

GROSSE KREISSTADT DÖBELN

BEBAUUNGSPLAN NR. 29/24

„NAHVERSORGUNGSZENTRUM GROSSBAUHLITZ“

(Einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a i.V.m. § 13 BauGB)

BEGRÜNDUNG gemäß § 2a BauGB zum Entwurf i.d.F. vom 14.08.2024

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis.....	2
2	Gewähltes Planverfahren.....	3
2.1	Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB	3
2.2	Durchführung der Planaufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB	3
3	Plangebiet	5
3.1	Lage des Plangebietes	5
3.2	Abgrenzung und Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans.....	5
3.3	Beschreibung des Plangebietes	6
4	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
4.1	Landesentwicklungsplan Sachsen.....	6
4.2	Darstellung des Flächennutzungsplans.....	7
4.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Döbeln 2021	8
5	Planungskonzept.....	8
6	Städtebauliche Begründung der planerischen Festsetzungen	9
6.1	Textliche Festsetzung Nr. 1 (Teilbereich 1).....	10
6.2	Textliche Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2).....	10
6.3	Textliche Festsetzung Nr. 3 (Verkaufsfläche).....	10
7	Voraussichtliche Auswirkungen	11

1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Anlass ist das aktuell bestehende Interesse des Grundstückseigentümers, Veränderungen am Standort vorzunehmen.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Döbeln hat mit Beschluss-Nr. 242/28/2022 vom 10.11.2022 die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Döbeln (Stand 15.11.2021) als Städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB gebilligt.

Bereits mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 und seiner 1. Ergänzung (2015) formulierte die Stadt Döbeln ihre Grundsätze und Ziele für die künftige Steuerung ihrer Einzelhandelsentwicklung. Erstrangige Zielsetzungen sind der qualitative Ausbau des Stadtzentrums sowie die Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgungsstruktur in Döbeln.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dient der Stadt Döbeln als aktualisierte fachliche Grundlage für den zukünftigen planungsrechtlichen Steuerungsprozess der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt. Dies schließt sowohl die Einzelhandelssteuerung innerhalb des unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB, dem weite Teile des Siedlungsgebietes zuzurechnen sind, als auch eine Einzelhandelssteuerung innerhalb der Geltungsbereiche bereits rechtskräftiger verbindlicher Bauleitpläne mit ein.

Um eine Rechtsverbindlichkeit gegenüber Dritten (wie Eigentümern, Projektentwicklern, Filialisten etc.) herzustellen, ist es erforderlich, die Grundsätze und Ziele des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen.

Besonderer planungsrechtlicher Handlungsbedarf wird derzeit für den Bereich Döbeln Großbauchlitz gesehen. Für diesen hat die Stadt Döbeln mit dem Stadtratsbeschluss vom 21.03.2024 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29/24 „Nahversorgungszentrum Großbauchlitz“ förmlich eingeleitet.

Das Planungsziel der Stadt Döbeln besteht darin, den bestehenden Einzelhandelsstandort Grimmische Straße zum Nahversorgungszentrum weiter zu entwickeln, dabei aber zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und anderer Nahversorgungslagen keine Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche zuzulassen.

Im Aufstellungsbeschluss ist folgendes Planungsziel formuliert:

„Ziel der Planung ist die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in den Stadtgebieten. Des Weiteren soll die städtebaulich anzustrebende Entwicklungsoption laut dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Döbeln - Weiterentwicklung der bestehenden Nahversorgungslage Grimmische Straße zu einem Nahversorgungszentrum – umgesetzt werden. Um diese Ziele zu erreichen bedarf es u.a. der Festsetzung der maximal zulässigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie der maximalen Gesamtverkaufsfläche.“

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan soll neben der Entwicklungsoption eines Nahversorgungszentrums am Standort Grimmische Straße also lediglich die bisherige Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben zum Schutz und zur Stärkung der Innenstadt sowie der verbrauchernahen Versorgung in weiteren Stadtgebieten begrenzen.“

2 Gewähltes Planverfahren

2.1 Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungs-plan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes der Stadt Döbeln und ist hiernach dem planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Ein Vorhaben ist im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Für die Umsetzung der Planungsziele innerhalb des unbeplanten Innenbereiches gemäß § 34 BauGB wird mit dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan ein Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt, der in seinem Geltungsbereich lediglich differenzierte Regelungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB trifft.

Die weitere Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Bauweise, Grundfläche, Geschossfläche, überbaubare Grundstücksfläche etc.).

2.2 Durchführung der Planaufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Gemäß Aufstellungsbeschluss soll der Plan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Satz 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 oder Absatz 2b, 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.

Der Bebauungsplan Nr. 29/24 „Nahversorgungszentrum Großbauchlitz“ enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB. Die Grundvoraussetzung gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

Prüfung nach § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die Durchführung des vereinfachten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.6 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von

- 5 000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung und
- 1 200 m² bis weniger als 5 000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig.

Da sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB und nicht im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs befindet, ergibt sich trotz der Überschreitung des Schwellenwertes für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls keine UVP-Pflicht.

Zu beachten ist jedoch Anlage 1 Nr. 18.8 zum UVPG: demnach ist für den Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, immer (d.h. unabhängig von der Lage im planungsrechtlichen Innen- oder Außenbereich) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde daher eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG durchgeführt.

In deren Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Die Voraussetzung gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist damit erfüllt.

Prüfung nach § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist die Durchführung des vereinfachten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Durch die beabsichtigte Planung werden keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes berührt.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet Nr. 237 „Muldentäler oberhalb des Zusammenflusses“ und das Europäische Vogelschutzgebiet Nr. 24 „Täler in Mittelsachsen“. Die Entfernung zu den Schutzgebieten, welche sich unmittelbar an bebaute städtische Bereiche anschließen, beträgt ca. 180 m zum FFH-Gebiet und 425 m zum Europäische Vogelschutzgebiet.

Die durch die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Nutzungsintensität durch Einzelhandelseinrichtungen wird durch die zulässige Verkaufsfläche bestimmt und ändert sich nicht gegenüber dem Bestand (s.o.)

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher nicht geeignet, Einfluss auf dieses Schutzgebiet zu nehmen. Die Voraussetzung gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist damit erfüllt.

Prüfung nach § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Durchführung des vereinfachten Verfahrens ausgeschlossen, wenn 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. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind demnach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Durch die Planaufstellung werden keine gewerblichen Bauflächen geschaffen, in denen sich derartige Betriebsbereiche ansiedeln könnten. Gleichzeitig sind im Umkreis von mindestens 1,9 km um den Geltungsbereich keine Betriebsbereiche nach Störfallverordnung vorhanden, so dass bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Voraussetzung gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist damit erfüllt.

Ergebnis

Der Bebauungsplan Nr. 29/24 „Nahversorgungszentrum Großbauchlitz“ kann im Ergebnis der Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

3 Plangebiet

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand der Stadt Döbeln im Ortsteil Großbauchlitz, nordwestlich der Grimmaischen Straße. Die Entfernung zur Innenstadt Döbeln beträgt ca. 2,5 km.

3.2 Abgrenzung und Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 29/24 „Nahversorgungszentrum Großbauchlitz“ ist Bestandteil der zukünftigen gesamtstädtischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf Grundlage des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten durch das Flurstück 66/52 Gemarkung Großbauchlitz (gewerblich genutztes Grundstück Grimmaische Straße 73 (Sandstrahlerei)),
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 89/2 Gemarkung Großbauchlitz (Grimmaische Straße 75)
- im Südosten durch das Straßenflurstück 28/1 der Grimmaischen Straße (B 175)
- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 62/6 (Alexanderstraße 3/3a), 64/3 (Grimmaische Straße 63) und 66/53 Gemarkung Großbauchlitz (Grimmaische Straße 65),
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 62/5 und 67 (Am Lindenberg 12) Gemarkung Großbauchlitz
- im Nordwesten durch die Straße Am Wiesengrund und das Flurstück 66/54 Gemarkung Großbauchlitz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29/24 „Nahversorgungszentrum Großbauchlitz“ umfasst das Flurstück 66/57 der Gemarkung Großbauchlitz.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,15 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Plan-darstellung im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

3.3 Beschreibung des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes sind gegenwärtig zwei Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.700 m² (ALDI mit 800 m² und Netto Marken-Discount mit 900 m²) vorhanden. Das Plangebiet ist durch die beiden Gebäude, Stellplätze und Zufahrten großflächig überbaut. Lediglich in den Randbereichen befinden sich nicht überbaute Grundstücksteile und mehrere Einzelbäume.

Die Grimmaische Straße bildet die südöstliche Plangebietsgrenze. Die Grimmaische Straße fungiert in diesem Abschnitt als wichtige regionale Verkehrsanbindung der Stadt Döbeln, sie gehört zum innerörtlichen Verlauf der Bundesstraße B175 und in Verbindung mit der B169 führt sie in ca. 3,5 km Entfernung zur Anschlussstelle Döbeln-Nord der BAB14.

Beidseits der stark befahrenen Straße hat sich eine Gemengelage entwickelt, zu der neben den o.g. Nutzungen innerhalb des Plangebietes Wohngebäude, zahlreiche gewerbliche Nutzungen und ein großflächiger Baumarktstandort zwischen B 175 und Eisenbahntrasse gehören.

4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB regelt, dass die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen ist.

4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Die Stadt Döbeln nimmt aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven sowie ihrer Größe und Lage eine zentrale Bedeutung für die Region ein. Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 wird Döbeln die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Als Mittelzentrum im ländlichen Raum übernimmt die Stadt für den ihr zugewiesenen Mittelbereich wichtige Funktionen als regionales Wirtschafts-, Versorgungs-, Bildungs- und Kulturzentrum mit „besonderer Bedeutung im Hinblick auf Versorgungsqualitäten der höherwertigen Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung“¹.

Zum mittelzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Döbeln gehören laut Landesentwicklungsplan die umliegenden Gemeinden: Großweitzschen, Jahnatal (ehemals Ostrau und Zschaitz-Ottewig), Mochau (zum 1. Januar 2016 Eingemeindung in die Stadt Döbeln), Roßwein, Waldheim, Hartha und Leisnig. Die Gemeinde Striegistal bildet in der raumordnerischen Zuordnung einen Überschneidungsbereich mit dem Mittelzentrum Mittweida. Die Verflechtung zwischen Döbeln und anderen zentralen Orten wird durch die Lage an mehreren regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen gewährleistet

Die überregionale Verkehrsanbindung der Stadt Döbeln wird durch die Bundesautobahnen BAB 14 (Nossen– Leipzig - Magdeburg) über die Anschlussstellen Döbeln Nord und Döbeln Ost, sowie der BAB 4 (Görlitz –Dresden - Erfurt) mittels des Anschlusses Hainichen, gewährleistet. Hauptverkehrsachsen innerhalb des Stadtgebietes sind die Bundesstraßen B 169 (Chemnitz – Döbeln – Riesa - Cottbus), welche westlich des Stadtgebietes entlangführt und die B 175 (Richtung Zwickau), die in Ost-West-Richtung unmittelbar durch das Stadtgebiet verläuft.

¹ Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013

An das Eisenbahnnetz ist Döbeln über die Bahnstrecken Leipzig-Grimma-Döbeln (RB110) und Chemnitz-Elsterwerda (RB45) angebunden. Im jeweils 60-Minuten-Takt bestehen Anbindungen durch die Regionalbahnen. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die Verkehrsgesellschaft Regiobus Mittelsachsen GmbH mit mehreren Buslinien (Stadt- und Regionalverkehr) abgesichert.

Gemäß LEP 2013 (Z 2.3.2.1) ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Mittelzentren wie der Stadt Döbeln zulässig (Konzentrationsgebot), gemäß LEP 2013 (Z 2.3.2.3) für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² allerdings nur in städtebaulich integrierter Lage. In den zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in diesen zulässig. Das Integrationsgebot des Z 2.3.2.3 dient dem Schutz der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstädte.

Darüber hinaus soll die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot; Ziel 2.3.2.4) und 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 sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen darf (Beeinträchtigungsverbot; Ziel 2.3.2.5).

Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden (Grundsatz 2.3.2.6).

Die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 und der Grundsatz G 2.3.2.6 gelten entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelsbetriebe wirken (Ziel 2.3.2.7).

4.2 Darstellung des Flächennutzungsplans

Für die Stadt Döbeln liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor, in Kraft getreten am 25.06.1992 durch Veröffentlichung im Amtsblatt. Zwischenzeitlich wurden mehrere Änderungen zum FNP beschlossen, die jedoch das Plangebiet nicht betreffen.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 29/24 „Nahversorgungszentrum Großbauchlitz“ ist im FNP als Teil des Mischgebietes um den nördlichen Abschnitt der Grimmaischen Straße in Großbauchlitz dargestellt.

Eine Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche ist im FNP nicht enthalten.

Der Bebauungsplan Nr. 29/24 „Nahversorgungszentrum Großbauchlitz“ regelt lediglich die Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet und ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Döbeln 2021

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Döbeln vom 15.11.2021 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 10.11.2022 (Beschluss-Nr. 242/28/2022) im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches, gesamtstädtisches Entwicklungskonzept für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung beschlossen und als Grundlage für die konkretisierende verbindliche Bauleitplanung bestimmt.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2021 legt die Stadt Döbeln ihre Leitlinien sowie Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2021 weist folgende Nahversorgungslagen in der Stadt Döbeln aus:

- Badische Straße
- Dresdner Straße
- **Grimmaische Straße**
- Mastener Straße
- Schillerstraße
- Schlachthofstraße
- Unnaer Straße

Diese Nahversorgungslagen sind entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2021 wie folgt definiert:

- grundsätzlich definiert als Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten mit ergänzendem Lebensmittelhandwerk (Bäcker / Fleischer) im Eingangsbereich.
- Anteil der Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente in den Lebensmittelmärkten beträgt nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche
- Versorgungsfunktion: wohnungsnah oder wohnortnahe Versorgung mit Lebensmittel innerhalb der Stadt- und Ortsteile
- Verkaufsflächendimensionierung in Abstimmung mit dem eigenständigen Nahversorgungspotenzial
- Ergänzung durch Fachgeschäfte mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und/oder Dienstleister ist möglich, soweit diese ausschließlich auf die unmittelbare Nahversorgungsfunktion abzielen und die Ausstrahlungskraft des Gesamtstandortes nicht wesentlich erhöhen
- städtebaulich integrierte Lage ist auch für nicht mobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und über den ÖPNV gut erschlossen.

5 Planungskonzept

Mit dem fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2021 liegt das mit § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans planungsrechtlich zu berücksichtigende, von der Stadt beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept vor.

Das Plangebiet ist darin als Nahversorgungslage Grimmaische Straße (potenzielles Nahversorgungszentrum) definiert. Die Abgrenzung bezieht sich auf die Standorte der beiden vorhandenen Lebensmittelmärkte (Aldi und Netto). Der Standort verfügt über eindeutig eigenständige Versorgungsfunktionen im nordwestlichen Stadtgebiet, perspektivisch können diese aber auch aus einer Standortagglomeration eines Lebensmittelmarktes mit ergänzenden, nahversorgungsrelevanten Anbietern erschlossen werden. In diesem Kontext ist die Weiterentwicklung zu einem Nahversorgungszentrum eine städtebaulich anzustrebende Entwicklungsalternative².

² BBE, 15.11.2021: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Döbeln

Das Planungskonzept des vorliegenden Bebauungsplans ist in die Leitziele des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2021 für die gesamtstädtische Einzelhandelssteuerung und gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung eingebettet, welches durch mehrere Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert werden soll.

Der Bebauungsplan dient somit den Zielstellungen,

- die Einzelhandelsentwicklungen sowie die nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente vorrangig auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zu konzentrieren, um diesen zu erhalten, zu stärken und weiter zu entwickeln (Konzentrationsziel),
- zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung die Standorte der Nahversorgung zu erhalten, zu stärken und – sofern mit dem Konzentrationsziel vereinbar - ihre Entwicklungsfähigkeit für nahversorgungsrelevante Sortimente dauerhaft sicher zu stellen.

Aufgrund des bestehenden Verkaufsflächenangebotes innerhalb der Stadt Döbeln bei rückläufiger Bevölkerungszahl will die Stadt Döbeln darüber hinaus die Gesamtverkaufsfläche auf das am Standort genehmigte Maß beschränken.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans werden diese Leitziele für den Nahversorgungsstandort Grimmaische Straße planungsrechtlich verankert.

6 Städtebauliche Begründung der planerischen Festsetzungen

Ausgehend von der unter Punkt 5 erläuterten Planungskonzeption wird gemäß § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) im Bebauungsplan Nr. 29/24 „Nahversorgungszentrum Großbauchlitz“ festgesetzt, dass bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1, 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Festsetzungen werden für Teile des räumlichen Geltungsbereichs (Teilbereiche 1 und 2) unterschiedlich getroffen. Die Gliederung in Teilbereiche ist erforderlich, um perspektivisch die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums zu sichern, in dem neben Lebensmittelanbietern Fläche für Betriebe mit weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgehalten wird.

Im Geltungsbereich werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten der „Döbelner Liste“ grundsätzlich ausgeschlossen, um zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Döbeln Einzelhandelsneuan siedlungen mit diesen Sortimenten am Nahversorgungsstandort Grimmaische Straße zu vermeiden.

Hiermit sind solche Einzelhandelsbetriebe gemeint, die diese Sortimente als Hauptsortimente führen. Nur mit Blick auf das Hauptsortiment kann ein Einzelhandelsbetrieb als bestimmter Betriebstyp eingeordnet werden, der als bestimmte Art einer baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB als zulässig, nicht zulässig oder ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden kann. Nicht erfasst sind daher Betriebe, die die aufgeführten Sortimente lediglich als Randsortimente oder auch als Aktionsware führen.

Zu den Begriffen Kern- (oder Haupt-) Sortiment und Randsortiment gilt nach der Rechtsprechung Folgendes:

„Zwischen den Begriffen Kern- (oder Haupt-) Sortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbezüglichkeit, als ein Randsortiment - wie schon aus dem Begriff „Rand-“ Sortiment folgt - zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Wichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.“ (Vgl. OVG Münster, Urteil vom 22.06.1998 - 7a D 108/96. In, juris Rn. 27 ff).

Zum Begriff Aktionsware gilt nach der Rechtsprechung Folgendes:

„Von dem Begriff „Aktionsartikel“ sind Waren aller Art erfasst, unabhängig davon, welcher allgemein üblichen Warenklassifikation sie zuzuordnen sind. Eine Beschränkung ergibt sich allerdings aus dem Wortbestandteil „Aktion“. Dieses verdeutlicht entsprechend den gerade bei Discountern, aber auch anderen Einzelhandelsbetrieben zwischenzeitlich üblichen Marktgepflogenheiten, dass es sich um Waren handeln muss, die nicht - gleichsam als „reguläres“ Angebot - dauerhaft angeboten werden, sondern lediglich zeitlich begrenzt im Rahmen bestimmter, ständig wechselnder Aktionsangebote, die gegebenenfalls auch während eines Jahres wiederholt werden können.“ (Vgl. OVG Münster, Urteil vom 29.05.2009 - 7 D 51/08 NE, juris Rn. 67).

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Änderungsbereich richtet sich im Übrigen nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

6.1 Textliche Festsetzung Nr. 1 (Teilbereich 1)

Insgesamt verknüpft die Nahversorgungslage Grimmaische Straße die Versorgungsfunktionen für den Siedlungsbereich der Gemarkung Großbauchlitz mit einer wohnortnahen Grundversorgung für weitere periphere Siedlungsbereiche der Stadt Döbeln (Gärtitz, Nöthschütz) und angrenzender Ortsteile der nördlichen Gemeinde Großweitzschen (z.B. Zscheplitz).

Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels kommt am Standort damit auch weiterhin eine hohe Bedeutung für die flächendeckende Grundversorgung zu, so dass eine Teilfläche des Plangebietes unmittelbar für Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels vorgehalten wird. Hiermit sind entsprechend der o.g. Ausführungen solche Einzelhandelsbetriebe gemeint, die diese Sortimente als Hauptsortimente führen. Die Beschränkung bezieht sich nicht auf Randsortimente und Aktionsware.

Entsprechend der bestehenden Situation sollen dabei auch zukünftig Betriebe des großflächigen Einzelhandels zulässig sein.

6.2 Textliche Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2)

Da die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Grimmaische Straße zu einem Nahversorgungszentrum städtebaulich angestrebt wird, sichert der Bebauungsplan durch Festsetzung Nr. 2 planungsrechtlich Flächen für ergänzende Anbieter mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Döbelner Liste“ ab. Diese ist als Hinweis dem Bebauungsplan beigelegt. Die Beschränkung bezieht sich auch hier ebenfalls nicht auf Randsortimente und Aktionsware.

Ergänzend sind analog zum Teilbereich 1 auch im Teilbereich 2 Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zulässig, da diese den Charakter eines Nahversorgungszentrums stärken.

6.3 Textliche Festsetzung Nr. 3 (Verkaufsfläche)

Die Versorgungslage „Grimmaische Straße“ ist Bestandteil des Nahversorgungskonzeptes und damit Konzentrationsstandort für die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Trotz der hervorgehobenen Bedeutung der Nahversorgungslagen für die Nahversorgung ist für die nahversorgungsrelevanten Sortimente ebenfalls eine Obergrenze festzulegen.

Dies wird aus den drei städtebaulichen Erwägungen heraus erforderlich:

- Zum Ersten soll das Innenstadtzentrum in seiner hervorgehobenen Versorgungsfunktion für die Stadt als zentraler Versorgungsbereich gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierfür gilt es, den Erhalt und die weitere Entwicklungsfähigkeit der beiden Großflächenstandorte (Kaufland, Edeka) als wesentliche Magneten des Innenstadtzentrums nicht zu konterkarieren. Dies liegt wiederum in den ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begründet, die durch eine hohe Verkaufsflächendichte und einen überdurchschnittlichen Betreiberbesatz außerhalb des

Innenstadtzentrum (Nahversorgungslagen und zu entwickelnde Nahversorgungszentren) gekennzeichnet ist, und künftig durch eine rückläufige Nachfrage geprägt sein werden, mit denen sich der Druck auf die Lebensmittelstandorte und damit auch auf diese Magneten deutlich verschärfen wird. Der Erhalt und die weitere Entwicklungsfähigkeit der beiden Großflächenstandorte des Innenstadtzentrum hat Vorrang vor der marktgerechten Entwicklung der zu entwickelnden Nahversorgungszentren oder den Nahversorgungslagen im weiteren Stadtgebiet.

- Zum Zweiten soll für das Innenstadtzentrum vermieden werden, dass sich ein weiteres „Lebensmittel-Schwergewicht“ im Stadtgebiet etabliert, gegenüber dem sich die Großflächenbetreiber des Innenstadtzentrum zusätzlich behaupten müssen. Ziel ist es, Funktionsverluste für das Innenstadtzentrum auszuschließen.
- Zum Dritten dient die Obergrenzenfestlegung dem Ziel, die weiteren Nahversorgungslagen und zu entwickelnden Nahversorgungszentren zu erhalten bzw. deren weitere Entwicklungsfähigkeit nicht zu konterkarieren. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die zu erweiternden Nahversorgungszentren (Unnaer Straße und Badische Straße). Deren Entwicklung würde mit einem Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente an den weiteren Nahversorgungslagen aufgrund der damit verbundenen Umverteilungslasten deutlich erschwert oder gar unmöglich werden. Dies würde einerseits aus der räumlichen Nähe zu den weiteren Nahversorgungslagen bzw. den damit verbundenen Überschneidungen der Einzugsgebiete und andererseits aus den begrenzt verfügbaren Nachfragepotenzialen sowie der zukünftig rückläufigen Einwohnerentwicklung resultieren, welche die Entwicklungsspielräume künftig nochmals deutlich eingrenzen werden.

Nicht zulässig ist im Angebotsbebauungsplan die ausschließlich gebietsbezogene grundstücksunabhängige Festsetzung der im Plangebiet insgesamt realisierbaren Verkaufsfläche, da dadurch einem so genannten „Windhundrennen“ Vorschub geleistet würde und für „zu spät“ kommende Antragsteller möglicherweise kein Einzelhandelskontingent mehr übrigbliebe. Dies gilt auch, wenn sich das Plangebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung (noch) in der Hand eines einzigen Eigentümers befindet.

Allerdings eröffnet § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO der Gemeinde die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan als Art der Nutzung in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl festgelegt wird, soweit dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll.

Die Festsetzung der Verkaufsflächenzahl wird auf der Basis der bestehenden Gesamtverkaufsfläche von 1.700 m² vorgenommen, um negative raumordnerische Auswirkungen zu vermeiden. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29/24 „Nahversorgungszentrum Großbauchlitz“ mit einer Fläche von 11.540 m² beträgt die bestehende genehmigte Gesamtverkaufsfläche 1.700 m², das entspricht einem Verhältnis der Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche, die im Plangebiet liegt, von 0,1475 : 1 (= Verhältniszahl 0,1475). Damit ist im Teilbereich 1 eine Verkaufsfläche von 7.120 m² x 0,1475 = 1.050 m² und im Teilbereich 2 eine Verkaufsfläche von 4.420 m² x 0,1475 ≈ 650 m² realisierbar.

7 Voraussichtliche Auswirkungen

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans werden die in im fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2021 verankerten Leitziele für den Nahversorgungsstandort Grimmische Straße planungsrechtlich gesichert. Mit der Sortimentsbeschränkung und der Begrenzung der Verkaufsfläche auf das bisher genehmigte Maß werden nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche u d andere Nahversorgungslagen vermieden.

Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild kommen bei einem nach Lage, Umfang und Größe aus dem Rahmen der Umgebung fallenden oder in der Landschaft dominierenden Vorhaben in Betracht, insbesondere bei Vorhaben am Stadtrand und im ländlichen Raum. Sie können beispielsweise darin bestehen, dass die Geschlossenheit eines Ortsbildes durch einen großflächigen Einzelhandelsmarkt gestört wird. Dies gilt in besonderem Maße, wenn das Projekt in der Nähe denkmalgeschützter oder sonstiger das Ortsbild prägender Einzelbauten und Ensembles errichtet werden soll.

Auswirkungen auf den Naturhaushalt können durch eine Beeinträchtigung des Ökosystems gegeben sein. Zu untersuchen sind Auswirkungen von Betrieben sowohl auf Leistungsfähigkeit und Wirkungsgefüge des Naturhaushalts als auch auf die einzelnen Bestandteile des Naturhaushalts, insbesondere auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima.

Da sich der Standort innerstädtisch befindet und bereits mit zwei Lebensmittelmärkten bebaut ist, können negative Auswirkungen durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB auf das Orts- und Landschaftsbild ausgeschlossen werden.

Ein zusätzlicher Flächenverbrauch durch die Neuversiegelung von Böden findet nicht statt. Der Standort kann durch zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen aufgewertet werden.

Auswirkungen in Form von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zu den schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zählen insbesondere erhebliche Lärm-, Abgas- und Geruchsbelästigungen der Nachbarschaft durch Kunden- und Lieferverkehr auf dem Betriebsgelände und dorthin führenden Straßen. Auch das Be- und Entladen oder die Störung durch Maschinenanlagen, wie Lüftungsanlagen oder die Beleuchtung der Stellplätze oder Leuchtreklame, können die Nachbarschaft erheblich beeinträchtigen.

Da gegenüber dem genehmigten Bestand durch den Bebauungsplan keine Erweiterung der Verkaufsflächen zugelassen werden soll, ergeben sich keine neuen Konflikte mit der umgebenden schutzbedürftigen Bebauung. Konkrete Auflagen zum Immissionsschutz erfolgen im Rahmen der Baugenehmigung.

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadtechnische Erschließung des Vorhabens nicht gewährleistet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Anlagen der technischen Infrastruktur fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

Auswirkungen auf den Straßenverkehr betreffen sowohl den fließenden als auch den ruhenden Verkehr. Sie sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet beziehungsweise ihrer bestimmungsmäßigen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Da sich der Nutzungsumfang gegenüber dem Bestand durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht ändert, ergeben sich keine Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr.