



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

Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau

Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. XXVII "Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau"

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Technischer und Vergabeausschuss	24.11.2022	Vorberatung				
Ortschaftsrat Pethau	28.11.2022	Anhörung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	01.12.2022	Entscheidung				

Gesetzliche Grundlage:	BauGB		
Bereits gefasste Beschlüsse	218/2014/1	Beschluss über die Abwägung des Entwurfes und über die Satzung des einfachen Bebauungsplanes Nr. XXVII "	
	027/2017	Beschluss über die Abwägung des Entwurfs und über die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Zittau	
	081/2017	Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. XXVII	
Aufzuhebende Beschlüsse	keine		

Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

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

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

gezeichnet
 Zenker
 Oberbürgermeister

Begründung:

Nachdem der Stadtrat 2017 das aktualisierte Einzelhandelskonzept beschlossen hatte, hätte der Bebauungsplan Nr. XXVII „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet Zittau mit Ortsteil Pethau“, der der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts in konkretes Planungsrecht dient, geändert werden müssen. Da jedoch bisher kein Bauvorhaben beantragt wurde, dessen Zulässigkeit mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan anders zu beurteilen gewesen wäre als gemäß aktuellem Einzelhandelskonzept, war die Anpassung des Bebauungsplans an das Einzelhandelskonzept bisher rechtlich nicht zwingend erforderlich, sondern wäre erst in dem Moment erforderlich geworden, wenn ein solches Vorhaben beantragt worden wäre.

Nun zwingt ein anderer Vorgang zur Änderung des Bebauungsplans. Die Bauaufsichtsbehörde hat ein Einzelhandelsvorhaben, das sowohl dem rechtskräftigen Bebauungsplan, als auch dem aktuellen Einzelhandelskonzept widerspricht, auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplans abgelehnt. Der Antragsteller hat gegen die Ablehnung geklagt und dies mit der Ungültigkeit des Bebauungsplans begründet, die er unter anderem aus der mangelhaften Abgrenzung des Geltungsbereichs ableitet. Das Verwaltungsgericht Dresden hat signalisiert, dass es sich in diesem Punkt mit Verweis auf ein Urteil des Sächsischen Obergerichtes von 2014 voraussichtlich der Sichtweise des Klägers anschließen wird. Um Zweifel an der Rechtskraft des Bebauungsplans auszuräumen, ist deshalb eine Änderung der Abgrenzung des Geltungsbereichs erforderlich.

Selbstverständlich werden im Änderungsverfahren auch die durch die Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts erforderlichen Änderungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. XXVII "Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau" für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich.

Es werden insbesondere folgende Planungsziele angestrebt:

- Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten
- Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans an die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes
- Anpassung der Abgrenzung des Geltungsbereichs an die Rechtsprechung

Der Bebauungsplan entspricht den Anwendungsvoraussetzungen des § 9 Abs. 2a BauGB. Es wird deshalb von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Plan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt entsprechend §§ 3, 4 und 4a BauGB.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.