konkurrenzschutz s.o.). Außerdem würde bei Schließung eines Betriebes kein nachhaltiger Funktionsverlust des gesamten Zentralen Versorgungsberei- ches Innenstadt drohen.</p>	<p>TB</p>
Ö13.2 Ö13.3	<p>Die Umsatzverlagerung von 26,8 % beim Sonderstandort "Äußere Weberstraße" scheint unkritisch bzgl. des ZVB "Einkaufsinnenstadt", was den Gutachter zu der Aussage verleitet, wo der neue Elektronikfachmarkt außerhalb der Innenstadt angesiedelt werde, sei letztlich egal. Der Sonderstandort "Äußere Weberstraße" liegt jedoch an einer durchgehenden Siedlungsachse (Zittau - Pethau - Hörnitz) und ist verkehrlich besser erreichbar (ÖPNV: Stadtbus A und mehrere Regionalbuslinien). Die Schwächung dieses Sonderstandortes zugunsten des Humboldt-Centers auf der "grünen Wiese" sehe ich daher zusätzlich kritisch. SEKO: Der B-Plan ist auch aus Gründen der Stadtentwicklung abzulehnen: Das städtebauliche Konzept eines Rückbaus von außen nach innen als Umgang mit dem demografischen Wandel ist ein anerkannter Lösungsansatz, den auch die Stadt Zittau eigentlich gehen will. In diesem Zusammenhang hat das Mittelzentrum Zittau mit als erste Stadt einen Bebau- ungs-Plan zur Stärkung der Einkaufs-Innenstadt aufgestellt. Danach sind Neuansiedlungen von Geschäften mit zentrenrelevantem Sortiment außerhalb der historischen Innenstadt und 2 definierten Nahversorgungszentren nicht mehr zulässig.</p>	<p>s. Abwägung zu Ö13.2 (Seite 28) s. Abwägung Ö13.3 (Seite 29)</p>	

Ifd. Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
Ö13.4	Weitere Widersprüche bestehen zum Stadtentwicklungskonzept (SEKO): Das Konzept sieht für das benachbarte ehemalige Armeegelände den Umzug aller Behörden/ Einrichtungen in die Innenstadt und den Rückbau zu einer Grünanlage mit der Funktion einer Frischluftschneise vor. Das erweiterte Humboldt-Center würde darin einen Fremdkörper bilden! Alternative: Als Alternative zum Ausbau des Humboldt-Centers fordere ich die dezentrale Ansiedlung neuer Fachmärkte in der Innenstadt, besonders in historischen Gebäuden. Wir müssen die gesamte Innenstadt als zu entwickelndes Einkaufszentrum begreifen. Mehrere gleichmäßig über den recht kleinräumigen Stadtkern verteilte Magnetgeschäfte würden die gesamte Innenstadt bis hin zur problematischen Inneren Weberstraße (Sterben von Geschäften) nachhaltig beleben.	s. Abwägung Ö13.4 (Seite 29)	
Ö13.5	Auch ein in der Innenstadt gewünschtes Lebensmittelgeschäft muss in historischen Altbauten untergebracht werden. Befähigte Vertreter von im Stadtzentren-Programm besonders erfolgreichen Städten müssen zu Vorträgen nach Zittau eingeladen werden, z. B. von Güstrow, Nagold und Meiningen. In Güstrow gelang es z.B., sogar einen Bevölkerungszuwachs zu erreichen.	Kenntnisnahme	K

Lfd.Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
Beteiligung am geänderten Entwurf (September – Oktober 2015)			
I Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange			
I.I Landesbehörden			
L1 Landesdirektion Sachsen, 09105 Chemnitz, Stellungnahme vom 6.10.2015			
L1.1	wir nehmen den geänderten Planentwurf zur Kenntnis. Der Verzicht auf die Ansiedlung eines Elektro-/Elektronikfachmarktes im Humboldt-Center wird positiv gesehen. Damit wird die Option einer möglichen künftigen Ansiedlung eines solchen Marktes in der Einkaufsinnenstadt offengehalten.	Kenntnisnahme	K
L1.2	Im Übrigen ändern sich die Planinhalte gegenüber der Planfassung vom 07. Mai/ 22. Mai 2014 nicht wesentlich, d. h. das Grundanliegen, das Humboldt-Center durch die Ansiedlung von innenstadtrelevanten Sortimenten gegenüber der Einkaufsinnenstadt aufzuwerten, bleibt bestehen. Insoweit bleiben die wesentlichen Inhalte der raumordnerischen Stellungnahme vom 8. Juli 2014 weiterhin gültig.	Kenntnisnahme s. Stellungnahme und Abwägung L1 – L3 (Seite 2-6)	K
L1.3	Der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Dresden vom 28. September 2015, die wir als sachverständige Stellungnahme ansehen, sollte im weiteren Verfahren besondere Bedeutung beigemessen werden.	Kenntnisnahme	K
I.II Behörden			
B1 Landkreis Görlitz, Postfach 30 01 52, 02806 Görlitz Stellungnahme vom 05.10.2015			
B1.1	Mit diesem Schreiben übermitteln wir Ihnen unsere Stellungnahme gem. § 4 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) als Behörde, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird. Die Stellungnahme des Landratsamtes wurde in Verantwortung des Amtes für Kreisentwicklung unter Beteiligung der in unserem Hause von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gebündelt.	Kenntnisnahme	K
B1.2	Aus Sicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen unsererseits keine Bedenken zum geänderten Planentwurf. Auch aus Sicht der Umweltbehörden gibt es keine Bedenken oder Hinweise zur vorliegenden Planung.	Kenntnisnahme	Z
B1.3	Durch die Planung sind die Belange der Raumordnung und Landesplanung berührt. Den Stellungnahmen der höheren Raumordnungsbehörde und des Regionalen Planungsverbands Oberlausitz-Niederschlesien kommen daher besondere Bedeutung zu.	Kenntnisnahme	K
B1.4	Allgemeine Hinweise Die in unserer Stellungnahme vom 30.06.2014 gegebenen allgemeinen Hinweise zum Verfahren, zur Genehmigung sowie die speziellen Hinweise zur Notwendigkeit einer Fest-	Dem Hinweis auf § 12 Abs. 3a BauGB wird nicht gefolgt. Der Verweis auf den Durchführungsvertrag (DFV) ist nur erforderlich, wenn im B-Plan ein Baugebiet allgemein festgesetzt wird, weil dann der Durchführungsvertrag die konkrete Vorhabensbeschrei-	TB

Lfd.Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	setzung nach § 12 Abs.3a BauGB sind weiterhin gültig und zu beachten.	bung übernimmt. Hier ist die Lage anders. Es wird nicht nur ein Baugebiet nach BauN-VO festgesetzt, sondern das konkrete Vorhaben wird im B-Plan festgesetzt, nämlich durch Festsetzung der Baukörper, Sortimente und Verkaufsflächen. Die Stadt Zittau hat sich bewusst für die Änderung des alten VEP entschieden. Ein Plan nach § 12 Abs. 3a BauGB wäre ein neuer Planotypus, der den vorhandenen VEP aus den 90-iger Jahren vollständig ersetzen würde. Vor Satzungsbeschluss wird dem Stadtrat ein Vertrag mit dem Vorhabenträger zur Ergänzung des Erschließungsvertrages von 1991, das Änderungsvorhaben betreffend, zur Bestätigung vorgelegt.	
B1.5	Schlussbemerkung Diese Stellungnahme ergeht aus Sicht des Landratsamtes Görlitz. Eine Aussage zur Genehmigungsfähigkeit der Satzung ist damit nicht verbunden. Die Stellungnahme bezieht sich auf die vorgelegten Unterlagen und verliert ihre Gültigkeit, wenn wesentliche Änderungen vorgenommen werden. Den Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange wird hiermit nicht vorgegriffen	Kenntnisnahme Die Notwendigkeit der Beantragung einer Genehmigung entfällt, da die Festsetzung „Sondergebiet Einzelhandel“ des vorhabenbezogene Bebauungsplanes mit der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan übereinstimmt.	TB
B2	Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien , Löbauer Straße 63, 02603 Löbau <i>Stellungnahme vom 10.09.2015</i>		
B2.1	Zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanentwurfes (Fassung vom 8.9.2015) bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 27. Juni 2015 (Az.: 63-2448.4-25).	Kenntnisnahme s. Stellungnahme und Abwägung B2 (S. 10 – 12)	Z
B2.2	Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 4 des Raumordnungsgesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Wir verweisen auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB. Rechtsgrundlage für die Abgabe dieser Stellungnahme bildet der Beschluss 620 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien vom 16. Dezember 2010 i. V. m. § 1 Abs. 2 der Verbandssatzung. Die Stellungnahme bezieht sich auf die vorgelegten geprüften Unterlagen. Sie verliert bei wesentlichen Änderungen der Bezugsgrundlage ihre Gültigkeit. Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.	Kenntnisnahme	K
I.III	<u>Versorgungsunternehmen, Verbände und Sonstige Träger</u>		
S1	IHK Dresden , Langer Weg 4, 01239 Dresden <i>Stellungnahme vom 28.09.2015</i>		
S1.1	bereits mit Schreiben vom 28.05.2014 wurde die IHK Dresden im Rahmen der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum oben genannten Planverfahren zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. An dieser Stellungnahme halten wir weiterhin fest.	Kenntnisnahme s. Stellungnahme und Abwägung S2 (S. 13 – 14)	K
S1.2	Begrüßt wird nun die Abkehr von der geplanten Ansiedlung eines Elektro-/ Elektronikfachmarktes im Humboldt-Center Zittau. Wir hatten bereits in unserer ersten Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf zum Ausdruck gebracht, dass wir bei der Realisierung eines solchen Marktes im Center schädliche städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt befürchten.	Kenntnisnahme s. Stellungnahme und Abwägung S2 (S. 13 – 14)	K
S1.3	Erneut möchten wir darauf hinweisen, dass auch der nun überarbeitete Bebauungsplan Nr.		N

Lfd.Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	<p>XXXV „Humboldt-Center Zittau“ mit der Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten dem vom Stadtrat der Stadt Zittau beschlossenen und durch Bauleitplanung gesicherten Einzelhandelskonzept mit dem Ziel der Stärkung des Stadtzentrums widerspricht.</p> <p>Allerdings erscheint uns der nun vorgelegte Planentwurf als ein im Wesentlichen tragbarer Kompromiss zwischen den Interessen des Vorhabenträgers bezüglich der langfristigen Standortsicherung sowie des wirtschaftlichen Betriebs des Einkaufszentrums einerseits und dem Schutz der Einkaufsinnenstadt andererseits.</p>	<p>s. Abwägung S1.2 (Seite 12 u. 13)</p> <p>Die im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte Art der Nutzung für das Humboldt-Center lautet „Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Einkaufszentrum: SB Warenhaus, Baumarkt, Fachmärkte, Gartencenter“. Übereinstimmend damit wird das Humboldt-Center im Einzelhandelskonzept als „Sonderstandort mit zentralitätsprägender Funktion“ definiert.</p> <p>Gemäß Auswirkungsanalyse hat die durch die Stadt mit dem Vorhabenträger ausgehandelte Kompromisslösung keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf den Bestand in der Innenstadt. Damit wird den Zielen des Einzelhandelskonzepts so weit, wie es angesichts der ungünstigen rechtlichen Ausgangslage ohne Entschädigungsrisiko möglich ist, entsprochen.</p> <p>Die Fortschreibung des 2008 erstellten Einzelhandelskonzeptes ist für 2015 vorgesehen. Mit einem Ergebnis ist frühestens 2016 zu rechnen.</p>	
S1.4	<p>Bedenken bestehen jedoch hinsichtlich der nun festgeschriebenen Verkaufsflächenobergrenze für Bekleidung von 600 m². In unserer Stellungnahme vom 30.06.2014 haben wir die Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 250 m² nicht grundsätzlich abgelehnt, es jedoch für zielführender erachtet, dazu eine Fläche in der Innenstadt zu nutzen.</p> <p>Mit der Realisierung von 600 m² Verkaufsfläche für Textilien sehen wir eine reale Gefahr für den in der Innenstadt ansässigen Textil-Einzelhandel und fordern daher die Ergänzung bzw. Aktualisierung der Auswirkungsanalyse für Verkaufsflächenveränderungen im Fachmarkt-Zentrum und SB-Warenhaus „Humboldt-Center“ der CIMA vom Mai 2014 für dieses Sortiment.</p>	<p>Die im geänderten Entwurf festgeschriebene Verkaufsflächenobergrenze für Bekleidung von 600 m² stellt gegenüber dem ersten Entwurf eine Einschränkung dar, da gemäß erstem Entwurf auf der gesamten Verkaufsfläche der Betriebe der Kategorien c) und d) (1300 m²) das Sortiment Bekleidung hätte angeboten werden können.</p> <p>Der Einwand kann sich damit nicht gegen die Ergänzung einer Verkaufsflächenobergrenze für Bekleidung als solche richten, sondern nur gegen den als zu hoch empfundenen Wert von max. 600 m².</p> <p>Zur Überprüfung der Obergrenze von 600 m² Bekleidung in den Betriebstypen c) und d) wurde ergänzend zur Auswirkungsanalyse eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt. Darin wird gegenüber dem Zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt eine Verdrängungsquote von 8-9% ermittelt. Diese ist zwar nicht unerheblich, lässt aber nach Auffassung des Gutachters keine nachhaltig negative Beeinflussung der Wettbewerbsstruktur in der Innenstadt erwarten.</p> <p>Dem Vorschlag der Stadt, die Verkaufsfläche Bekleidung in den Betriebstypen c) und d) auf 400 bzw. 500 m² zu begrenzen, stimmte der Vorhabenträger nicht zu, da er dabei die Vermietbarkeit der Flächen stark gefährdet sah. Neben einem reinen Bekleidungsfachmarkt (250m²) wären dann für alle anderen Betriebe zusammen nur 150 bzw. 250 m² für Bekleidung übrig geblieben. Die Einhaltung dieser Höchstwerte hätte der Vorhabenträger durch entsprechende Flächengrenzen für Bekleidung in den einzelnen Mietverträgen absichern müssen, wodurch er die Vermietung angesichts der ohnehin schwierigen Vermietungssituation stark erschwert sah. Um trotzdem die Ansiedlung mehrerer Bekleidungsfachmärkte auszuschließen, wurde zusätzlich festgesetzt, dass nur ein reiner Bekleidungsfachmarkt zulässig ist.</p>	ÄB
II.	<u>Nachbargemeinden</u>		
N1	Stadtverwaltung Ostritz , Markt 1, 02899 Ostritz <i>Stellungnahme vom 29.09.2015</i>		
N1.1	Die Stadt Ostritz nimmt im Rahmen der Beteiligung der Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs.2, Nr. 3 BauGB zum 0.9. Bebauungsplan wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme	K

Lfd.Nr. / Absatz	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	<p>Durch die Planungen werden Belange der Stadt Ostritz nicht berührt. Daher werden von unserer Seite keine Belange genannt, welche in der Planung Berücksichtigung finden müssten.</p> <p>Das Vorhaben wurde am 24.09.2015 in der Stadtratssitzung der Stadt Ostritz erneut vorgestellt und die erfolgten Änderungen mitgeteilt.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>		
N2	<p>Gemeinde Mittelherwigsdorf, Am Gemeindeamt 7, 02763 Mittelherwigsdorf <i>Stellungnahme vom 28.09.2015</i></p>		
N2.1	<p>Von Seiten der Gemeinde Mittelherwigsdorf bestehen keine Einwände oder Hinweise zum geänderten Entwurf i.d.F. vom 08.09.15 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Humboldt-Center Zittau".</p>	Kenntnisnahme	Z
N3	<p>Gemeinde Bertsdorf-Hörnitz, Olbersdorfer Straße 3, 02763 Bertsdorf-Hörnitz <i>Stellungnahme vom 16.09.2015</i></p>		
N3.1	<p>Zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. XXXV „Humboldt-Center Zittau“ teilen wir Ihnen mit, dass es seitens Gemeinde Bertsdorf-Hörnitz keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen gibt bzw. die von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.</p>	Kenntnisnahme	K
N4	<p>Stadt Herrnhut, Löbauer Straße 18, 02747 Herrnhut <i>Stellungnahme vom 15.09.2015</i></p>		
N4.1	<p>Für die Übersendung Ihres o.g. Schreibens vom 10.09.2015 möchten wir uns bedanken. Die Stadt Herrnhut sieht ihre Belange durch angezeigte Bebauungsplanung nicht berührt. Für den weiteren Planungsverlauf wünschen wir Ihnen ein gutes Gelingen.</p>	Kenntnisnahme	K
N5	<p>Gemeindeverwaltung Olbersdorf, Oberer Viebig 2a, 02785 Olbersdorf <i>Stellungnahme vom 29.09.2015</i></p>		
N5.1	<p>Mit dem vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XXXV „Humboldt-Center-Zittau“ werden Belange der Gemeinde Olbersdorf nicht berührt.</p>	Kenntnisnahme	K
III.	<u>Beteiligung der Öffentlichkeit</u>		
	<i>Es liegen keine Stellungnahmen vor.</i>		