

<b>Beschlussvorlage Nr. 131/2023</b>	Dez/Amt: II / 60.		
	Bearbeiter: Rosin, Sylvia		
	Status: öffentlich		

	Beteiligte Bereiche: I., II., 32.		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Bauausschuss Stadtrat	nicht öffentlich öffentlich	16.11.2023 30.11.2023	Vorberatung Beschlussfassung

**Betreff:**

Bebauungsplan EZHL 02/1 „Steuerung großflächiger Einzelhandel und zentraler Versorgungsbereich“ – Aufstellungsbeschluss

**Beschlusstext:**

Der Stadtrat der Stadt Heidenau beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes EZHL 02/1 „Steuerung großflächiger Einzelhandel und zentraler Versorgungsbereich“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB für das in der Anlage 131/2023-1 aufgeführte Gebiet.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>			
<b>Gremium</b> (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abgelehnt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zurückgestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiterleitung ohne Beschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Schriftführer</b> (Unterschrift)			

**Finanzielle Auswirkungen:**

Ja

<b>Auswirkungen auf den Haushalt</b>	HH-Jahr: 2023
Buchungsstelle :	51.10.02.10/ 443165
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	25.000,00 €
• Mittelbedarf	20.000,00 €
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgeeertrag (jährlich)	

**Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen**

keine

**Erläuterung:****Planungsanlass**

In den 1990er Jahren entwickelte die Stadt Heidenau im Rahmen eines Sanierungsgebietes ein Stadtzentrum, welches um den Bereich Ernst-Thälmann-Straße und den Marktplatz ausgebildet wurde. Nach dem Ende der Sanierungsmaßnahmen, die mit dem Bau des Marktplatzes 2006 abschlossen, wurde Ende der 2000er Jahre eine besondere Auseinandersetzung mit den zu dieser Zeit aktuellen wirtschaftlichen, handelsspezifischen und städtebaulichen Aspekten erforderlich, um das neu geschaffene Zentrum der Stadt Heidenau zu stärken.

Dies sollte unter anderem mittels eines Einzelhandelskonzeptes, für das der Stadtrat der Stadt Heidenau am 24.06.2010 die Aufstellung beschloss (Vorlagen-Nr. 069/2010), erfolgen. Es diene als Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet Heidenau. In der Konzeption wurde der zentrale Versorgungsbereich als wichtigste Maßnahme zur Stärkung des Zentrums erarbeitet und mit gesamtstädtischen Maßnahmen zum Umgang mit dem Einzelhandel im Stadtgebiet unterlegt.

Da eine Konzeption als Leitfaden der Kommune keine Rechtskraft entfaltet, fasste der Heidenauer Stadtrat am 27.02.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes EZHL 01/1 „Einzelhandelssteuerung“ (Vorlagen-Nr.: 014/2014). Als zentraler Bestandteil für die Steuerung des Heidenauer Einzelhandels sollten damit die Empfehlungen und Ziele aus dem Einzelhandelskonzept in anwendbares Baurecht umgesetzt werden.

Aufgrund fehlender Kapazitäten in der Stadtverwaltung Heidenau kam der Bebauungsplan EZHL 01/1 „Einzelhandelssteuerung“ über den Stand eines Vorentwurfs (von März 2015) nicht hinaus.

Gegenwärtig finden weitreichende und grundlegenden Entwicklungen im Handel statt, die insbesondere den Onlinehandel, aber infolge dessen auch den stationären Handel betreffen.

Um diese Herausforderungen für die Heidenauer Innenstadt zu bewältigen sind angepasste Strategien zur Erhaltung und Weiterentwicklung sowie die Ausbildung einer gewissen Resilienz erforderlich.

In jüngster Vergangenheit ist aufgrund mehrerer Anträge und Anfragen von großen Einzelhandelsunternehmen in Heidenau festzustellen, dass sowohl Vollsortimenter als auch Discounter, für die noch in den 2000er Jahren eine Verkaufsfläche (VK) von unter 800 m<sup>2</sup> für Märkte des täglichen Bedarfs Standard war, nun im Zuge der Modernisierung eine Erweiterung der Verkaufsflächen hin zur Großflächigkeit (Verkaufsflächen größer als 800 m<sup>2</sup>) anstreben. Die Folgen dieser Entwicklungstendenzen, sind vor allem in städtebaulicher Hinsicht zum heutigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. Dem sei hinzugefügt, dass eine durch eine Baugenehmigung erworbene Großflächigkeit eines Marktes Bestandschutz genießt und nicht zurückgenommen werden kann. Demzufolge sind auch weitere Vergrößerungen der Verkaufsflächen mit allen Folgen (Lärm, Versiegelung u. ä.) grundsätzlich möglich.

Um diese Entwicklungen aktiv zu steuern ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes EHZL 02/1 „Großflächiger Einzelhandel und zentraler Versorgungsbereich“ erforderlich.

#### Ziel und Zweck der Planung:

Vorrangiges Ziel ist die Lenkung des großflächigen Einzelhandels (VK über 800 m<sup>2</sup>) im Stadtgebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (nicht integrierte Standorte).

Darüber hinaus soll die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes gewährleistet bleiben, die durch die Differenzierung von Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Verkaufsflächengrößen und Sortimentslisten gesteuert wird, wobei grundsätzliche Ausnahmen ermöglicht werden können bzw. einzelfallbezogene Befreiungen generell möglich sind.

In unmittelbarem Zusammenhang damit steht Vermeidung von Entwicklungen, die der angestrebten Stärkung des Stadtzentrums zuwiderlaufen. Unter anderem soll der Bebauungsplan Festsetzungen zum Ausschluss der Wohnungsentwicklung in den Erdgeschossen des zentralen Versorgungsbereiches enthalten, welche die Grundlage für Selbigen bilden. Die Ausbildung einer gewissen Resilienz gegenüber zukünftigen Entwicklungen wird ebenfalls eine Aufgabe bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes sein.

Bestehende und bereits genehmigte Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten genießen Bestandsschutz.

#### Verfahren

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan nach § 13 Abs. 1 i.V.m. § 8 BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen dafür

„Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Absatz 1 BauGB

(..) wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a (..) kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. 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,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (..)

sind erfüllt.

Der Geltungsbereich gemäß Anlage 131/2023-1, umfasst den im Zusammenhang bebauten Bereich (Innenbereich gemäß der Abgrenzungssatzung der Stadt Heidenau vom 20.12.2012), der noch nicht durch einen in Aufstellung befindlichen oder rechtskräftigen Bebauungsplan überplant ist.

Gemäß den o.g. Ausführungen empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung des Bebauungsplanes EZHL 02/1 „Steuerung großflächiger Einzelhandel und zentraler Versorgungsbereich“.

**Anlagen:**

131/2023-1 –Geltungsbereich für den Bebauungsplan EZHL 02/1

Bürgermeister

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!