

Große Kreisstadt Zittau



B e g r ü n d u n g

zum
**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XXXV
„Humboldt-Center“ Zittau**



**Fassung 08.09.2015
mit redaktionellen Änderungen vom 30.11.2015**

Planungsbüro Mike Groß
Dr.-Otto-Nuschke- Str.14 - 08280 Aue
Tel.: 03771/598930 – Fax.: 03771/5989319

Stadtverwaltung Zittau, Referat Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Angaben zum Plangebiet	3
3. Rahmenbedingungen	4
4. Planungsanlass und –verfahren	5
4.1 Planungsanlass	5
4.2 Planverfahren bis zur Abwägung Januar 2015	5
4.3 Geänderter Planentwurf	6
5. Übergeordnete Planungen	7
5.1 Landesentwicklungsplan Sachsen	7
5.2 Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien	8
5.3 Einzelhandelskonzept	8
5.4 Flächennutzungsplan	10
6. Variantenuntersuchung zur Entwicklung des Humboldt- Centers	10
7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	12
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	13
7.2 Grundflächenzahl	16
7.3 Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen	16
7.4 Baumassenzahl	16
7.5 Baugrenzen, Nebenanlagen	16
7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
7.7 Grünplanung	17
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
8.1 Dächer	17
8.2 Fassaden	17
8.3 Stellplätze	17
8.4 Werbeanlagen	18
9. Erschließung, Ver- und Entsorgung	18
9.1 Erschließung	18
9.2 Ver - und Entsorgung	19

Anlage 1 Stellplatznachweis

Anlage 2 Grundflächenberechnung

1. Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 238, 322)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl.I S.1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) als Verordnung über die Darstellung des Planinhaltes vom 18. 12. 1990 (BGBl.1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

2. Angaben zum Plangebiet

Lage: Zittau

Straße: Hochwaldstraße/ Mittelweg

Flurstück Nr.:	2120/24	ca. 27.636 m ²
	2120/30	ca. 337 m ²
	2120/32	ca. 858 m ²
	2120/48	ca. 63 m ²
	2120/50	ca. 39 m ²
	2120/51	ca. 1.087 m ²
	2122/63	ca. 54 m ²
	2122/64	ca. 120 m ²
	2122/65	ca. 92 m ²
	2128/3	ca. 234 m ²
	2128/10	ca. 40 m ²
	2128/11	ca. 7.342 m ²
	2128/12	ca. 5.979 m ²
	<u>2128/13</u>	<u>ca. 6.393 m²</u>
	GESAMT	ca. 50.274 m ²

Besitz- und Eigentumsverhältnisse:

Flurstücke: 2120/24, 2120/48, 2120/50, 2120/51, 2122/63, 2122/64, 2122/65, 2128/10, 2128/11, 2128/12, 2128/13

Eigentümer: BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG

Sitz der Gesellschaft:
Thomas-Dehler-Straße 25
81737 München

Postanschrift:
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG
c/o IC Immobilien Service GmbH
Ohmstraße 4
85716 Unterschleißheim

Vor Satzungsbeschluss wird für die Flurstücke 2120/30, 2120/32 und das Teilflurstück 2128/3 vom Vorhabenträger der Nachweis über die Verfügbarkeit erbracht.

Die Kosten für das gesamte Planänderungsverfahren einschließlich der Auswirkungsanalyse trägt der Vorhabenträger. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wurde dazu abgeschlossen.

3. Rahmenbedingungen

Es gibt folgende städtebauliche Planungen für den Geltungsbereich:

- 1) den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2/91 „Humboldt Center Zittau“, in Kraft getreten 1991
- 2) die 1. Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2/91 „Humboldt Center Zittau“, in Kraft getreten 1993

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Humboldt Center Zittau“ wurden Mitte der 90-iger Jahre realisiert. Der Ausbau der öffentlichen verkehrlichen Erschließungsflächen bis zum Bahnübergang wurde, gem. der vertraglichen Vereinbarungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), ebenfalls umgesetzt.

Mit der 1. Änderung zum VEP wurden die Stellplatzflächen erweitert. Die Verkehrsführung und die Trennung im Fußgänger- und Fahrbereich wurden optimiert.

Bisher hat sich an der Nutzung des Centers nichts Wesentliches geändert, was eine Veränderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich gemacht hätte.

Im Geltungsbereich befinden sich die baulichen Anlagen des Humboldt-Centers mit ca. 20.140 m² bebauter Fläche, die in 2 Baukörper gegliedert ist.

Der Baukörper 1 hat eine Verkaufsfläche von max. ca. 6.650 m².

Hier befinden sich das Toom- SB- Warenhaus (ca. 5.500 m² VK), ein Getränkemarkt (ca. 490 m² VK), ein Imbiss mit Bäcker (ca. 118 m² VK) und 7 kleinere Ladeneinheiten (ca. 23- 100 m² VK).

Der Baukörper 2 hat eine Verkaufsfläche von max. ca. 7.800 m².

Hier sind derzeit ein Baumarkt (ca. 4.360 m² VK), ein Gartencenter (ca. 2.700 m² VK) und drei weitere Konzessionäre (ca. 170 – 230 m² VK) eingeordnet.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit 632 Stellplätze.

4. Planungsanlass und -verfahren

4.1. Planungsanlass

Das Humboldt- Center benötigt nach Auffassung des Betreibers eine Restrukturierung, um den aktuellen Markterfordernissen und –entwicklungen zu entsprechen. Überdimensionierte Lebensmittelverkaufsflächen wie das bisherige Toom- SB- Warenhaus werden derzeit in zahlreichen Städten konzeptionell verändert und neu strukturiert.

Im Frühjahr 2013 stellte der Eigentümer des Humboldt-Centers, die BBV Immobilienfonds Nr. 8 GmbH & Co. KG (München), der Stadtverwaltung seine Vorstellungen zu einer Nutzungsänderung im Objekt vor, nämlich das bisherige Toom-SB-Warenhaus in einen Verbrauchermarkt zu verkleinern und auf der freiwerdenden Fläche zwei große Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten einzurichten. Da diese Nutzungsänderung nach dem bisher gültigen Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig wäre, jedoch negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungschancen des zentralen Versorgungsbereichs „Einkaufsinnenstadt“ erwarten ließe, hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 121/2013 im Juli 2013 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Einkaufszentrum Humboldtcenter Hochwaldstraße“ mit dem Ziel des Ausschlusses neuer Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten beschlossen.

Daraufhin hat sich der Eigentümer mit dem Ziel einer einvernehmlichen Lösung des Konflikts an die Stadtverwaltung gewandt. Auch aus Sicht der Stadt ist dies grundsätzlich sinnvoll, um kurzfristig Planungssicherheit zu bekommen und einen gegebenenfalls über mehrere Jahre hinweg bestehenden Schwebezustand zu vermeiden. Deshalb haben Eigentümer und Stadtverwaltung einen Kompromissvorschlag erarbeitet, der durch eine Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans einvernehmlich und rechtssicher festgesetzt werden soll.

4.2. Planverfahren bis zur Abwägung Januar 2015

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, weil alle dafür erforderlichen Bedingungen erfüllt sind.

Insbesondere sind die Grundsätze der Planung nicht berührt, da sich mit der Festsetzung als „Sondergebiet Einzelhandel“ die Art der Nutzung nicht ändert, sondern lediglich hinsichtlich der Sortimente und Verkaufsflächen Einschränkungen erfolgen sollen.

Des Weiteren kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Mit der Planänderung wird der bauliche Bestand im Plangebiet nicht erweitert und es ist somit kein Eingriff in Natur und Landschaft mit Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Beschluss über die Abwägung der zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen wurde am 29.01.2015 im Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau gefasst.

4.3. Geänderter Entwurf

Die zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmten Festsetzungen des Entwurfs (Fassung vom 07.05./22.05.2014) basierten auf der Annahme des Vorhabenträgers, einen Elektronik-Fachmarkt für einen längeren Zeitraum als Mieter binden zu können. Durch die stetig wachsenden Umsatzanteile des Internethandels insbesondere im Sortiment Elektronik und die daraus resultierende Zurückhaltung des stationären Elektronikhandels bei Expansionen, sieht der Vorhabenträger jedoch inzwischen keine Chance mehr, einen Elektronik-Fachmarkt für das Humboldt-Center zu gewinnen. Stattdessen soll das Sortiment Elektronik künftig mit einer vergleichbaren Verkaufsfläche wie bisher, weiterhin im Rewe-Verbrauchermarkt angeboten werden. Dementsprechend entfällt die Festsetzung eines Elektronik-Fachmarktes. Die Verkaufsflächenbeschränkung des Verbrauchermarktes wird aufgehoben.

Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Damit kann die Frist für Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB verkürzt werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt werden durch den Wegfall des Elektronikmarktes geringer ausfallen als bei dem bisherigen Vorhaben. Deshalb kann auch von einer grundsätzlichen Überarbeitung der Auswirkungsanalyse abgesehen werden. Es wurde lediglich für die geänderten Festsetzungen im Sortiment Bekleidung eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme eingeholt (siehe dazu 6., letzter Absatz).

Aus der Abwägung (Beschluss Nr. 217/2014/1 vom 29.1.2015) resultieren außerdem folgende Änderungen in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) gegenüber dem Entwurf vom 22.05.2014:

- **neu:** allgemeine Zulässigkeit nicht zentrenrelevanten Einzelhandels im Baukörper 1
- **neu:** Beschränkung der Verkaufsfläche im Baukörper 1 für das Sortiment Bekleidung in den kleineren Läden und den drei Fachmärkten auf insgesamt maximal 600 m², verbunden mit der Unzulässigkeit in mehr als einem Fachmarkt ausschließlich das Sortiment Bekleidung zu führen, einschließlich der Möglichkeit, das Sortiment Bekleidung in Ergänzung zu anderen Sortimenten in mehr als einem der Fachmärkte zu handeln
- **geändert:** Größe der zulässigen Werbetafeln am südlichen Rand des Parkplatzes

Der bisherige Ausschluss von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Baukörper 1 ist nicht begründbar. Zweck der Sortimentsbeschränkungen ist gemäß Einzelhandelskonzept lediglich die Steuerung des zentrenrelevanten Handels.

Eine Belegung der drei kleinen Fachmärkte (bis jeweils 250 m² Verkaufsfläche) mit Bekleidung würde in diesem Sortiment einen Schwerpunkt im Humboldtcenter schaffen, der möglicherweise erhebliche Kaufkraftabflüsse aus der kleinteilig geprägten Innenstadt befürchten ließe. Die Grenze von 600 m² für Bekleidung im Baukörper 1 (einschließlich der unter d genannten Läden) in Verbindung mit der Einschränkung, dass nicht mehr als einer der drei Fachmärkte ausschließlich dieses Sortiment führen darf, soll den Anteil des Sortiments Bekleidung im Humboldt-Center zu Gunsten einer gewünschten Innenstadtansiedlung so weit wie möglich einschränken. Die Festsetzung zur Zulässigkeit des Sortiments Bekleidung in Ergänzung zu anderen Sortimenten in mehr als einem der drei Fachmärkte, soll das Ansiedeln von Fachmärkten ermöglichen, die grundsätzlich nicht reine Bekleidungsfachmärkte sind.

(weitere Ausführungen dazu s. unter 7.1)

Die zulässigen Größen der Werbetafeln orientieren sich am Bestand und dem allgemein üblichen sogenannten „Euroformat“.

Aufgrund der nur geringfügigen und im Sinne des Einzelhandelskonzepts positiven Festsetzungsänderungen wird auch von einer erneuten, nach BauGB nicht zwingend erforderlichen Billigung des geänderten Entwurfs durch den Stadtrat abgesehen, um den seit über zwei Jahren geplanten Umbau und die Modernisierung des Humboldt-Centers nicht weiter zu verzögern.

Der geänderte Entwurf wurde im Zeitraum vom 11.9.2015 bis 2.10.2015 öffentlich ausgelegt. Während dieser Auslegungsfrist bestand die Möglichkeit von jedermann Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzubringen.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landesentwicklungsplan 2013

Die Stadt Zittau hat den raumordnerischen Status eines Mittelzentrums. Hierfür gilt entsprechend dem Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen von 2013:

Konzentrationsgebot

Z 2.3.2.1

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.

Zittau ist als Mittelzentrum landesplanerisch als Standort für Einkaufszentren vorgesehen. Die vorgesehenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen nicht im Widerspruch zum Ziel der Raumordnung.

Integrationsgebot

Z 2.3.2.3

Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2/91 „Humboldt-Center Zittau“ ist eine Änderung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen und zwar dergestalt, dass die mögliche Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Einkaufszentrum Humboldt-Center von bisher ca. 14.450 m² (festgesetzt ist nur die Gebäudegrundfläche) auf maximal 7.430 m² verringert wird und zusätzlich enge Grenzen für die Verkaufsfläche einzelner zentrenrelevanter Sortimente gesetzt werden. Diese Änderung dient – wie auch das LEP-Ziel 2.3.2.3 – dem Schutz der Innenstadt. Daraus abgeleitet ergibt sich, dass eine Reduzierung von Nutzungsrechten an nicht integrierten Standorten nicht unter das Verbot des Ziels 2.3.2.3 fällt.

Kongruenzgebot Z 2.3.2.4

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.

Gemäß Auswirkungsanalyse führt die Änderung des Bebauungsplans nicht dazu, dass der Einzugsbereich des Humboldt-Centers den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Zittau überschreitet.

Beeinträchtigungsverbot Z 2.3.2.5

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungssystems oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen.

Wie oben zu Ziel 2.3.2.3 erläutert, besteht die VEP-Änderung darin, die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente sowie die Sortimente selbst stark einzuschränken. Die negativen Auswirkungen des Humboldt-Centers auf zentrale Versorgungsbereiche werden somit reduziert. Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass die zukünftig noch zulässigen Nutzungen weder das städtebauliche Gefüge, noch die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungssystems, noch die verbrauchernahe Versorgung beeinträchtigen.

5.2 Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, erste Gesamtfortschreibung 2010

Entsprechend Grundsatz G 5.2.1. sind die Innenstädte und Stadtteilzentren der Mittelzentren entsprechend ihrem zentralörtlichen Verflechtungsbereich als Standorte des Einzelhandels und der Dienstleistungen auszubauen. Zur Vermeidung eines weiteren Funktionsverlustes der Innenstädte sollen Einzelhandelskonzeptionen erstellt werden, die auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.

Ein Einzelhandelskonzept, insbesondere zur Stärkung der Innenstadt, liegt in Zittau seit 2008 vor. Die Änderung des Bebauungsplans dient, auch wenn es sich um einen Kompromiss handelt, dessen Umsetzung (s. nächster Absatz).

5.3 Einzelhandelskonzept Zittau 2008

Das 2008 erstmals und später aktualisiert beschlossene Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Zittau sieht vor, dass der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (Zittauer Liste) zukünftig vorrangig in den definierten zentralen Versorgungsbereichen – der Innenstadt und zwei Nahversorgungslagen – entwickelt werden soll. Daraus ergibt sich, dass die drei am Stadtrand gelegenen Einkaufszentren, im EHK als „Sonderstandorte mit zentralitätsprägender Funktion“ bezeichnet, zukünftig nicht entwickelt werden sollen, soweit es zentrenrelevante Sortimente betrifft.

Übersicht zentrenrelevante Sortimente („Zittauer Liste“) gemäß EHK

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren / Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Blumen, zoologischer Bedarf

- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel
- Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte (weiße+braune Ware), Telekommunikationsgeräte
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten/ Kunst
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck

Dieses Konzept wird für einen Großteil der Stadt durch den entsprechenden Bebauungsplan Nr. XXVII zur „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau“ in konkretes Baurecht umgesetzt. Für den Bereich des Humboldt-Centers ist jedoch seit 1991 der Vorhaben- und Erschließungsplan „Humboldt-Center Zittau“ rechtskräftig, der keine Beschränkungen von Sortimenten oder Verkaufsflächen enthält. Damit steht er dem Einzelhandelskonzept entgegen. Durch die vorliegende Änderung soll der Vorhaben- und Erschließungsplan dem Einzelhandelskonzept so weit wie möglich angepasst werden. Da diese Änderung nur einvernehmlich zwischen Vorhabenträger und Stadt möglich ist, kommt eine vollständige Anpassung an das Einzelhandelskonzept – der vollständige Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente an diesem nicht integrierten Standort – hier nicht in Frage, weil dadurch die wirtschaftliche Nutzung des Einkaufszentrums in Frage gestellt wäre. Theoretisch ist eine solche Lösung durch Überplanung mit einem (nicht vorhabenbezogenen) Bebauungsplan möglich, enthält aber für die Stadt das Risiko, dass vom Eigentümer erhebliche Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden könnten. Die Stadt sieht in den geänderten Planfestsetzungen die auf einvernehmlichem Wege bestmögliche Anpassung des Vorhaben- und Erschließungsplans an das Einzelhandelskonzept. So wird die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, die bisher gar nicht festgesetzt ist, sich aber bei einer Gebäudegrundfläche von ca. 16.900 m² je nach innerer Aufteilung mit ca. 12.000 - 14.500 m² annehmen lässt, auf maximal noch 7.430 m² nahezu halbiert. Für diese Fläche werden zusätzlich Einschränkungen für Betriebsgrößen und Sortimente getroffen. Dadurch wird gewährleistet, dass über den derzeitigen Bestand hinaus nicht auf größeren Flächen noch weitere, für die Innenstadt schädliche Sortimente angeboten werden können. Für die nach der neuen Festsetzung noch zulässigen bzw. geplanten Nutzungen wurde in der Auswirkungsanalyse festgestellt, dass nur im Sortiment „Apotheke“ die allgemein als kritisch betrachtete Grenze von 10% Umsatzumlenkung leicht überschritten wird (Tabelle 13 S. 33). 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 hohem Produktivitätsniveau. Die 10% Umsatzverdrängung stellen gerade in diesem Sortiment keine sensible Schwelle der nachhaltigen Gefährdung des Gesamtgeschäfts dar. Es ist also nicht davon auszugehen, dass die Apotheken im Innenstadtbereich gravierend negativ gefährdet sind. Damit ist keine nachhaltige Gefährdung des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs Einkaufsinnenstadt zu erwarten.

Auch die Entwicklungschancen der Innenstadt werden durch Umsetzung der künftig noch zulässigen Nutzungen nicht wesentlich verschlechtert, da die Bestandsbetriebe nur moderat erweitert werden können und Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten

ebenfalls nur relativ kleinteilig und mit beschränkter Gesamtverkaufsfläche zulässig sind. Besondere Bedeutung für die zukünftige Attraktivität der Innenstadt hat dagegen die Ansiedlung größerer Magnetbetriebe, deren Ansiedlung im Humboldtcenter ausgeschlossen ist.

Für den Eigentümer stellen die Festsetzungen eine erhebliche Einschränkung seiner bisherigen Nutzungsfreiheit dar. Es erscheint plausibel, dass der Eigentümer einer Forderung nach noch weitergehenden Einschränkungen, im Sinne einer noch weitreichenderen Anpassung des B-Plans an das Einzelhandelskonzept, aus wirtschaftlichen Gründen nicht zustimmen könnte und die einvernehmliche Änderung der Festsetzungen damit unmöglich würde.

5.4 Flächennutzungsplan

Die Große Kreisstadt Zittau besitzt einen Flächennutzungsplan. Dieser ist seit dem 12.05.2006 wirksam. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO(EH)) dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans steht damit in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

6. Variantenuntersuchung zur Entwicklung des Humboldt- Centers

In der „Auswirkungsanalyse für Verkaufsflächenveränderung im Fachmarkt- Zentrum und SB-Warenhaus ‚Humboldt- Center‘“ vom 06.05.2014 wurden folgende Varianten zur künftigen Entwicklung des Humboldt-Centers erarbeitet:

Variante 1

Verkleinerung SB- Warenhaus von 5.500 m² auf 3.600 m², Ansiedlung eines Elektronik- Fachmarktes mit ca. 1.100 m² und drei kleineren Fachmärkten mit je 250 m² sowie vier kleinere Shops a 50 m², Vergrößerung Deichmann- Schuhe im Baumarkt von 400 auf 600 m² und Zoogeschäft von 180 auf 240 m².

- Zahlreiche SB- Warenhäuser mit Verkaufsflächendimensionen über 5.000 m² überprüfen derzeit ihre Struktur. Insbesondere sind dies aktuell Marktcenter. Bereits heute bestehen an solchen Standorten bereits Handelsagglomerationen mit weiteren Fachmärkten in ähnlicher bzw. oft auch größerer Dimension wie im zu untersuchenden Vorhaben geplant. Aus den durch uns bearbeiteten Standorten der letzten Jahre ist dies bekannt von Görlitz, Markkleeberg und Saalfeld.
- In dieser Variante 1, die dem aktuellen Kompromiss zwischen Stadt und Eigentümer entspricht, ist mit knapp 7 Mio. € p.a. der höchste Gesamtumsatzzuwachs der Betriebe im Humboldt- Center zu erwarten.
- Während der überwiegende Teil der neu anzusiedelnden Sortimente verträgliche Umsatzumlenkungen an anderen Einzelhandelsstandorten auslöst, sind im Bereich von Elektro/ Foto/ Unterhaltungselektronik Umsatzumlenkungen von >30% zu erwarten, was zu Betriebsgefährdungen führen kann.
- In der Stadt Zittau besteht im Bereich Unterhaltungselektronik ein offenes Umsatzpotenzial von 3,4 Mio. € p.a. Diese Umsätze fließen derzeit in andere Wettbewerbsstädte ab.
- Die Ansiedlung eines attraktiven Elektronikfachmarktes in der Stadt Zittau ist zu empfehlen, um somit eine überregional stärkere Magnetwirkung zu erzielen. Sind die Flächenverfügbarkeiten in der Einkaufsinnenstadt nicht realisierbar, ist ein Sonderstandort eine

sinnvolle Alternative. Um welchen Sonderstandort es sich dabei handelt, ist aus der Sicht der Einkaufsinnenstadt unerheblich.

- Die IST- Verkaufsfläche im Bereich Elektro/ Foto/ Unterhaltungselektronik ist in der Einkaufsinnenstadt mit 170 m² Verkaufsfläche zu niedrig, als das durch eine Gefährdung dieses Betriebs ein nachhaltiger Funktionsverlust des Zentralen Versorgungsbereiches bewirkt werden könnte. Bei Aufgaben dieses Elektronik- Fachgeschäftes würde jedoch der äußere Bereich der Inneren Weberstraße seinen Magnet verlieren. Dies hätte für diese Einkaufsstraße durchaus weitere Trading- Down- Prozesse zur Folge. Jedoch hängt die Wettbewerbsfähigkeit des Elektronik- Fachgeschäftes schon heute von anderen Qualitäten und Bedingungen ab, als durch preisaggressivere Fachgeschäfte bedrängt zu werden.

Variante 2

Beibehaltung der Baustruktur und Baurecht im Bestand, Umstrukturierung innerhalb des SB-Warenhauses mit Integration eines großen Elektronikbereiches, kleine Shops

- In dieser Variante verändert sich lediglich die Untersortimentszusammensetzung des SB-Marktes, was per Saldo durch Flächenverringerungen von produktiveren Sortimenten (z.B. Lebensmittel) bei Flächenerhöhungen von weniger produktiveren Sortimenten zu einem geringfügigen Rückgang des Gesamtumsatzes im Humboldt- Center führt.
- Die Umsatzerhöhung im Bereich Elektronik/ Foto/ Unterhaltungselektronik ist mit 4,4 Mio. € p. a. niedriger als in Variante1, da diese Branche als Untersortiment im Markt zu betrachten ist.
- Während der überwiegende Teil der neu anzusiedelnden Sortimente verträgliche Umsatzlenkungen an anderen Einzelhandelsstandorten auslöst, sind im Bereich der Unterhaltungselektronik Umsatzlenkungen von 20 bis 24% zu erwarten. Wenn diese auch geringer ausfallen als in Variante1, so kann dies auch zu Betriebsgefährdungen führen. Dem gegenüber steht jedoch die anders geartete Wettbewerbssituation im Bereich Elektronik/ UE in der Innenstadt mit dem vorhandenen Fachgeschäft. Darauf wurde bereits ausführlich in Variante 1 eingegangen.

Variante 3

Wie Variante 1, nur anstatt der drei Fachgeschäfte a 250 m² ein Drogeriefachmarkt mit 700 m² Verkaufsfläche

- Die Ansiedlung einer Drogeriefachmarktes am Standort Humboldt- Center führt zu einer Verringerung des Untersortimentes Drogeriewaren Rewe- SB- Markt. Die Umsatzerhöhung in diesem Bereich beträgt somit 1 Mio. € p.a.
- Die Verdrängungsquoten sind für die Einkaufsinnenstadt sowie die anderen beiden Sonderstandorte als kritisch einzuschätzen.
- Auch wenn damit nicht gleich die Wettbewerbsstandorte in der Substanz nachhaltig gefährdet würden, so ist im Zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ durch die Verdrängungsquote von ca. 14% mit einer Schließung des dort befindlichen Rossmann mit nur ca. 340 m² Verkaufsfläche zu rechnen. Dieser ist auf Grund der nicht mehr den Kundenanforderungen entsprechenden Dimension jedoch sowieso in Frage zu stellen in Bezug auf seine langfristige Marktfähigkeit. Eine Schließung des Marktes mit Suche eines

neuen Standortes ist deshalb in jedem Falle nicht auszuschließen.“ (CIMA: Auswirkungsanalyse Zittau Humboldt- Center, 06.05.2014, S. 41f)

Fazit und Empfehlung

„Die alternative Betrachtung mehrerer Möglichkeiten oder potenzieller Absichten ermöglicht die Abwägung der beidseitig akzeptabelsten Lösung. Durch einen bereits avisierten bzw. verhandelten Kompromissvorschlag in Form von Variante 1 sollte dies auch die zu favorisierende Variante sein. Hier wird zwar der größte Umsatzzuwachs generiert. Dieser resultiert jedoch einerseits aus der Ansiedlung einer Apotheke und des Elektronikfachmarktes.

Für beide Branchen ist ein offenes, bisher abfließendes Umsatzpotenzial in entsprechend großer Dimension zu verzeichnen. Eine nachhaltig negative Beeinträchtigung der bestehenden Situation in der Innenstadt ist daraus nicht abzuleiten.

Die veränderte Planung in heutiger Bausubstanz (Variante 2) hat lediglich einen eher zu Gunsten der Non-Food-Untersortimente sich verschiebenden Umsatz zur Folge. Diese Sortimente setzen sich vorrangig aus zentrenrelevanten Sortimenten zusammen, so dass hier zwar keine größeren Gesamtmagnetwirkungen zu erwarten sind, jedoch Umsätze von zentrenrelevanten Sortimenten mehr gebunden werden.

Der Ersatz der drei kleineren Fachmärkte durch einen Drogeriefachmarkt in der Variante 3 hätte zur Folge, dass sich der – ohnehin betriebswirtschaftlich nicht langfristig lebensfähige zu kleine Drogeriefachmarkt Rossmann in der Innenstadt noch mehr bedrängt sehen wird und voraussichtlich diesen Standort verlassen würde. Andererseits ist grundsätzlich in Zittau noch ein offenes Potenzial von ca. 300 m² errechnet worden, was zumindest auf die Verstärkung in dieser Branche mit einem attraktiven, modernen Markt schließen lässt.“

(CIMA: Auswirkungsanalyse Zittau Humboldt- Center, 06.05.2014, S. 43)

Das nun geplante Projekt ohne Elektronik-Fachmarkt entspricht keiner der drei durch die CIMA untersuchten Varianten, sondern ist eine Kombination aus den Varianten 1 und 2. Hinsichtlich der rechnerisch kritischen Verdrängungsquote im Sortiment Arzneimittel ist die Bewertung in Variante 1 heranzuziehen. Nach Aussagen des Vorhabenträgers ist davon auszugehen, dass das im Verbrauchermarkt integrierte Elektroniksortiment lediglich eine Verkaufsfläche wie bisher, d.h. ca. 400 m², in Anspruch nehmen wird. Demzufolge entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt. Eine grundsätzlich neue Auswirkungsanalyse ist damit nicht erforderlich.

Die Industrie- und Handelskammer wies in ihrer Stellungnahme zum geänderten Entwurf auf eventuelle negative Auswirkungen im Sortiment Bekleidung hin. Die neu hinzugekommene Festsetzung für das Sortiment Bekleidung stellt zwar gegenüber der Festsetzung im ersten Entwurf eine Einschränkung dar, dennoch wurden aufgrund des Hinweises die Auswirkungen des Vorhabens im Falle einer maximalen Ausnutzung der höchstzulässigen Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung in den Betriebstypen c) und d) in einer Ergänzung zur Auswirkungsanalyse geprüft. Gegenüber dem ZVB Einkaufsinnenstadt wurde dabei 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.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Plangrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden die Pläne des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Humboldt-Center von 1991 und dessen 1. Än-

derung von 1993, welche mit den aktuellen Bestandsvermessungsplänen in Übereinstimmung gebracht wurden.

Kartengrundlagen:

Flurstücke: Automatisierte Liegenschaftskarte (Quelle: Landkreis Görlitz, Amt für Vermessung und Flurneuordnung, Oktober 2013)

Topographie: digitale Stadtgrundkarte Zittau, kann in Einzelfällen vom örtlichen Zustand abweichen (Quelle: Stadtverwaltung Zittau)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde angepasst. Die Flächen, die den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen betreffen, wurden nicht mehr in den Geltungsbereich aufgenommen, da die Festsetzungen zum Ausbau dieser Flächen Anfang der 90-iger Jahre realisiert wurden. Für die Planänderung sind diese vorhandenen öffentlichen Erschließungsflächen nicht mehr von Bedeutung. Der neue Geltungsbereich umfasst nur die das Humboldt- Center betreffende Grundstücksflächen.

In der neuen Planzeichnung entfallen auch die Festsetzung einer offenen Bauweise und die Darstellung der Baukörper raster, Dachaufbauten und Oberlichter. Es wird der tatsächliche Gebäudebestand festgesetzt, da mit dem Änderungsverfahren keine Baukörpererweiterungen erfolgen sollen. Die Festsetzung zur Bauweise ist somit nicht erforderlich.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bisherige zulässige Nutzung:

(gem. Vorhaben- und
Erschließungsplan 1991/93)

Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Einkaufszentrum: SB Warenhaus
Baumarkt
Fachmärkte
Gartencenter

Neue Festsetzung:

Baukörper 1:

zulässig sind:

- a) ein Verbrauchermarkt
- b) ein Backshop/Imbiss bis max. 300 m² Verkaufsfläche
- c) drei Fachmärkte mit jeweils max. 250 m² Verkaufsfläche
- d) max. 10 Läden oder Dienstleistungsbetriebe mit jeweils max. 100 m² Verkaufsfläche
- e) Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. „Zittauer Liste“)

Die gemäß c) und d) zulässigen Betriebe haben insgesamt eine maximale Verkaufsfläche von 1.300 m².

Die Verkaufsfläche für Bekleidung darf in den gemäß c) und d) zulässigen Betrieben in Summe nicht über 600 m² betragen. Es ist jedoch unzulässig in den unter c) genannten Fachmärkten in mehr als einem Fachmarkt ausschließlich das Sortiment Bekleidung zu führen. Zulässig ist es allerdings, das Sortiment Bekleidung in Ergänzung zu anderen Sortimenten in mehr als einem der unter c) genannten Fachmärkte zu führen.

Im Baukörper 1 sind insgesamt max. 6.650 m² Verkaufsfläche festgesetzt.

Baukörper 2:

zulässig sind:

- f) Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. „Zittauer Liste“)**
- g) ein Schuhfachmarkt mit max. 550 m² Verkaufsfläche**
- h) ein Fachmarkt für Tierbedarf mit max. 230 m² Verkaufsfläche**

Im Baukörper 2 sind insgesamt max. 8.000 m² Verkaufsfläche zulässig.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind ein Kompromiss zwischen den privaten Interessen des Eigentümers und den öffentlichen Interessen der Stadt (siehe dazu auch Punkte 4. Planungsanlass und -verfahren, 5.1 Landesentwicklungsplan und 5.3 Einzelhandelskonzept). Durch die Vorgaben von Verkaufsflächengrößen und Sortimenten werden die Nutzungsmöglichkeiten der beiden Baukörper einerseits im Interesse der Stadt (Einzelhandelskonzept) begrenzt, lassen aber andererseits für den Eigentümer weiterhin eine wirtschaftliche Nutzung zu. Die Festsetzung **a) Verbrauchermarkt** ermöglicht die Weiterführung der bisherigen Nutzung. Auf eine gesonderte Verkaufsflächenbeschränkung wurde verzichtet, da der Verbrauchermarkt bereits im Bestand nahezu die gesamte Fläche des Baukörpers 1 einnimmt. Bei Mitnutzung der bisherigen Vorkassenzone wäre zwar noch eine Erweiterung möglich. Der Vorhabenträger und der Ankermieter Rewe beabsichtigen aber zur Steigerung der Attraktivität des Standortes gerade die Verkleinerung des Verbrauchermarktes und die Ansiedlung attraktiverer Märkte in der Vorkassenzone. Deshalb ist bei einer möglichen Vergrößerung des Verbrauchermarktes zu Lasten der Vorkassenzone nicht mit einer Attraktivitätssteigerung des Standortes und damit auch nicht mit zusätzlicher Umsatzzumlenkung aus der Innenstadt zu rechnen.

Die Nutzungsmöglichkeit **b) Backshop / Imbiss bis max. 300 m² Verkaufsfläche** entspricht im Wesentlichen dem Bestand.

Die in der Diskussion von der Stadt vorgeschlagene Nutzung der Fläche durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wurde vom Eigentümer geprüft und als mit dem Gesamtkonzept nicht vereinbar verworfen (s. dazu S. 9 und 2. Absatz S. 10). Die Nutzung **c) drei Fachmärkte mit jeweils max. 250 m² Verkaufsfläche** ist das Zugeständnis der Stadt an den Vorhabenträger, der durch Diversifizierung des Angebots die Attraktivität des Humboldt-Centers steigern möchte. Ursprünglich wollte der Vorhabenträger zu diesem Zweck zwei großflächige Märkte (Drogeriemarkt und Elektronikmarkt) ansiedeln. Die drei Märkte mit je maximal 250 m² Verkaufsfläche und die damit in Verbindung stehenden zusätzlichen Einschränkungen (Obergrenze von 600 m² Verkaufsfläche für Bekleidung, maximal ein Fachmarkt der ausschließlich das Sortiment Bekleidung führt) lassen keine schwerwiegenden negativen Auswirkungen auf die Innenstadt erwarten. Ziel der Begrenzung der einzelnen Fachmärkte auf 250 m² Verkaufsfläche ist es, keine weiteren Magnetbetriebe zuzulassen, da diese für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Einkaufsinnenstadt dringend dort angesiedelt werden sollen. Die zusätzliche Obergrenze von **maximal 600 m² Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung für die nach c) und d) zulässigen Betriebe** soll eine schwerpunktmäßige Ansiedlung mehrerer mittlerer und kleinerer Bekleidungseinrichtungen im Humboldt-Center vermeiden, da eine solche Agglomeration möglicherweise eine Magnetwirkung entfalten und Umsatzzumlenkungen aus der Innenstadt zur Folge haben könnte. Die Begrenzung wurde deshalb auf das Sortiment Bekleidung beschränkt, weil eine solche Sortimentsagglomeration für die Innenstadt besonders große Bedeutung hat. In anderen Sortimenten hält die Stadt eine Agglomeration von Betrieben

in dieser Größenordnung eher für unrealistisch und sieht daher keine Gefährdung der Innenstadt.

Ebenfalls der Vermeidung einer „Bekleidungs-Agglomeration“ dient die weitere **Einschränkung**, dass **nur einer der drei Fachmärkte mit max. 250 m² gemäß d) ausschließlich das Sortiment Bekleidung führen darf, und dass dieses Sortiment in den anderen beiden Betrieben nur in Ergänzung zu anderen Sortimenten geführt werden darf**. Neben einem klassischen Bekleidungs-Fachmarkt sollen Fachmärkte ermöglicht werden, die hauptsächlich z.B. mit Sport- oder Babyartikeln handeln, in welchen aber ein Anteil Verkaufsfläche für Bekleidung typischerweise integriert ist.

Die Nutzung **d) max. 10 Läden oder Dienstleistungsbetriebe mit jeweils max. 100 m² Verkaufsfläche** entspricht weitgehend dem Bestand. Die meisten dieser Handelsflächen sind im Bestand und auch zukünftig deutlich kleiner als 100 m² Verkaufsfläche. Das wird durch die Festsetzung gesichert und, dass die gemäß c) und d) zulässigen Betriebe insgesamt eine maximale Verkaufsfläche von 1.300 m² haben. Bei Ausnutzung der 3x 250 m² (Nutzung c) verbleibt für die übrigen kleinen Betriebe (Nutzung d) eine Verkaufsfläche von insgesamt 550 m².

Die Festsetzung **e) Zulässigkeit des Handels mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten** erfolgt, da eine Beschränkung nicht erforderlich ist. Momentan ist eine solche Nutzung vom Vorhabenträger nicht geplant. Bei zukünftiger Aufgabe anderer Nutzungen könnten nicht zentrenrelevante Sortimente jedoch eine Option zur Nachnutzung werden. Das bedeutet, dass auch die Verkaufsflächen der drei Fachmärkte grundsätzlich für den Handel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten genutzt werden könnten.

Die Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche im Baukörper 1 auf 6.650 m² entspricht der bisherigen Verkaufsfläche, die nicht vergrößert werden soll.

Die Nutzung **f) Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten** im Baukörper 2 betrifft den bestehenden Bau- und Gartenmarkt. Dieser soll sich nach gegenwärtigem Planungsstand des Eigentümers nicht ändern. Da es sich hier aber um ein nicht zentrenrelevantes Sortiment handelt, besteht aus Sicht der Stadt keine Veranlassung, das Sortiment „Bau- und Gartenmarkt“ festzusetzen, sondern der Eigentümer hat auch die Möglichkeit, hier Einzelhandel mit anderen nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu betreiben.

Die Nutzungsmöglichkeit **g) Schuhfachmarkt mit max. 550 m² Verkaufsfläche** ist grundsätzlich eine Fortschreibung des Bestandes. Der bestehende Schuhfachmarkt mit gegenwärtig ca. 400 m² Verkaufsfläche will sich auf 550 m² Verkaufsfläche erweitern, wofür das Zoo-Geschäft im Gebäude in die bisher leerstehenden Flächen zieht. Die Nutzung der zuletzt länger unvermieteten Fläche ist ein berechtigtes Interesse des Eigentümers. Die Erweiterung des Schuhmarktes an diesem Standort ist zwar nicht im Sinne des Einzelhandelskonzepts. Da es sich jedoch nur um zusätzlich 150 m² handelt, stimmt die Stadt dieser Erweiterung im Rahmen des Gesamtkompromisses zu.

Die Nutzungsmöglichkeit **h) Fachmarkt für Tierbedarf mit max. 230 m² Verkaufsfläche** entspricht dem bereits bestehenden Fachmarkt für Tierbedarf, der im Gebäude umziehen wird.

Die Beschränkung der **Gesamtverkaufsfläche im Baukörper 2 auf 8.000 m²** stellt weitgehend auf den Bestand ab. Eine geringe Erweiterung der Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente (z.B. durch Umwandlung von Lagerfläche in Verkaufsfläche) ist städtebaulich unproblematisch.

In der Auswirkungsanalyse der CIMA und der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme zum Sortiment Bekleidung wird auf einzelne Varianten, Sortimente und die Verträglichkeit mit dem Zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ eingegangen.

7.2 Grundflächenzahl

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 wird nicht verändert. Sie entspricht dem baulichen Bestand:

Flurstücke:	ca. 50.274 m ² x 0.9	= ca. 45.247 m ²
bebaute Flächen:	Einkaufszentrum	= ca. 20.140 m ²
	Befestigte Flächen	= ca. 24.930 m ²
	Überbaute Fläche	= ca. 45.070 m ²

vorh. GRZ = 0.89 < zul. GRZ = 0.9 (Berechnung siehe Anlage 2)

7.3 Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit (maximal 2 Vollgeschosse) und zur Höhe (maximale Traufhöhe 8,0 m, maximale Firsthöhe 9,0 m) entsprechen dem Bestand und bleiben unverändert.

7.4 Baumassenzahl

Aus den festgesetzten Baugrenzen und der maximal zulässigen Höhe der Gebäude ergibt sich bereits die mögliche Baumassenzahl. Die gesonderte Festsetzung der Baumassenzahl wurde aus dem bisherigen Plan übernommen, sie hat jedoch keine Relevanz.

7.5 Baugrenzen, Nebenanlagen

Die Baugrenzenfestsetzung entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes von 1991/1993 und der vorhandenen Bebauung mit den beiden Baukörpern, eine weitere zusätzliche Bebauung ist damit ausgeschlossen. Eine Verkleinerung der Baukörper ist zulässig.

Die Festsetzung zu Nebenanlagen, die mit Ausnahme von Fahrradabstellplätzen, Aufstellplätzen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter und Ausnahmen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO unzulässig sind, wurde nicht geändert.

7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Geh- und Fahrrecht im Bereich der nördlichen Grundstückseinfahrt Hochwaldstraße:

Zwischen den Eigentümern der Flurstücke 2128/10 und 2128/12 (Vorhabenträger) einerseits sowie dem Flurstück 2128/3 (Nachbar) andererseits sind im Bereich der gemeinsamen Grundstückszufahrt von der Hochwaldstraße gegenseitig Geh- und Fahrrechte zu gewähren, um die verkehrstechnische Erschließung beider Grundstücke zu gewährleisten.

- Gehrecht von Südost nach Nordwest über das gesamte Plangebiet:

Dieses Wegerecht für die Allgemeinheit sichert die fußläufige Überquerung des Plangebiets von der Hochwaldstraße über den anschließenden Feldweg weiter bis zur Humboldtstraße. Es befand sich in der alten Planfassung an der westlichen und nördlichen Anlieferstraße. Da in der Praxis die Wegeführung anders genutzt wird, wurde die Festsetzung dem tatsächlichen Wegeverlauf angepasst.

7.7 Grünplanung

Festsetzungen:

- Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. (siehe Pflanzliste)
- Anordnung einer Baumscheibe auf 8 Stellplätze (Mindestmaß)
- Umgrünung des Sondergebietes (Ausnahme Ostseite) mit hochstämmigen, heimischen Laubbäumen in einem Maximalabstand von 10 m zueinander.
Naturnaher Ausbau der Freiflächen unter Verwendung von einheimischen standortgerechten Gehölzarten - keine reinen Ziergehölze – Vorsehen eines Grüngürtels als Sichtschutz aus dem Zittauer Gebirge. Es sollen Plantagen von Starkbäumen mit Ballen erfolgen.

Bei 632 Stellplätzen sind 79 Bäume zu pflanzen. 94 Bäume sind bereits zwischen den Stellplätzen vorhanden. Diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im bisher gültigen Vorhaben- und Erschließungsplan wurde die Pflanzung von ca. 197 Bäumen vorgesehen. Es sind 167 Bäume im Bestand vorhanden.

Der Baumbestand wurde in die aktuelle Planung übernommen. 27 Bäume sind in den Randbereichen des B-Planes neu zu pflanzen. Außerdem sind 3 neue Bäume im Bereich der Stellplätze zu pflanzen. Damit wird den grünplanerischen Erfordernissen, welche noch nicht vollständig den bisherigen Festsetzungen entsprechen, Rechnung getragen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es wurden Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude übernommen, um auch künftig bei Umbaumaßnahmen die ursprünglichen Gestaltungsgrundsätze zu erhalten.

8.1 Dächer

Die Festsetzung von Flachdächern mit an einigen Gebäudeseiten vorgelagerten Schrägdächern auf Ständerkonstruktionen beschreibt den gegenwärtigen Zustand, der unverändert beibehalten werden soll.

8.2 Fassaden

Die Zulässigkeit von Glasstahlsegmenten und Rankgerüsten dient der Gestaltung der teils sehr großflächigen Fassaden.

8.3 Stellplätze

Die textliche Festsetzung, dass Stellplätze mit versickerungsfähigem Material (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Natur- und Betonstein usw.) zu gestalten sind, entspricht dem Bestand und wurde nicht geändert.

Die Planzeichnung wurde an den tatsächlichen Bestand angepasst.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird in der Anlage 1 geführt.

Die erforderliche Stellplatzanzahl nach § 49 SächsBO beträgt 688 Stellplätze.

632 Stellplätze sind vorhanden.

Auf Grund des Punktes 49.1.5.1 der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwV-SächsBO) kann die erforderliche Stellplatzanzahl bis zu 30 Prozent verringert werden, wenn eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) vorhanden ist.

Im vorliegenden Plangebiet ist eine Haltestelle des ÖPNV in zumutbarer Entfernung vorhanden. Somit ist eine Abminderung der erforderlichen Stellplatzanzahl von 9 Prozent vertretbar.

688 Stellplätze - 9 % = 626 erforderliche Stellplätze

Da das Humboldt- Center bereits seit Jahren mit der vorhandenen Stellplatzanzahl betrieben wird und ein Stellplatzmangel nicht erkennbar war, ist davon auszugehen, dass auch künftig die vorhandenen Stellplätze ausreichen werden. Die Praxis zeigt, dass gegenwärtig die Stellplatzanlage nordwestlich des Baukörpers 1 durch den Kundenverkehr nicht vollständig genutzt wird und somit noch Stellplatzkapazität vorhanden ist.

8.4 Werbeanlagen

Festsetzung:

Es sind folgende Werbeanlagen zulässig.

- W** – 4 x 2 Werbetafeln 3,8 m breit und 2,8 m hoch (vorhanden)
- WS** – 1x 2 Werbetafeln 3,8 m breit und 2,8 m hoch für die Nutzung durch die Stadt Zittau
- P1** – 1 x Werbepylon beleuchtet, 2,5 m breit und 10,0 m hoch
- P2** – 1 x Werbepylon 2,0 m breit und 2,0 m hoch
- F** -- insgesamt sind entlang der Hochwaldstraße 30 Werbefahnen zulässig (22 sind bereits im Bestand vorhanden)

Die Lage der Werbeanlagen kann bis zu 5,0 m vom dargestellten Standort abweichen.

Werbeanlagen an den Gebäuden sind grundsätzlich zulässig, bedürfen aber einer Einzelgenehmigung. Der Mindestabstand von 50 cm zur Oberkante Dach darf nicht unterschritten werden.

Bisher enthielt der Plan keine Festsetzungen zu Werbeanlagen, d.h. diese waren uneingeschränkt zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen (z.B. Höhe baulicher Anlagen) widersprachen. Um die Zulässigkeit von Werbeanlagen aus gestalterischen Gründen zu begrenzen, wurde die Zulässigkeit freistehender Werbeanlagen weitgehend auf den Bestand beschränkt. Hinzu kommen nur eine Doppelwerbetafel (WS) sowie acht Fahnenmasten entlang der Hochwaldstraße (22 vorhanden, bis zu 30 zulässig). Die zusätzlichen Fahnenmasten hält der Vorhabenträger wegen neu hinzukommender Märkte für erforderlich. Die Doppelwerbetafel dient der Stadtverwaltung oder einem von ihr beauftragten Dritten zur Werbung für den Zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt. Der Standort wird der Stadt vom Eigentümer des Humboldt-Centers dauerhaft und kostenfrei zur Verfügung gestellt.

9. Erschließung, Ver- und Entsorgung

9.1 Erschließung

Die Erschließungsanlagen wurden grundsätzlich so festgesetzt, wie sie tatsächlich bestehen, da sich an ihnen durch diese Planänderung nichts ändern soll. Weitgehend stimmt das auch mit der bisherigen Festsetzung überein.

Die verkehrstechnische Zu-/Ausfahrt erfolgt unverändert über 3 Bereiche an der Hochwaldstraße entsprechend Festsetzung im Planteil. Die Hochwaldstraße und der Kreuzungsbereich Kantstraße wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Diese Erschließungsstraßen sind vorhanden und müssen auch in Größe und Lage nicht verändert werden. Der neue Geltungsbereich umfasst ausschließlich die Grundstücke des Humboldt-Centers.

Die bisher festgesetzten Stellplatzanlagen im östlichen Planbereich, die in der Realität nicht vorhanden sind und auch nicht errichtet werden sollen, wurden nicht mehr in den Plan übernommen.

9.2 Ver - und Entsorgung

Die versorgungstechnische Erschließung ist vorhanden und wird von der Planänderung nicht berührt. Sollten sich Veränderungen in den Anschlussbedingungen ergeben, hat der Grundstückseigentümer die Abstimmungen mit den einzelnen Versorgungsträgern zu führen.

Die Hochspannungsleitung im Bereich der hinteren Parkflächen wurde zurückgebaut und wird somit nicht mehr dargestellt.

Simone Roscher
Architektin

Stadtverwaltung Zittau
Referat Stadtplanung

Stellplatznachweis nach § 49 SächsBO

Richtwerte für Stellplatzbedarf:

Richtwerte entsprechend Tabelle Punkt 49.1.2 der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO):

- | | |
|---|---|
| - Läden und Geschäftshäuser | 1 Stpl. je 30 bis 40 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden |
| - Großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten | 1 Stpl. je 10 bis 20 m ² Verkaufsnutzfläche |

Ermittlung Stellplatzbedarf:

Baukörper 1

Verbrauchermarkt:	Verkaufsnutzfläche 4500 m ² bei 1 Stpl. je 20m ² Nutzfläche 225 Stellplätze
-------------------	--

Elektronikmarkt:	Verkaufsnutzfläche 1100m ² bei 1 Stpl. je 20m ² Nutzfläche 55 Stellplätze
------------------	--

3 Fachmärkte á 250m ² :	Verkaufsnutzfläche 750m ² bei 1 Stpl. je 40m ² Nutzfläche 19 Stellplätze
------------------------------------	---

Ladenfläche insgesamt:	7 Läden Verkaufsnutzfläche 415m ² bei 1 Stpl. je 40m ² Nutzfläche <i>11 Stellplätze</i> jedoch mind. 2 Stpl. je Laden 14 Stellplätze
------------------------	--

Baukörper 2

Baumarkt:	Verkaufsnutzfläche 7100m ² bei 1 Stpl. je 20m ² Nutzfläche 355 Stellplätze
-----------	---

2 Fachmärkte insgesamt:	Verkaufsnutzfläche 800m ² bei 1 Stpl. je 40m ² Nutzfläche 20 Stellplätze
-------------------------	---

Summe Stellplatzbedarf:	688 Stellplätze
-------------------------	------------------------

Stellplatznachweis:

Stellplatzbedarf: **688 Stellplätze**

vorhandene Stellplätze: **632 Stellplätze**

Reduzierung der Stellplätze:

Auf Grund des Punktes 49.1.5.1 der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) kann die erforderliche Stellplatzanzahl bis zu 30 Prozent verringert werden, wenn eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) vorhanden ist.

Im vorliegenden Plangebiet ist eine Haltestelle des ÖPNV in zumutbarer Entfernung vorhanden. Somit ist eine Abminderung der erforderlichen Stellplatzanzahl von 9 Prozent vertretbar.

688 Stellplätze - 9 % = 626 erforderliche Stellplätze

Da das Humboldt-Center bereits seit Jahren mit der vorhandenen Stellplatzanzahl betrieben wird und ein Stellplatzmangel nicht erkennbar war, ist davon auszugehen, dass auch künftig die vorhandenen Stellplätze ausreichen werden.

Grundflächenberechnung

Größe des Geltungsbereiches: 50.275 m²

Grünflächen vorhanden: 5.205 m²

Grundflächen Baukörper: 20.140 m²

Baukörper 1 9.780 m²

Baukörper 2 8.885 m²

Fußwegüberdachung 1.475 m²

Befestigte Flächen vorhanden: 24.930 m²

Stellplätze, Zufahrten, Gehwege, Anlieferung etc.

Summe Grundfl. Baukörper und befestigte Flächen 45.070 m²

Nachweis Grundflächenzahl:

GRZ zulässig = 0,90

GRZ vorhanden: (Gebäude + befestigte Flächen)
45.070 m² : 50.275 m² = 0,896 < 0,90