

**Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung
der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Dübener**

Auftraggeber:	Stadt Bad Dübener Markt 11 04849 Bad Dübener
Auftragnehmer	StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl Am Kirchtor 10 06108 Halle Tel. (03 45) 23 97 72 14 Fax (03 45) 23 97 72 22
Autoren:	Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung Hildegard Ebert Projektleiterin Yvette Trebel CAD-Bearbeitung
Beratung	BBE Handelsberatung GmbH Dr. Silvia Horn Uferstraße 21 04105 Leipzig Götze Rechtsanwälte Wolfram Müller-Wiesenhaken Petersstraße 15 04109 Leipzig
Bearbeitungszeitraum:	August 2015 Februar 2017
Bearbeitungsstand:	Satzungsfassung 27. Februar 2017

Inhalt

1	Planungsanlass und Erfordernis	4
2	Ziele und Zweck der Planung	4
3	Entwicklung, Rechtsgrundlagen, Darstellungsform.....	6
4	Verfahren	7
5	Räumlicher Geltungsbereich	11
6	Grundlagen des Bebauungsplans	13
6.1	Übergeordnete Planungen.....	13
6.1.1	Landesentwicklungsplan.....	13
6.1.2	Regionaler Entwicklungsplan.....	15
6.2	Kommunale Planungen.....	16
6.2.1	Flächennutzungsplan.....	16
6.2.2	Bebauungspläne.....	17
6.2.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Dübén.....	19
6.2.4	INSEK/SEKo 2012.....	21
6.2.5	Sanierungssatzung.....	21
6.2.6	Denkmalschutz.....	21
6.3	Beschreibung des Plangebietes.....	22
6.3.1	Allgemeine Situation zum Einzelhandel	22
6.3.2	Siedlungsstruktur	23
6.3.3	Zentrale Versorgungsbereiche.....	23
6.3.4	Nahversorgungslagen.....	26
6.3.5	Ergänzungsstandorte mit großflächigem Einzelhandel.....	27
6.3.6	Sonstige Einzelhandelsstandorte.....	28
6.3.7	Bevölkerung.....	29
6.3.8	Soziale Infrastruktur	30
6.3.9	Technische Infrastruktur	30
7	Planungskonzeption	31
8	Begründung der einzelnen Festsetzungen	33
8.1	Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich.....	33

8.2	Festsetzungen zur Zulässigkeit in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten (außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).....	34
8.3	Begriffserklärungen.....	39
8.4	Änderung von rechtskräftigen Bebauungsplänen in gesonderten Verfahren	41
9	Auswirkungen der Planung.....	43
9.1	Wirtschaftliche Belange	44
9.2	Verkehr.....	44
9.3	Belange der Bevölkerung im Plangebiet	44
9.4	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	45
9.5	Belange des Planungsschadensrechts	45
9.6	Geltung der Ausschlusses zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente auch im Falle einer theoretisch möglichen Unwirksamkeit einer der Ausnahmefestsetzungen	46

1 Planungsanlass und Erfordernis

Die Stärkung der grundzentralen Funktion im Zusammenhang mit einer Steigerung der Attraktivität des Einzelhandels sind zentrale Zielstellungen der Stadtentwicklung der Kurstadt Bad Dübén.

Die Stadtverwaltung befürchtet, dass aktuelle Angebots- und Nachfrageentwicklungen negative Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt haben könnten.

Bad Dübén verfügt bereits über eine überdurchschnittlich hohe Verkaufsflächen-ausstattung/Einwohner für ein Grundzentrum. Nur 16 % der Verkaufsfläche befinden sich in der Innenstadt. Hinsichtlich der Nachfrageentwicklung wird ein weiterer Rückgang prognostiziert.

Um die künftige Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Einklang mit den städtebaulichen und raumordnerischen Vorstellungen zu bringen und dem Ansiedlungsdruck an städtebaulich unerwünschten Standorten zu begegnen, ist der konsequente Einsatz planungsrechtlicher Instrumentarien erforderlich.

Im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt Bad Dübén wird daher zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“ und „Dommitzcher Straße“ die vorliegende verbindliche Bauleitplanung aufgestellt. Dieser strategische Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Umsetzung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Dübén“, welches vom Stadtrat beschlossen wurde. Das Konzept stellt die zentrale Abwägungsgrundlage für den Bebauungsplan dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsbereich der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Dübén entsprechend den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes. Die Planung zielt damit im Wesentlichen auf eine „Außensicherung“ der Versorgungsbereiche.

Die zentralen Versorgungsbereiche selbst sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.

2 Ziele und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Bad Dübén. Dabei sind sowohl die grundzentralen Versorgungsfunktionen für die eigene Wohnbevölkerung und für den Nahbereich zu sichern und zu stärken als auch touristische Potenziale als Kurstadt zu erschließen.

Die Stadt Bad Dübén verfügt über ein attraktives Stadtzentrum, in dem jedoch bestehende Entwicklungspotenziale aufgegriffen werden müssen, damit dieses künftig die Funktion eines Hauptgeschäftszentrums stärker wahrnehmen kann. Neben der Verdichtung der Angebotsstrukturen sollen die Teilbereiche der Innenstadt stärker als funktionale Einheit zusammengeführt werden. Die städtebaulichen Entwicklungsziele müssen, auch im Hinblick auf die umfassenden Sanierungsmaßnahmen, auf die Stärkung und Weiterentwicklung einer attraktiven Innenstadt gerichtet sein.

Damit gebührt einer Konzentration der künftigen Entwicklung auf das innerstädtische Zentrum oberste Priorität.

Unter Zuhilfenahme planungsrechtlicher Instrumentarien soll die Durchsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes konsequent verfolgt werden.

Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment sollen vorrangig in städtebaulich

integrierter Lage erfolgen und haben sich den Versorgungsfunktionen und Ansiedlungsprämissen des Zentrenkonzeptes unterzuordnen. Diese sind nur dann zulässig, wenn sie zur Stärkung städtebaulicher Funktionen beitragen.

Für die Stadt Bad Dübén werden, aufbauend auf dem Zentrenkonzept als städtebaulichem Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, folgende Leitziele verfolgt:

- Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion und der Funktion als Kurstadt durch eine qualifizierte Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt als multifunktionales Zentrum für Einwohner und Touristen
- Konzentration auf urbane Stadtstrukturen anstelle einer Zergliederung durch weitere konkurrierende Standorte
- Sicherung eines hierarchisch gestuften Zentrengefüges
- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf (Nahversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit (500 m))
- Angebotsverdichtung und –ergänzung in den Zentren – insbesondere zur Weiterentwicklung einer individuellen und attraktiven Innenstadt
- Orientierung an der Zielstellung einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“

Dazu ist es erforderlich, dass der strategische Bebauungsplan die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in die zentralen Versorgungsbereiche lenkt und zunächst grundsätzlich auf diese Bereiche beschränkt.

Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Einzelhandels sollen von der Beschränkung Ausnahmen zugelassen werden.

Mit der gezielten Steuerung und Konzentration des Einzelhandels wird der Schutz der bestehenden Strukturen und ihr weiterer Ausbau verfolgt.

Die vorrangige Ansiedlung von Anbietern zentrenrelevanter Sortimente soll innerhalb der Innenstadt (A-Zentrum) erfolgen. Das Nahversorgungszentrum (B-Zentrum, Domnitzscher Straße) und die Nahversorgungslage (Windmühlenweg) ergänzen das A-Zentrum mit dem Ziel, eine möglichst flächendeckende, fußläufig erreichbare Nahversorgung im Stadtgebiet zu gewährleisten.

Außerhalb der Zentrenstruktur sollen Neuansiedlungen sowie die Erweiterungen und Sortimentsänderungen bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden, es sei denn, sie haben weniger als 100 m² Verkaufsfläche (sog. „Bad Dübener Laden“) oder ihre Sortimente sind mindestens zu 90% nicht zentrenrelevant.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass der Festsetzungszweck des vorliegenden Bebauungsplans in mehrfacher Hinsicht über die Ausschlusswirkungen des § 34 Abs. 3 BauGB hinaus reicht. Die Planung zielt nicht nur auf den Schutz des vorhandenen Bestands, sondern auch auf die Offenhaltung von Entwicklungsoptionen für die zentralen Bereiche.

3 Entwicklung, Rechtsgrundlagen, Darstellungsform

Da bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB *„die Belange der Wirtschaft, ... im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“* zu berücksichtigen sind, beabsichtigt die Stadt Bad Dübén den Prozess durch die Festsetzung von zentralen Versorgungsbereichen auf der Grundlage eines Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes zu steuern.

Gesetzliche Grundlage hierfür bildet § 34 Abs. 3 BauGB, der mit der BauGB-Novelle 2004 neu in das Baugesetzbuch aufgenommen wurde. Er führt zu einem passiven Schutz zentraler Versorgungsbereiche und lautet wie folgt:

„Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2¹ dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.“

§ 34 Abs. 3 BauGB zielt somit auf die Fernwirkung von Vorhaben – i. d. R. Einzelhandel – ab. Dies betrifft insbesondere Vorhaben des großflächigen Einzelhandels, aber auch andere Vorhaben mit Zentrenrelevanz.

Die Ermächtigungsgrundlage für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans – und damit zur aktiven Sicherung zentraler Versorgungsbereiche - bildet der § 9 Abs. 2a BauGB. Darin ist geregelt, dass für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zugelassen werden können.

Im § 9 Abs. 2a BauGB wird auch ausgeführt, dass dabei städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen sind, die Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche enthalten. Ein solches Konzept liegt mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Dübén in der Fassung der Fortschreibung 2014 vom 15. Dezember 2014 vor [1].

Der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der auf das gesamte Stadtgebiet von Bad Dübén Bezug nimmt und lediglich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben trifft.

Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der ALK-Daten der Stadt Bad Dübén. Herausgeber ist Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen. Als Darstellungsmaßstab wird aufgrund der Größe des Plangebiets der Maßstab 1 : 5.000 gewählt. Dieser ist geeignet und ausreichend, um die Planinhalte eindeutig darzustellen. Die Darstellung erfolgt somit im Einklang zu § 1 Abs. 1 Planzeichenverordnung (PlanzV).

In § 1 Abs. 2 PlanzV ist geregelt, dass sich aus den Planunterlagen für Bebauungspläne *„die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ... ergeben. Von diesen Darstellungen kann insoweit abgesehen werden, als sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind.“*

Hierzu ist festzustellen, dass es aufgrund des Maßstabs der Darstellung im vorliegenden Fall nicht möglich ist, die Grundstücksbezeichnungen zu lesen. Da die Lesbarkeit der Flurstücksbezeichnung für die Festsetzungen nicht erforderlich ist, erfolgt die Darstellung auch insofern in Übereinstimmung mit der Planzeichenverordnung. Eine Liste aller betroffenen Flurstücke ist Anlage der Begründung.

Eine Zuordnung der in der Planzeichnung nur auszugsweise wiedergegebenen Stadtteile ist anhand der Übersichtskarte möglich.

¹ zulässige Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Entworfen und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 BauGB; die Grundlage bilden:

- der Beschluss des Stadtrates zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Dübén vom 11. Dezember 2014
- der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bad Dübén vom 16. Juli 2015 (Beschluss-Nr. 6-12-100)
- der Entwurfsbeschluss des Stadtrates vom 15. Dezember 2016 (Beschluss-Nr. 6-30-228)

4 Verfahren

Vom Stadtrat der Stadt Bad Dübén wurde am 16. Juli 2015 mit Beschluss-Nr. 6-12-100 die Aufstellung des Bebauungsplans „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Dübén“ beschlossen und das Planverfahren eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 18/2015 der Stadt Bad Dübén am 6. September 2015 bekannt gemacht.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. In § 13 Abs. 1 BauGB wird ausgeführt, dass Pläne, die lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthalten, im vereinfachten Verfahren geführt werden können. Die weiteren Voraussetzungen dafür sind ebenfalls erfüllt, da:

- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach dem UVPG oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeit unterliegen, vorbereitet oder begründet werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (etwa FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB entfällt damit die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 verzichtet. Jedoch erfolgte im Entwurfsprozess eine intensive Abstimmung mit den zuständigen Ämtern des Landkreises und der Landesdirektion Nordsachsen.

In seiner Sitzung am 15. Dezember 2016 hat der Stadtrat mit Beschluss-Nr. 6-30-228 den Entwurf des Bebauungsplans zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Dübén in der Fassung vom 24. November 2016 bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 24/2016 der Stadt Bad Dübén am 21. Dezember 2016.

Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 4. Januar 2017 bis einschließlich 6. Februar 2017 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Auf die Führung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Im Rahmen der Offenlage wurden zwei Stellungnahmen abgegeben.

Eine Stellungnahme bezog sich auf die Abgrenzung des Plangebietes im rückwärtigen Bereich eines bebauten Grundstücks. Dazu wurde eine geringfügige Korrektur der Abgrenzung vorgenommen.

Die Stellungnahme der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG bezieht sich auf den Standort Schmiedeberger Straße 56 B und beinhaltet folgende Hinweise.

Für die Filiale bestehen Modernisierungsabsichten, die zwangsläufig zu einer Vergrößerung der Verkaufsfläche führen. Mit dieser Verkaufsflächenerweiterung würde jedoch keine Ausweitung des Sortimentes, wohl aber eine verbesserte Warenpräsentation und Kundenführung einhergehen. Es wird darauf verwiesen, dass nur durch Modernisierungsmaßnahmen der Bestand der Filiale dauerhaft gesichert werden kann. Dies sollte bei der Erarbeitung des B-Plans berücksichtigt und eine Verkaufsflächenerweiterung ermöglicht werden.

Weiter wird auf die vorliegende (verlängerte) Veränderungssperre für den Standort sowie auf Anträge zur Erweiterung des Marktes verwiesen, die vom Landratsamt bisher abgelehnt und gegen deren Ablehnung Einspruch erhoben wurden.

Die Firma Lidl ist der Auffassung, dass es sich bei dem Standort in der Schmiedeberger Straße um einen – wenn auch nur teilweise – integrierten Standort und damit um einen zentralen Versorgungsbereich handelt. In der Stellungnahme vom 6. Februar 2017 wird insbesondere argumentiert, dass sich in der näheren Umgebung auch ein Kik-Textildiscounter, ein Fachgeschäft für Fleisch- und Wurstwaren, ein Imbiss sowie ein Westernlokal befinden.

Abgesehen davon, dass diese Betriebe sich nicht unmittelbar in der Nachbarschaft befinden, sondern weiter auseinanderliegen (das Westernlokal liegt beispielsweise auf der anderen Straßenseite ca. 180 m Luftlinie), ist es so, dass aus verschiedenen Gründen ein zentraler Versorgungsbereich an der Schmiedeberger Straße nicht angenommen werden kann.

Ein zentraler Versorgungsbereich ist nach der ständigen Rechtsprechung ein räumlich abgrenzbarer Bereich einer Gemeinde, dem auf Grund von vorhandenen Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Gemeindegebiet einschließlich einer möglichen regionalen Ausstrahlung (zum Beispiel die Innenstadt) oder auf Teilbereiche (Ortsteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken. Nahversorgungszentren als unterste Ebene von zentralen Versorgungsbereichen setzen in der Anbieterstruktur voraus, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, weil anderenfalls der von § 34 III BauGB beabsichtigte Schutz zentraler Versorgungsbereiche der Sache nach auf einen individuellen Schutz einzelne Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz in seinem Einzugsbereich hinausläufe.

Die Stadt Bad Dübén sieht in ihrem Stadtbereich zwei zentrale Versorgungsbereiche vor, zum einen die Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum sowie das Nahversorgungszentrum an der Domnitzscher Straße. Zur Abgrenzung und näheren Definition kann auf das Einzelhandelszentrenkonzept für die Stadt Bad Dübén (Fortschreibung 2014), dort etwa Seite 41 ff. verwiesen werden. Weitere zentrale Versorgungsbereiche sind in der Stadt nicht vorhanden.

An diese Einschätzung ändert auch die Stellungnahme der Firma Lidl vom 6. Februar 2017 nichts. Zum einen kann diesem Standort bereits deshalb keine Eigenschaft als zentraler Versorgungsbereich zugeschrieben werden, da er sich am östlichen Rande der Stadt befindet, es handelt sich um einen Standort in peripherer Lage. Zwar ist auch in der Nachbarschaft Wohnbebauung vorhanden. Eine integrierte Lage ist jedoch nicht zu erkennen, da insbesondere weiter in Richtung Osten keine Wohnbebauung mehr vorhanden ist (aufgrund der Stadtrandlage). Der Standort stellt vielmehr – abgesehen von dem

vorhabenbezogenen Bebauungsplanbereich „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Schmiedeberger Straße“ - das letzte bebaute Grundstück der Stadt Bad Dübén in östlicher Richtung dar. Die vorhandenen Nutzungen liegen auch nicht konzentriert beieinander, sondern erstrecken sich über einen größeren Bereich (siehe oben). Die Nutzungen untereinander – etwa das Westernlokal und der Lidl – weisen keine funktionale Verknüpfung auf und haben keinen Bezug zueinander. Es fehlt insbesondere an der Voraussetzung „mehrere Einzelhandelsbetriebe“ sowie die Ergänzung von diversen Dienstleistungen usw.. Insgesamt kann festgehalten werden, dass der Bereich in keiner Hinsicht die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches bzw. eines Nahversorgungszentrums der Stadt Bad Dübén erfüllt. Eine konkrete schützenswerte Versorgungsfunktion kommt diesem Standort mithin nicht zu.

Aus diesem Grunde wurden auch nur die beiden bereits genannten zentralen Versorgungsbereiche im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesen. Der übrige Bereich des Innenbereichs nach § 34 BauGB – zu dem der Standort des Lidl-Marktes gehört – ist zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Dübén erklärt worden, mit der Konsequenz, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten allgemein unzulässig sind. Nur ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Bad Dübener Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² („Bad Dübener Nachbarschaftsladen“) zugelassen werden. Des Weiteren können ausnahmsweise zugelassen werden Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Lebensmittel eingeschlossen Getränke gemäß der Bad Dübener Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² („kleinteiliger Nahversorger“).

Da der vorhandene Lidl-Markt bereits in seinem Bestand größere Abmaße aufweist, ist eine bauliche Änderung oder Erneuerung lediglich auf der Basis der Festsetzung unter Nr. 6 „Erweiterter Bestandsschutz“ möglich. Eine Verkaufsflächenerweiterung – so wie sie beabsichtigt ist – verbietet sich. Dabei ist es unerheblich, inwieweit die Erweiterung der Verkaufsfläche zu einer Veränderung der Umsatzleistung führt. Grundsätzlich ist es lebensfern anzunehmen, dass die Verkaufsflächenerweiterung zu keinerlei Erhöhung der Umsatzleistung des Marktes führen wird, so wie es von Lidl ansatzweise dargestellt wird. Möglicherweise führt die zusätzliche Verkaufsfläche nicht zu einem linearen Anstieg des Umsatzes. Auf Grund der besseren Warenpräsentation und der verbesserten Kundenführung sowie der Optimierung der internen Logistikaflüsse ist jedoch mit einem höheren Umsatz für die Gesamtfiliale zu rechnen. Davon geht auch die BBE Handelsbratung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (dort Seite 31) vom 15. Dezember 2014 aus. Dort wird dargestellt, dass die beabsichtigte Erweiterung zu einem unerwünschten Verdrängungswettbewerb und zu Umsatzverteilungseffekten zu Lasten der Innenstadt und des Nahversorgungszentrums führen wird.

Zudem ist es so, dass selbst der vorhandene Lidl-Markt mit seiner Verkaufsfläche von über 800 m² an dieser Stelle auf Grund des Bebauungsplanes nicht zulässig wäre, somit – wie ausgeführt – lediglich Bestandsschutz genießt. Nach der Leitlinie 2 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom 15. Dezember 2015 sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ab einer Größenordnung von 100 qm Verkaufsfläche zukünftig ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Die Forderung zur Ausweisung eines Sondergebiets an dieser Stelle kann ebenfalls nicht nachgekommen werden. Grundsätzlich ist es so, dass mit einem Bebauungsplan nach § 9 IIa BauGB keine Art der baulichen Nutzung – also keine Baugebiete – ausgewiesen werden. Der Bereich nach § 34 BauGB wird mit Blick auf den Einzelhandel lediglich geordnet. Völlig unabhängig von diesem Bebauungsplan entscheidet die Stadt über die Ausweisung von qualifizierten Bebauungsplänen. Ein Anspruch besteht darauf nach § 1 III 2 BauGB nicht.

Die Einwendungen müssen im Ergebnis insgesamt zurückgewiesen werden.

Mit Schreiben vom 2. Januar 2017 erfolgte mit dem Entwurf die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Behörden äußerten grundsätzlich ihre Zustimmung zur Planung. Ergänzend gab es einzelne redaktionelle Hinweise, die in der Satzungsfassung korrigiert wurden.

Vom *Planungsamt des Landkreises* wurde darüber hinaus auf eine geringfügige Überschneidung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd-West, die einzubeziehende Ergänzungssatzung Hinter den Mühlen sowie eine Herausnahme der B 2 im OT Hammermühle verwiesen. Den Hinweisen wurde gefolgt und der Geltungsbereich an die vorhandene Situation (nach § 34 zu beurteilende Flächen) angepasst.

Zu der Textlichen Festsetzung 1 erfolgte eine ergänzende Klarstellung durch Bezug auf die Bad Dübener Sortimentsliste.

Die *Landesdirektion Sachsen* führt in ihrer Stellungnahme aus, dass der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und nach § 1 Abs. 7 BauGB die Grundsätze und sonstigen raumordnerischen Belange entsprechend berücksichtigt und abgewogen wurden.

Die raumordnerischen Erfordernisse werden in der Planbegründung umfassend dargestellt, und die städtebauliche Erforderlichkeit entsprechend gewürdigt, wobei insbesondere auf Einzelhandels- und Zentrenkonzept abgestellt wird, das ebenfalls raumordnungskonform und damit aus raumordnerischer Sicht für die Aufstellung des Bebauungsplanes geeignet ist.

Neben der Textlichen Festsetzung 1 (s. o.) erfolgte aus Gründen der hinreichenden Bestimmtheit auch eine Ergänzung der Textlichen Festsetzung 6 zur baulichen Änderung und Erneuerung, in der auf genehmigte und bestehende Einzelhandelsbetriebe abgestellt wird.

Auch der *Regionale Planungsverband Westsachsen* stellt die Übereinstimmung der Planung mit den landes- und regionalplanerischen Zielen fest.

Seitens des Sachgebietes *Wirtschaftsförderung und Tourismus* wird die Planung unterstützt. Auch die *Industrie- und Handelskammer Leipzig* begrüßt den konsequenten Einsatz planungsrechtlicher Instrumentarien, um die künftige Einzelhandelsansiedlung der Stadt Bad Dübén in Einklang mit den städtebaulichen und raumordnerischen Zielstellungen zu bringen.

Im Rahmen der Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurden keine Einwände erhoben.

Die Beschlüsse zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und zur Satzung sind für den Stadtrat am 16. März 2016 vorgesehen. Das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt.

Da der einfache Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB keiner Genehmigung bedarf, erlangt er nach seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Rechtskraft.

Das dem Bebauungsplan als städtebauliches Entwicklungskonzept zu Grunde liegende und durch die BBE Handelsberatung GmbH erstellte „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Dübén“ wurde am 11. Dezember 2014 durch den Stadtrat beschlossen [1]. Es entstand unter Beteiligung der betroffenen Akteure und wurde in Arbeitskreissitzungen bzw. Workshops diskutiert.

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden die folgenden **Veränderungssperren** erlassen:

- Veränderungssperre für das Gebiet des Lidl-Marktes in der Schmiedeberger Straße, veröffentlicht im Amtsblatt am 6. August 2014, betroffen sind die Flurstücke 389/7, 388/17, 388/18, 388/20, 389/8, 390/14, 390/13 in der Flur 5 der Gemarkung Bad Dübener.
- Veränderungssperre für das Gebiet des Wohn- und Geschäftshauses mit Aldi im Erdgeschoss in der Schmiedeberger Straße Bad Dübener, veröffentlicht im Amtsblatt am 3. September 2014, betroffen ist das Flurstück 245 in der Flur 5 der Gemarkung Bad Dübener.

Die Veränderungssperre tritt jeweils am Tag der Bekanntmachung in Kraft und gilt zunächst für 2 Jahre. Sie wurde mit Beschluss vom 16. Juni 2016 jeweils um ein weiteres Jahr verlängert (§ 17 BauGB). Im räumlichen Geltungsbereich dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden sowie keine wesentlichen oder erheblichen wertsteigernden Veränderungen am Baugrundstück vorgenommen werden.

Mit der Bekanntmachung des Entwurfs wurde zudem eine Veränderungssperre für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen, die am 21. Dezember 2016 in Kraft trat und mit der Vorlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans automatisch außer Kraft tritt.

5 Räumlicher Geltungsbereich

Die Kurstadt Bad Dübener liegt im Nordwesten des Freistaates Sachsen unmittelbar an der Grenze zu Sachsen-Anhalt. Administrativ gehört sie dem Landkreis Nordsachsen an.

Bad Dübener liegt in der Mulde am Südrand des Naturparks Dübener Heide ca. 35 km nordöstlich von Leipzig. Bedeutung hat die Stadt insbesondere als Kurstadt und Wohnstandort. Zum 30. Juni 2014 hatte das Stadtgebiet eine Fläche von ca. 8.744 ha und 7.979 Einwohner².

An die Stadt Bad Dübener grenzen folgende Kommunen (von Norden im Uhrzeigersinn) an:

- die Gemeinde Muldestausee (Kreis Anhalt-Bitterfeld / Land Sachsen-Anhalt)
- die Stadt Bad Schmiedeberg (Kreis Wittenberg / Land Sachsen-Anhalt) sowie
- die Gemeinden Laußig, Zschepplin, Schönwölkau und Löbnitz.

Das Plangebiet des Bebauungsplans erstreckt sich nahezu über das gesamte Stadtgebiet von Bad Dübener bzw. alle Stadtteile. Insgesamt ist eine Fläche von ca. 250 ha umfasst.

Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist die Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Dies soll dadurch erfolgen, dass die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche so begrenzt wird, dass eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden kann.

Der *zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ (A-Zentrum)* liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Er wurde ausgegrenzt. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt entspricht dessen Begrenzung im Einzelhandelskonzept. Für diese Flächen besteht keine Notwendigkeit, den Einzelhandel zu regulieren bzw. weiter einzuschränken. Die Flurstücke sind in Anlage 2 gesondert aufgelistet.

² www.statistik.sachsen.de

Das *Nahversorgungszentrum „Dommitzcher Straße“ (B-Zentrum)* und die Nahversorgungslage Windmühlenweg verfügen über rechtskräftige Bebauungspläne und werden damit auch nicht von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans erfasst.

Darüber hinaus wurden alle Flächen, die als bislang **unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB** zu beurteilen sind, in den Geltungsbereich aufgenommen. Nicht Gegenstand der Planung sind die nach § 35 BauGB (Außenbereich) und nach § 30 BauGB (innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans) zu beurteilenden Flächen im Stadtgebiet.

Das Plangebiet des strategischen Bebauungsplans setzt sich damit aus verschiedenen Teilgebieten zusammen: Die bislang als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen der Ortsteile „A – Bad Dübener“, „B - Schnaditz“, „C - Tiefensee“ und D – Wellaune“.

Der räumliche Geltungsbereich, bestehend aus den angeführten Teilgebieten, ist in der Planzeichnung eindeutig abgegrenzt und grau hinterlegt. Die Lage im Stadtgebiet ist der Übersichtskarte zu entnehmen.

Des Weiteren erfolgt durch einen Hinweis auf der Planzeichnung noch einmal eine Klarstellung, dass sich der Geltungsanspruch des Bebauungsplans nur auf Flächen erstreckt, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Sollten von der zeichnerischen Umgrenzung des Plangebiets dennoch nach § 35 BauGB zu beurteilende Außenbereichsflächen erfasst werden, sind diese ausdrücklich aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Dabei kann es sich um kleinere innerörtliche Grünflächen, Gärten oder Parks handeln, die (anteilig) mit einbezogen wurden.

Nach § 9 Abs. 2a BauGB ist für den Bebauungsplan ein räumlicher Geltungsbereich zu bestimmen. Grundsätzlich richtet sich hierbei die Abgrenzung nach der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg § 9 Rd. Nr. 242).

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs in der Planzeichnung ist ausdrücklich nicht als Satzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 1-3 BauGB zu verstehen. Es ist nicht Inhalt dieses strategischen Bebauungsplans, die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich entsprechend einer Klarstellungs- oder Erhaltungssatzung zu übernehmen. Zudem ist aufgrund des gewählten Maßstabes eine exakte zeichnerische Darstellung nicht möglich. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Innenbereich vom Außenbereich nicht anhand von Flurstücken oder Grundstücksgrenzen abgegrenzt wird, sondern mit Blick auf den Bebauungszusammenhang.

Aus diesem Grunde erfolgt sowohl eine zeichnerische Abgrenzung als auch eine textliche Klarstellung (mittels ergänzenden Hinweisen), wobei die zeichnerische Abgrenzung im Zweifelsfalle großzügiger gewählt ist. Damit umfasst der in der Planzeichnung dargestellte Geltungsbereich u. a. möglicherweise auch Flächen, die als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB einzustufen sind. Bezüglich der Außenbereichsflächen sind Entwicklungen nicht auszuschließen, die in Zukunft zum Entstehen von Innenbereichen nach § 34 Baugesetzbuch führen können und auf denen dann ein Regelungsbedarf entsteht. Die Aufnahme dieser Flächen in die planerische Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs hat daher auch vorsorgenden Charakter. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten also für den jeweiligen, im Zeitpunkt der Anwendung der Satzung zu bestimmenden Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch. Es ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes anerkannt, dass auch der Umstand, dass sich der räumliche Geltungsbereich einer Satzung „dynamisch“ mit der tatsächlichen Veränderung des Bebauungszusammenhanges „automatisch“ mit verändert, nicht zur mangelnden

Bestimmtheit der Satzung führt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nämlich im -
maßgebenden - Zeitpunkt der Anwendung der Satzung eindeutig bestimmbar.³

Die Regelungsbefugnis des § 9 Abs. 2a BauGB erstreckt sich auch nicht auf
rechtsverbindliche Bebauungspläne, also Flächen, die nach § 30 BauGB zu beurteilen sind.
Diese außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gebiete wurden im Plan lediglich
ergänzend und zur besseren Nachvollziehbarkeit der Abgrenzungen wiedergegeben und
benannt. Auch insofern müssen zum Zeitpunkt der Anwendung der Satzung
planungsrechtlich relevante Entwicklungen (insbesondere die Aufhebung von bestehenden
Bebauungsplänen und das Inkrafttreten neuer Bebauungspläne) berücksichtigt werden.

6 Grundlagen des Bebauungsplans

6.1 Übergeordnete Planungen

Bei dem Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
der Stadt Bad Dübener handelt es sich auf Grund der Größe des Geltungsbereichs und den
damit verbundenen Auswirkungen um eine raumbedeutsame Planung.

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Absatz 1 ROG zu beachten. Grundsätze und
sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Absatz 2
ROG zu berücksichtigen.

Die Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen
festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen vom 12. Juli 2013, rechtsverbindlich
seit 31. August 2013) (LEP 2013)
- Regionalplan Leipzig, Westsachsen (REP) vom 23. Mai 2008, verbindlich seit 25. Juli
2008 (RPIWS 2008) und
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017, Entwurf für das Verfahren der
Gesamtfortschreibung des RPIWS 2008 nach § 6 Abs. 1 Sächsisches
Landesplanungsgesetz (SächsLPIG), Stand 29. Mai 2015 (RPILWS 2017)

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013) liegt in der Fassung vom
14. August 2013 (veröffentlicht im SächsGVBl 11/2013 vom 30. August 2013,
rechtsverbindlich seit 31. August 2013) vor.

Er stellt das fachübergreifende Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung
des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und
Landschaft sowie der Raumentwicklung dar. Seine Aufgaben koordinieren die
Nutzungsansprüche an den Raum und wirken auf sozial ausgewogene sowie ökologisch und
ökonomisch funktionsfähige Raum- und Siedlungsstrukturen hin.

Im LEP 2013 sind folgende, für das Plangebiet bzw. die zu regelnden Planinhalte besonders
relevante landesplanerische Ziele und Grundsätze formuliert:

Bezüglich der Raumkategorien ist Bad Dübener dem ländlichen Raum zuzurechnen, der unter
Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als
attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt
werden soll (G 1.2.2).

³ BVerwG, Urt. v. 16.6.1994 - 4 C 2/94 -, Rdnr. 18 (zitiert nach juris)

Oberzentrum ist die Stadt Leipzig, Mittelzentren im Umfeld sind Delitzsch, Eilenburg und Torgau. Den zentralen Orten werden Mittelbereiche zugeordnet. Dabei liegt Bad Dübener im Überschneidungsbereich von Delitzsch und Eilenburg (Karte 2). Grundzentren sind in den Regionalplänen zur Ergänzung der Ober- und Mittelzentren festzulegen (Z.1.3.8), ebenso Gemeinden mit besonderer Gebietsfunktion.

Der Grundsatz G 2.2.2.2 zur Stadt und Dorfentwicklung formuliert, dass (u.a.) die Entwicklung so erfolgen soll, dass das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt wird sowie die Innenstädte bzw. Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt werden.

Zum Thema Handel werden folgende Ziele bzw. Grundsätze formuliert.

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. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory-Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig. Z 2.3.2.1

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig. Z 2.3.2.2

Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei 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. Z 2.3.2.3

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet. Z 2.3.2.4

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 Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen. Z 2.3.2.5

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

Die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 und 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 Einzelhandelseinrichtungen wirken. Z 2.3.2.7

Der strategische Bebauungsplan, der zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe in die zentralen Lagen des Stadtgebietes lenken soll und damit den Ortskern stärkt, steht im Einklang mit den Zielen der Landesplanung. Für die zentralen Versorgungsbereiche selbst trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Dabei sind Regionalpläne gemäß Übergangsbestimmung im LEP 2013 binnen vier Jahren nach Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans an dessen Ziele und Grundsätze anzupassen.

6.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Im derzeit geltenden Regionalplan Westsachsen 2008 (verbindlich seit 25.07.2008) sind die Grundsätze der Raumordnung sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplans Sachsen vom 16.12.2003 regionalspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt.

Im Regionalplan ist Bad Dübén als Grundzentrum benannt (Z 2.3.7). In der Begründung wird ausgeführt, dass die Stadt wegen der Entfernung zu den Mittelzentren Delitzsch und Eilenburg selbst zu einem Bereich mit Erreichbarkeitsdefiziten gehört.

Grundzentren sind als übergemeindliche oder lokale Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu sichern und zu stärken (Z 2.3.8). Sie sollen mit Unterstützung der Fachplanungen die Grundversorgung für ihren Nahbereich sicherstellen (Z 2.3.9). Von der Bevölkerung ihres Nahbereiches sollen sie durch den öffentlichen Personennahverkehr mit zumutbarem Zeitaufwand erreichbar und gut an höherrangige Orte angebunden sein (Z 2.3.12). Zum weiteren Verflechtungsbereich von Bad Dübén gehören die Gemeinden Laußig und teilweise die Gemeinden Löbnitz und Zschemplin.

Die Stadt Bad Dübén liegt an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse (Wittenberg) - Bad Dübén - Eilenburg - Wurzen - Grimma - Colditz (Z 2.6.2).

Bad Dübén zählt zu den Gemeinden mit besonderen Funktionen, in diesem Falle mit Kurortstatus und besonderer Gemeindefunktion „Fremdenverkehr“ (Z 2.4.4) und „Medizinische Versorgung“ (Z 2.4.5). Diese besondere Funktionsübernahme stellt auch an die Einzelhandelsentwicklung spezifische Anforderungen, die über die Versorgung der Wohnbevölkerung im Verflechtungsbereich hinausgehen.

Hinsichtlich der Raumkategorien wird Bad Dübén dem ländlichen Raum zugeordnet.

Zur Siedlungsentwicklung wird unter Z 5.1.5 ausgeführt, dass die Versorgungs- und Siedlungskerne der zentralen Orte (neben den Ober- und Mittelzentren) die Kernstädte der Grundzentren sind. Zur Stadtentwicklung wird auf Erhaltung der Multifunktionalität der Innenstädte und Aufwertung ihrer Bausubstanz verwiesen (G 5.2.1). Die Stadtteile sind als funktionierende Versorgungs- und Sozialräume zu erhalten (Z 5.2.2).

Zum Handel wird unter Punkt 6.2 ausgeführt, dass die Grundversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in allen Teilräumen der Region verbrauchernah gesichert werden soll, und Innenstädte und Stadtteilzentren als Standorte des Einzelhandels zu sichern und zu stärken sind. Dazu ist auf eine Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken (Z 6.2.2). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen für den überwiegend kurzfristigen Bedarf sind nur in den städtebaulich integrierten Lagen der Versorgungs- und Siedlungskerne zulässig (Z 6.2.3).

Die Planung erfolgt damit im Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben, da sie der Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Stadt sowie der Wahrung der historischen städtebaulichen Strukturen dient.

Ergänzend sei angefügt, dass innerhalb des Stadtgebiets von Bad Dübén die gesamte Muldenaue einschließlich dem Bruch Wellaune als Vorranggebiete für den Naturschutz ausgewiesen werden. Ausgenommen davon sind lediglich die tiefer gelegenen Flächen im Nordosten von Wellaune bis in den Nordosten von Tiefensee (Durchbruch beim Hochwasser 2002). Diese Flächen sind als Vorranggebiet Hochwasserschutz ausgewiesen.

Weitere Vorranggebiete für den Natur- und Landschaftsschutz sind die Auen von Schwarz- und Hammerbach.

Die unbesiedelten Flächen innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III sind, sofern sie keinem anderen Vorrang unterliegen, als Vorranggebiet Wasserressourcen ausgewiesen.

Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 sind die Regionalen Planungsverbände angehalten, ihre Regionalpläne binnen vier Jahre an dessen Ziele und Grundsätze anzupassen. Für die Fortschreibung des Regionalplans Westsachsen 2008 erfolgte hierzu in der Sitzung der Verbandsversammlung am 19. Dezember 2013 der Aufstellungsbeschluss.

Im Zuge des Fortschreibungsverfahrens gab die Verbandsversammlung am 29. Mai 2015 den Rohentwurf für die Beteiligung und zur Festlegung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung einschließlich des Umfangs und Detaillierungsgrads des Umweltberichts frei.

Relevant für die vorliegende Planung sind die auch künftig festgelegten Funktionen der Stadt Bad Dübén als Grundzentrum sowie als besondere Gemeindefunktionen „Tourismus“ (Z 1.4.3) und „Gesundheit“ (Z 1.4.4).

Die obere Landesplanungsbehörde sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Westsachsen kommen zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst und die Grundsätze und sonstigen raumordnerischen Belange entsprechend berücksichtigte und gerecht mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen untereinander und miteinander abgewogen wurden.

6.2 Kommunale Planungen

6.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Dübén liegt in der Fassung der 1. Änderung vom 01. September 2011 vor [2]. Rechtskraft erlangte der FNP mit Bekanntmachung der Genehmigung am 04. April 2012.

Der FNP wurde nach der Eingliederung der Gemeinden Schnaditz und Tiefensee 1998 im März 2003 verabschiedet, und nach der Genehmigung im September 2003 rechtswirksam. Mit der 1. Änderung wurde die Planung fortgeschrieben und an die aktuelle Entwicklung sowie die Planungsabsichten der Gemeinde angepasst (wie Reduzierung der geplanten Wohn- und Gewerbeflächen). Darüber hinaus erfolgten auch Korrekturen der nachrichtlichen Übernahmen.

Bezüglich der Darstellungen des Einzelhandels konnte bereits zu diesem Zeitpunkt auf die vom Stadtrat am 26. August 2010 beschlossene Einzelhandelskonzeption abgestellt werden.

Als Sondergebiet Handel im Bestand wurde das Gebiet Einkaufszone "Dommitzcher Straße" (Vorhaben- und Erschließungsplan) dargestellt. Dabei wurde Bezug auf die im Einzelhandelskonzept erfolgte Ausweisung als B-Zentrum/ Nahversorgungszentrum genommen.

Weitere Sondergebiete für eine großflächige Handelsfunktion sind nicht ausgewiesen bzw. werden in Bad Dübén nicht benötigt und sind raumordnerisch nicht gewünscht.

Nachrichtliche Übernahmen bezogen sich hauptsächlich auf das Überschwemmungsgebiet der Mulde, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (FFH, SPA, LSG, NP ...)

Die Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dübén [2] als

- Wohnbaufläche (einschließlich allgemeines bzw. besonderes Wohngebiet),
- gemischte Baufläche (einschließlich Mischgebiet),
- gewerbliche Baufläche (einschließlich Gewerbegebiet),
- Gemeinbedarfsfläche,
- Sondergebiete mit Angabe der Zweckbestimmung (Kur, Klinik, Erholung, Handel, Bund)
- Verkehrsfläche, Fläche für Bahnanlagen und
- in geringem Umfang als Grünfläche (mit und ohne Zweckbestimmungen) sowie Wald dargestellt.

Für die im FNP dargestellten Bauflächen ist – mit Ausnahme des Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ – der Einzelhandel nicht gebietsprägend, sodass die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetriebstypen den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht widersprechen.

Die Darstellungen des vorliegenden Bebauungsplans stimmen mit denen des Flächennutzungsplans überein bzw. werden aus diesem entwickelt.

6.2.2 Bebauungspläne

Bauvorhaben innerhalb von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sind nach § 30 BauGB zu beurteilen. Die Plangebiete liegen daher nicht innerhalb des Geltungsbereichs und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Für das Stadtgebiet von Bad Dübén liegen folgende rechtswirksame Bebauungspläne vor:

Tab. 01: rechtskräftige Bebauungspläne im Stadtgebiet Bad Dübén

Bezeichnung	Rechtskraft seit	Fläche [in ha]	Art der baul. Nutzung
Wohnbebauung			
B-Plan Wohnbebauung südliche Hüfnermark 2. Änderung	(23.08.1995) 13.10.2010	6,6	WA
B-Plan "Block 24" Sanierungsgebiet Altstadt Bad Dübén	18.09.1996	3,5	WA, WB
B-Plan „Block 8 und 9“, 1. Änderung 2. Änderung	(29.10.1997) 06.11.2003 15.10.2010	2,1	WB
B-Plan „Am Heidegraben“	12.08.1998	0,98	WA
B-Plan „Mühdorfer Mark“ 1. Änderung	23.06.1997 15.03.2006	2,0	WR
B-Plan „Wohnbebauung an der Reinharzer Straße“, 1. Änderung.	19.06.2003 08.07.2015	1,15	WA
B-Plan „Wohnbebauung Meilenweg“	28.03.2007	0,8	WA

Bezeichnung	Rechtskraft seit	Fläche [in ha]	Art der baul. Nutzung
B-Plan "Wohngebiet Lindenallee" Stadtteil Schnaditz	29.11.1993	2,5	WA
B-Plan "Baugebiet Sportplatz" Stadtteil Schnaditz	15.01.1993	0,6	WR
VE-Plan „Wohnsiedlung in Tiefensee“	04.06.1997	0,6	WA
B-Plan „Innenentwicklung Neue Wittenberger Straße“	25.11.2015	2,15	WA
B-Plan für eine Teilfläche am Hammerweg	20.04.2016	0,42	WA
Gemischte Baufläche			
VE-Plan „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Schmiedeberger Straße“ 1. Änderung	25.05.1994 23.05.2007	1,38	MI
B-Plan „Mischgebietsfläche an der Eilenburger Straße“	22.08.2007	0,54	MI
B-Plan „Teilfläche Block 4 im Sanierungsgebiet der Altstadt“	19.12.2007	0,5	MI
Gewerbliche Baufläche			
B-Plan Industrie- und Gewerbegebiet Gelände Profilwalzmaschinenwerk vereinfachte Änderung	(09.04.1997) 24.05.2006	7,4	GE/GI
B-Plan „Gewerbegebiet Süd – Ost“, 1. Änderung in einem Teilbereich	(1992) 26.11.2011	33,2	GE/GI
B-Plan „Gewerbefläche Schmiedeberger Straße“	27.05.1999	8,4	GE
B-Plan „Teilfläche ehemalige Heidekaserne im Alaunweg“	19.03.2014	18,9	GE/MI
Sondergebiet EZH			
VE-Plan Einkaufszone "Dommitzscher Straße" Bad Dübén	06.02.1992	3,0	SO nach § 11 BauGB
B-Plan Teilfläche am Windmühlenweg	08.07.2015	1,8	SO Nahvers., MI
Sonst. Sondergebiete			
B-Plan „Hinter den Mühlen Teil I - Kurzentrum Bad Dübén“, 2. Änderung 3. Änderung	26.03.1997 18.05.2013 08.05.2013	4,93	SO Kur
VE-Plan "Orthopädisches Fachkrankenhaus Bad Dübén"	02.09.1997	3,07	SO Klinik
VE-Plan „Erweiterung Grieps Heidehotel“ Stadtteil Tiefensee	11.01.1995	1,14	SO Hotel

Quelle Stadtverwaltung Bad Dübén, Stand 12/2016

Die vorgenannten Bebauungspläne liegen außerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten Geltungsbereiches. Sie werden im Plan lediglich zur Informationen dargestellt und können so zugeordnet werden.

Der B-Plan „B 2 – Verlegung in Bad Dübener“, Rechtskraft seit 26.08.2004 bezieht sich nur auf Flächen der B 2 außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes für das Stadtgebiet von Bad Dübener umzusetzen, sind die rechtswirksamen B-Pläne hinsichtlich ihrer konkreten textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel zu prüfen und diese bei Bedarf zu ändern. Dazu sind jedoch jeweils gesonderte Verfahren erforderlich (vgl. auch Pkt 8.4 der Begründung).

Zulässigkeit von Vorhaben

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Bad Dübener sind gemäß § 34 BauGB als so genannter „unbeplanter Innenbereich“ zu beurteilen.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass im Stadtgebiet die räumlichen Geltungsbereiche von derzeit vier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen liegen. Bis zum Inkrafttreten der Bebauungspläne werden die Flächen als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB in den strategischen Bebauungsplan aufgenommen. Danach sind sie nach § 30 BauGB zu beurteilen und werden von den Festsetzungen nicht mehr erfasst. Für die Beurteilung von Vorhaben ist die zum Zeitpunkt der Anwendung der Satzung bestehende planungsrechtliche Situation relevant (vgl. auch Pkt. 5 der Begründung).

Im Innenbereich ist ein Vorhaben u. a. dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 Abs. 1 BauGB). Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiet, ist die Zulässigkeit nach der Verordnung über das Baugebiet zu beurteilen. Damit könnten – wenn der vorliegende Bebauungsplan nicht aufgestellt würde - im überwiegenden Teil des Stadtgebietes Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit zumindest ausnahmsweise zugelassen werden.

6.2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Dübener

Im § 9 Abs. 2a BauGB ist definiert, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche insbesondere „ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen ist“. Ein solches Konzept liegt mit dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Dübener“ der BBE Handelsberatung GmbH in der Fassung der Fortschreibung 2014 vor [1]. Dieses Konzept wurde am 11. Dezember 2014 durch den Stadtrat beschlossen.

Grundlage der Aktualisierung bildete das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2010, das sowohl bezüglich der örtlichen Nachfrageentwicklung als auch der Angebotssituation fortgeschrieben wurde. In diesem Zusammenhang erfolgte die Überprüfung der Zentrenstruktur sowie der ortsspezifischen Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (Bad Dübener Liste).

Ein zentraler Versorgungsbereich ist wie folgt definiert:

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Gemeindegebiet einschließlich einer möglichen regionalen

Ausstrahlung (z.B. Innenstadt) oder auf Teilbereiche (Ortsteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken.⁴

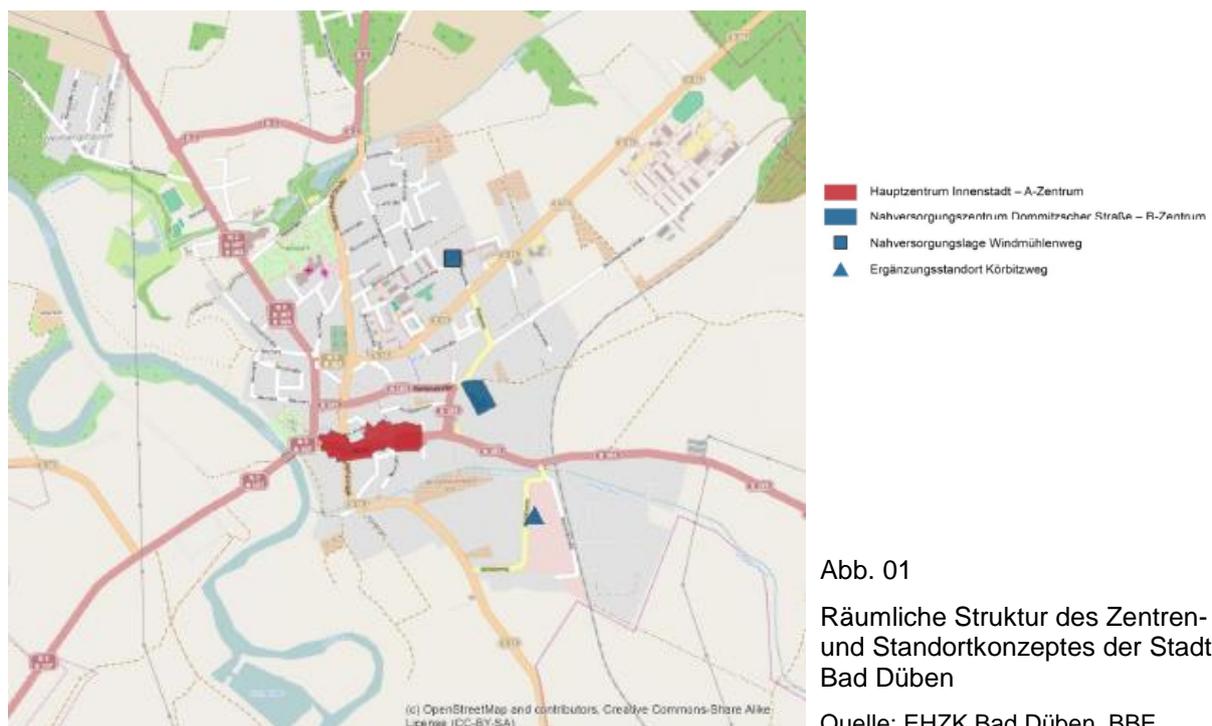
Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurden auf der Grundlage einer umfänglichen Analyse der Rahmenbedingungen und bestehenden Einzelhandelsstrukturen durch den Gutachter für die Stadt Bad Dübén folgende Kategorien definiert:

- Zentrale Versorgungsbereiche
 - Hauptgeschäftszentrum (A-Zentrum) – Innenstadt Bad Dübén
 - Nahversorgungszentrum (B-Zentrum) – Dommitzcher Straße

Die zugehörigen zentralen Versorgungsbereiche wurden in Zentrenpässen charakterisiert und abgegrenzt.

Weiterhin wurden folgende Einzelhandelsstandorte mit ergänzenden Versorgungsfunktionen betrachtet:

- Nahversorgungslagen – Windmühlenweg und kleinteilige Nahversorger
- Ergänzungsstandort großflächiger Einzelhandel - Körbitzweg (Bauen-Garten-Wohnen)



Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) bildet die fachliche Grundlage für die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans.

⁴ Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11.10.2007 (BVerwG 4 C 7.07)

6.2.4 INSEK/SEKo 2012

Im Jahr 2005 wurde für die Stadt Bad Dübener ein INSEK erarbeitet und 2008 durch das Städtebauliche Entwicklungskonzept (InSEK) Bad Dübener 2020 ergänzt.

Darin wird ein gesamtstädtisches Leitbild mit folgenden grundsätzlichen Zielen formuliert:

- Ökologischer Kurort mit überregionaler Anziehungskraft
- Attraktiver Wohnstandort
- Leistungsfähiger Wirtschaftsstandort
- Zentraler Ort MIT Region

Als Ziel besonders in Verbindung mit rückläufigen Bevölkerungszahlen wurde eine Reduzierung des Wohnungsleerstands benannt. Ein Rückbau soll von außen nach innen erfolgen.

Eine Untersetzung der Handlungsansätze und Aktualisierung erfolgte 2012 für ein in diesem Zusammenhang neu abgegrenztes Stadtumbaugebiet, das lediglich den Bereich des DDR-Geschosswohnungsbaus umfasst. Es schließt unmittelbar nördlich an die historische Altstadt an. Schwerpunkte des „Stadtumbau Bildungscampus Bad Dübener“ sind die Stärkung der zentralen Funktion der Gesamtstadt durch eine weitere Profilierung als regionaler Bildungsstandort, sowie eine Steigerung der Attraktivität des Wohnstandortes durch Anpassung des Wohnungsangebotes und eine Wohnumfeldverbesserung.

6.2.5 Sanierungssatzung

Das Sanierungsgebiet „Altstadt Bad Dübener“, in der Abgrenzung der 1. Änderung von 2005, umfasst die gesamte Altstadt von der Mulde im Westen bis zur Domnitzscher Straße im Osten. Das im EHZK definierte A-Zentrum Innenstadt liegt vollständig innerhalb des Sanierungsgebietes.

Durch eine Stärkung und Belebung der Innenstadt trägt die vorliegende Planung den Sanierungszielen Rechnung.

6.2.6 Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Dübener liegen eine Vielzahl von Kulturdenkmalen die nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) geschützt sind. Sofern zukünftig Einzelhandelsvorhaben nach den allgemeinen Maßstäben des vorliegenden Bebauungsplans umgesetzt werden sollen, sind die Bestimmungen des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Da der strategische Bebauungsplan selbst jedoch keine konkreten baulichen Vorhaben vorbereitet, werden Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege durch die vorliegende Planung nicht berührt. Die Planung trägt den umfangreichen Sanierungserfolgen in der Altstadt Rechnung, indem die Zentrumsfunktion der Innenstadt gefördert wird.

6.3 Beschreibung des Plangebietes

6.3.1 Allgemeine Situation zum Einzelhandel

Da der Bebauungsplan ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben regelt, ist für die Festsetzungen auch hauptsächlich deren Bestand von Bedeutung. Ihre Aufnahme erfolgte im Rahmen der Erarbeitung des EHZK im Jahr 2014. Zu weiterführenden bzw. detaillierten Aussagen wird auf das Konzept [1] verwiesen.

Das EHZK gelangt für das Stadtgebiet von Bad Dübener Heide zu der folgenden, allgemeinen Einschätzung:

Aus einzelhandelsfunktionaler Sicht liegt Bad Dübener Heide zwischen übergeordneten zentralen Orten, insbesondere dem Oberzentrum Leipzig aber auch den Mittelzentren Bitterfeld-Wolfen (in Sachsen-Anhalt) und Delitzsch im Westen sowie Eilenburg im Osten in einem besonderen Spannungsfeld und hat damit ein räumlich beschränktes Einzugsgebiet.

Zudem bestehen jedoch gewachsene Kundenbeziehungen zur nördlich gelegenen Region in Sachsen-Anhalt innerhalb des Naturparks Dübener Heide (Bad Schmiedeberg, Tornau, Schwemsaal). Innerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereiches liegen auch die Gemeinden Laußig sowie Teile von Löbnitz und Zscheppin. Damit ergibt sich für das Einzugsgebiet ein Potential von 14.467 Einwohnern.

Für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung liegen Bindungschancen in der Eigenbindung von Kaufkraft sowie der besseren Erschließung touristischer Potentiale.

Das Kaufkraftniveau innerhalb der Stadt Bad Dübener Heide liegt mit 88,5 unter dem Bundesdurchschnitt (100). Aufbauend auf der Bevölkerungsprognose und der künftigen Entwicklung der Pro-Kopf-Ausgaben werden im Konzept Szenarien zur Nachfrageentwicklung bis 2025 mit einem Rückgang zwischen 13,6 % und 4,7 % zum aktuell vorhandenen Marktpotential dargestellt.

Eine Aufschlüsselung der aktuellen Angebotsstruktur (Stand Juli 2014) für das gesamte Stadtgebiet ergibt 84 Anbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 18.025 m², was einem Verlust von ca. 1.000 m² gegenüber 2010 entspricht. Davon verfügen insgesamt vier Anbieter über eine Verkaufsfläche >800 m². Mit einer Verkaufsflächenausstattung von 2,26 m²/EW verfügt die Stadt bereits über einen sehr hohen Besatz für ein Grundzentrum (2010: 2,28 m²/EW).

Die wahrgenommenen Versorgungsfunktionen konzentrieren sich auf eine Grundversorgung mit eindeutigem Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (Verkaufsflächenanteil von 55 % und Umsatzanteil von 71 %).

Die Innenstadt verfügt mit 36 überwiegend kleinteiligen Anbietern nur über 16 % der Verkaufsfläche und 21 % der Einzelhandelsumsätze.

In der Domnitzscher Straße östlich der Innenstadt befinden sich 20 % der Verkaufsfläche mit 27 % der Einzelhandelsumsätze, wobei auf den Standort 45 % der Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel sowie 39 % für Drogerie/Parfümerie/Apotheken entfallen.

Weitere Standorte befinden sich entlang der Schmiedeberger Straße, am Hammermühlenweg, am Körbitzweg und im sonstigen Stadtgebiet.

6.3.2 Siedlungsstruktur

Art und Umfang der Versorgungsfunktionen sind im Allgemeinen eng mit der jeweiligen Siedlungsstruktur verknüpft.

Das Stadtgebiet von Bad Dübener gliedert sich in die Kernstadt Bad Dübener sowie die Stadtteile Schnaditz, Tiefensee mit Brösen und Wellaune, die durch Eingemeindungen zum Stadtgebiet kamen.

Die Stadtteile Schnaditz, Tiefensee und Wellaune liegen am westlichen Ufer der Mulde. Die Orte sind in ihrer Baustruktur ländlich geprägt.

Wellaune im Süden wird von den Bundesstraßen (B) 2/B 107 gequert. Ehemals hatte es die Form eines Rundweilers. Im Ort waren überwiegend Kleinbauern ansässig. Am südlichen Ortsrand treffen die B 2, die B 107 und die B 183a aufeinander. Entlang der Dorfstraße ist überwiegend Wohnbebauung anzutreffen. Südlich des Ortes befindet sich im Außenbereich eine Stallanlage. Im historische Ortskern sind noch Nutzungsmischungen anzutreffen. Der Ortsteil hat ca. 270 Einwohner.

Durch Schnaditz, westlich von Bad Dübener, verläuft die Staatsstraße (S) 12. Schnaditz ist mit etwa 340 Einwohner der größte Stadtteil und liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Im Ursprung handelt es sich um ein Gassendorf mit Schloss. Der Ort verfügt auch über neuere Wohngebiete.

Im weiteren Verlauf der S 12 folgt, von Bad Dübener kommend, der Stadtteil Tiefensee. Bei dem Ort handelt es sich um ein Straßenangerdorf mit ehem. Rittergut, gekennzeichnet weitgehend durch eine gemischte Bebauung mit 280 Einwohnern. Am südlichen Ortsrand befand sich eine Stallanlage.

In der Kernstadt Bad Dübener mit den Ortsteilen Alaunwerk und Hammermühle leben ca. 90 % der Bevölkerung.

Die Stadtstruktur von Bad Dübener kann man im Wesentlichen in drei Bereiche unterteilen: die historische Altstadt mit Burg und Markt, die Kurstadt am Nordrand, die von Einfamilienhausbebauung umgeben ist, sowie die in Block- und Plattenbauweise im Nordosten des Stadtgebietes errichtete verdichtete Wohnbebauung, begonnen in den 1930er Jahren.

Die Versorgungsfunktionen und damit das Einzelhandelsangebot sind an der Siedlungsstruktur ausgerichtet. Während im Hauptort Bad Dübener zahlreiche Einzelhandelsanbieter vorhanden sind, verfügt lediglich der Stadtteil Tiefensee über ein kleines Ladengeschäft, das ein eingeschränktes Angebot zur Grundversorgung unterbreitet. Die Stadtteile Schnaditz und Wellaune bieten gegenwärtig keine wohnortnahe Versorgung.

Darüber hinaus sind Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit wesentliche Standortfaktoren, die die Entwicklungsperspektiven auch des Einzelhandels prägen. Bad Dübener liegt im Schnittpunkt mehrerer Bundes- und Staatsstraßen (B 2, B 107, B 183 sowie S 11 und S 12). Der ÖPNV erfolgt ausschließlich über Linienbusse, die die Verbindung zu den zentralen Orten im Umfeld herstellen (vgl. auch Pkt. 6.3.9).

6.3.3 Zentrale Versorgungsbereiche

Hauptzentrum (A-Zentrum) – Innenstadt Bad Dübener

Die Innenstadt von Bad Dübener verfügt über ein urban gewachsenes Stadtzentrum mit einer historischen Altstadt, die geeignet ist, die grundzentralen Versorgungsfunktionen und die

Erschließung touristischer Potenziale durch multifunktionale Nutzungen mit einem verdichteten, profilierten Einzelhandelsbesatz zusammenzuführen.

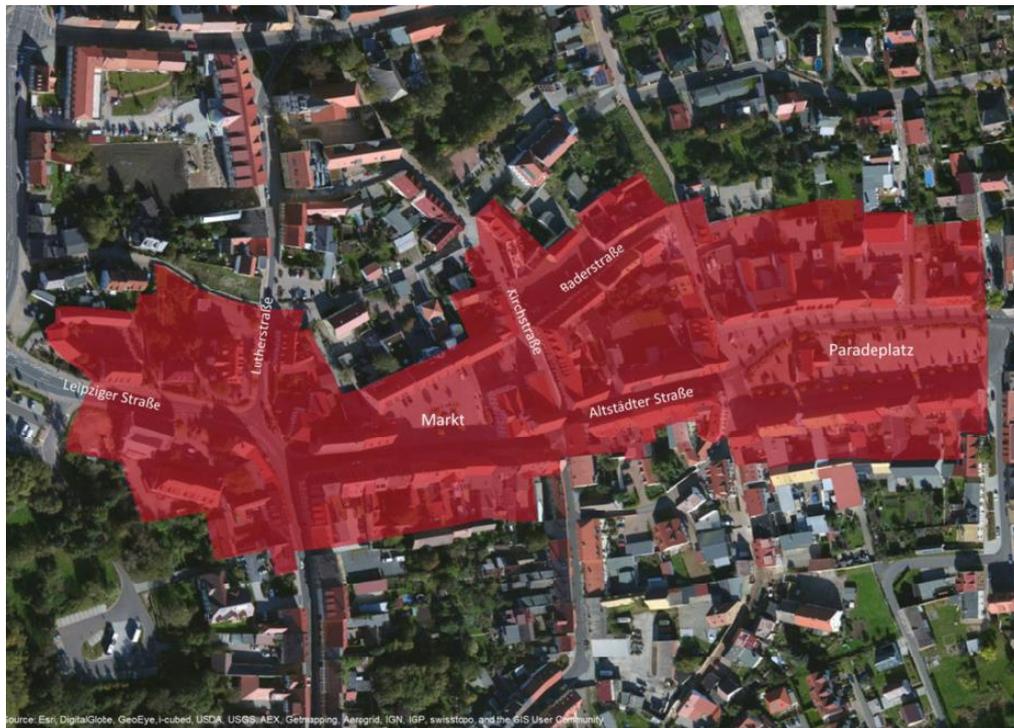


Abb. 02
Abgrenzung
Hauptzentrum
(A-Zentrum)
Innenstadt
Quelle: EHJK
Bad Dübén,
BBE

Die Funktionen des traditionellen Geschäftszentrums werden von einer Achse zwischen dem Paradeplatz als östliche Abgrenzung über die Altstädter Straße, den Markt bis zur Leipziger Straße als westliche Abgrenzung wahrgenommen. Außerdem liegen die Kirchstraße und die Baderstraße, die im Nordosten vom Markt abzweigen, im zentralen Versorgungsbereich.

Der aktuelle Einzelhandelsbesatz konzentriert sich an den vorgenannten Straßen mit 31 Einzelhandelsanbietern, ergänzt durch einzelne Dienstleister, ein Eiscafé und eine Galerie. Dagegen sind am Paradeplatz lediglich vier Einzelhandelsanbieter vertreten, das Umfeld wird stärker geprägt durch gastronomische Angebote, diverse Dienstleister sowie größere Parkkapazitäten für den Innenstadtbesuch. Leerstand ist eher am Paradeplatz mit mehreren sanierungsbedürftigen Gebäuden anzutreffen.

Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Fachgeschäft in der Innenstadt beträgt rd. 80 m². Hier finden sich eine Vielzahl individueller und attraktiver Verkaufskonzepte. Zu dem flächengrößten Ladenlokal zählt die Firma Lohan Haushaltswaren am Paradeplatz mit über 500 m².

Als wichtige innerstädtische Entwicklungsräume sind neben dem Paradeplatz die Baderstraße sowie der Kreuzungsbereich Leipziger Straße/Lutherstraße einzustufen.

Das A-Zentrum wird im Randbereich von folgenden rechtskräftigen Bebauungsplänen berührt:

- B-Plan „Block 8 und 9“ Sanierungsgebiet Altstadt Bad Dübén
- B-Plan „Block 24“ Sanierungsgebiet Altstadt Bad Dübén

Beide Bebauungspläne liegen jeweils anteilig innerhalb des Hauptzentrums.

Nahversorgungszentrum (B-Zentrum) - Dommitzcher Straße

Grundlage der wohnungsnahen Versorgung sind die Nahversorgungszentren. Sie ergänzen die übergeordneten Zentren, welche selbstverständlich auch Nahversorgungsfunktionen wahrnehmen. Nahversorgungszentren sind Bestandteil der sie umgebenden Wohnbebauung und zielen auf die fußläufige Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Im Zentrenkonzept der Stadt Bad Dübén wird diese zentrale Funktion dem Standort im Kreuzungsbereich der Dommitzcher Straße mit der Gartenstraße zugeordnet. In innenstadtnaher Lage ca. 370 m östlich des Paradeplatzes sind hier ein Supermarkt (Rewe) mit Backshop und ein Discounter (Penny), ergänzt durch einen Drogeriemarkt (Roßmann) mit insgesamt ca. 2.300 m² angesiedelt.

Der Standort sichert eine umfassende Nahversorgung vom täglichen Bedarf bis zum Wochenbedarf ab. Neben dem fußläufigen Umfeld in der östlichen und südlichen Kernstadt übernimmt der Standort infolge einer guten Erreichbarkeit auch Funktionen für die weitere Kernstadt von Bad Dübén und für den grundzentralen Nahbereich.



Abb. 03

Abgrenzung
Nahversorgungszentrum
(B-Zentrum) Dommitzcher Straße

Quelle: EHJK Bad Dübén, BBE

Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des Rewe-Marktes (auf 1.800 m²) wird sich die Verkaufsfläche von derzeit 2.300 m² auf ca. 2.700 m² erhöhen und damit die qualitative Nahversorgung gestärkt werden.

Für den Standort liegt der rechtskräftige **VE-Plan „Einkaufszone Dommitzcher Straße“** vor, der die Fläche als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit einer maximal zulässigen Verkaufsflächengröße von 3.200 m² ausweist, differenziert für zwei Lebensmittelmärkte mit 800 m² und 2.400 m².

Nach gutachterlicher Einschätzung sichern die realistischen Entwicklungspotenziale eine Größendimensionierung bis ca. 3.000 m² ab, die auf dem abgegrenzten Areal umsetzbar sind. Auf Grund der Überschreitung der bisherigen Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der Geltungsbereich anzupassen. Dies erfolgt in einem gesonderten Verfahren. Gutachterlich empfohlen wird in diesem Rahmen eine Reduzierung die zulässige Verkaufsfläche auf 3.000 m².

6.3.4 Nahversorgungslagen

Nahversorgungslagen sowie kleinteilige Nahversorger dienen im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet Bad Dübén zur funktionalen Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche. Mit ihrer Aufnahme in das EHZK der Stadt wird ihre funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und letztlich das Ziel für ihre Erhaltung im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung klar definiert.

Sie beschränken sich in ihrer Funktion auf eine fußläufige Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Damit unterscheiden sie sich von vorrangig autoorientierten Lebensmittelmärkten. Nahversorgungslagen sind gekennzeichnet durch Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter), maximal ergänzt durch angeschlossenes Lebensmittelhandwerk (Bäcker und/oder Fleischer). Zu beachten ist, dass die Nahversorgungslagen nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen.

Im Stadtgebiet von Bad Dübén übernehmen gemäß EHZK [1] perspektivisch eine Nahversorgungslage sowie zwei Lebensmittelgeschäftsfachgeschäfte diese Funktion.

Die Nahversorgungslage Windmühlenweg liegt im Zuge der geplanten Verlagerung am Windmühlenweg und beschränkt sich auf einen Lebensmittel-Discounter (Aldi) mit 799 m² Verkaufsfläche. Eigenständige Versorgungsfunktionen übernimmt der Standort vor allem für Wohngebiete nördlich des Windmühlenwegs. Mit ca. 3.700 Einwohnern im fußläufigen Einzugsgebiet (500 m-Radius) erfüllt der Markt eine wichtige Nahversorgungsfunktion.



Abb. 04

Nahversorgungslage
Windmühlenweg

Quelle: EHZK Bad Dübén, BBE

Für den neuen Standort liegt der seit dem 08. Juli 2015 rechtskräftige **B-Plan Teilfläche am Windmühlenweg** vor. Der bisherige Standort in einem Wohn- und Geschäftshaus in der Schmiedeberger Straße soll aufgegeben und die Fläche künftig nicht mehr für Einzelhandel genutzt werden. Dazu wurde eine Veränderungssperre erlassen (vgl. Pkt. 4).

Als wichtige kleinteilige Nahversorgungsstandorte sind in der nördlichen Kernstadt der Standort von Markant nah & frisch in der Blücherstraße (160 m²) für die nördlichen Wohnquartiere sowie das Lebensmittel-Fachgeschäft in Tiefensee zu benennen.

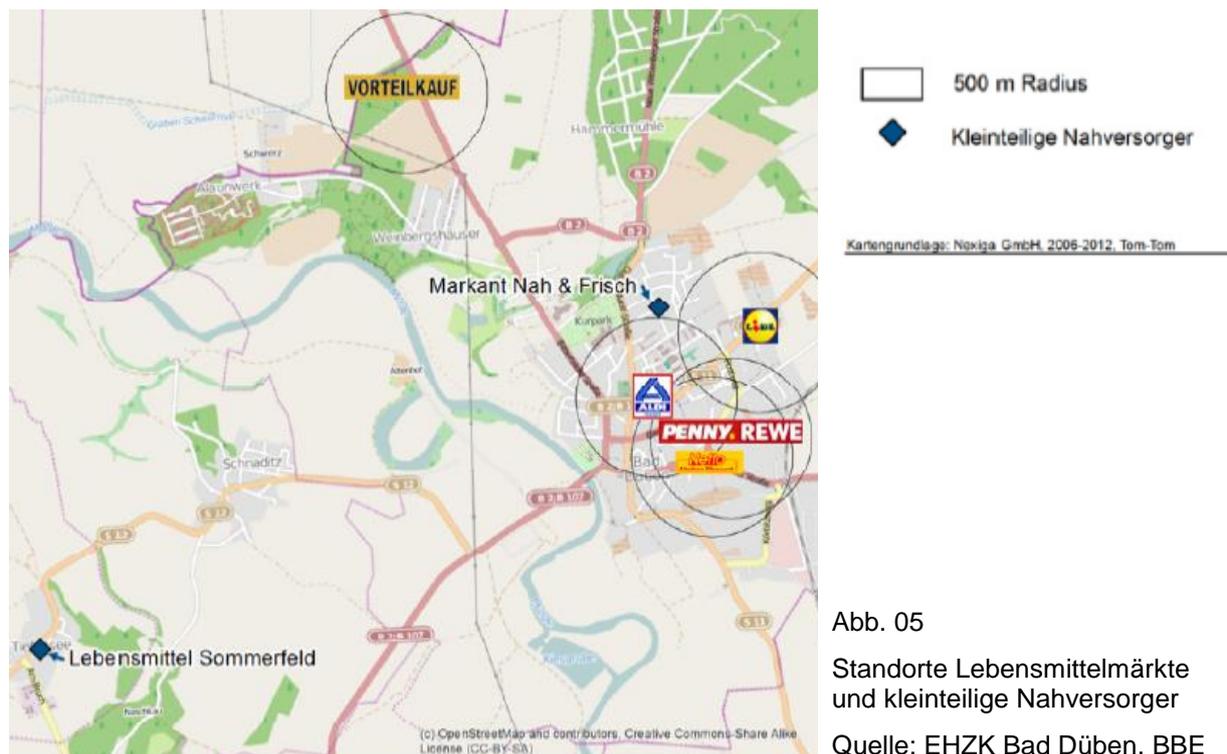


Abb. 05
Standorte Lebensmittelmärkte
und kleinteilige Nahversorger
Quelle: EHZK Bad Dübener, BBE

Zum weitergehenden Ausbau von Nahversorgungsstrukturen in unterversorgten, kleineren Wohnquartieren sowie in den kleineren Stadtteilen von Bad Dübener kann die Förderung kleinteiliger Nachbarschaftsläden beitragen. Geeignete Standortlagen sind gekennzeichnet durch ein zwar begrenztes aber eigenständiges Bevölkerungs- und Nachfragepotenzial, bereits größere Entfernungen zu Wettbewerbsstandorten und eine hohe Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnstandort.

6.3.5 Ergänzungsstandorte mit großflächigem Einzelhandel

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen an dezentralen Ergänzungsstandorten erfolgt grundsätzlich über Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. in Vorhabens- und Erschließungsplänen. In die Standortstruktur der Stadt Bad Dübener wird zukünftig ein Ergänzungsstandort mit definierter Funktionszuweisung eingebunden.

Dabei handelt es sich um einen bereits bestehenden Ergänzungsstandort am südöstlichen Rand der Kernstadt, der an das Gewerbegebiet Süd-Ost angrenzt.

Ergänzungsstandort Körbitzweg (Bauen – Wohnen – Garten)

Das Gewerbegebiet am Körbitzweg umfasst 16 % der Verkaufsflächen von Bad Dübener. Dominierender Anbieter ist ein Baustoffhandel mit angeschlossenem Bau- und Gartenmarkt (BayWa), die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes umfasst ca. 2.500 m².



Abb. 06

Ergänzungsstandort
Körbitzweg

Quelle: EHZK Bad
Dübener, BBE

Das Grundstück am südlichen Rand des abgegrenzten Ergänzungsstandortes wird durch eine Gärtnerei mit Verkaufsgewächshaus genutzt. Außerdem sind verschiedene Gewerbebetriebe im Gesamtareal zwischen Baustoffhandel und Gärtnerei ansässig, teilweise sind leerstehende Hallenkomplexe zu verzeichnen.

Der Ergänzungsstandort ist auch zukünftig auf die aktuellen Versorgungsfunktionen auszurichten, also für nicht-zentrenrelevante Warengruppen im Branchenumfeld Bauen-Wohnen-Garten. Für potenzielle Ansiedlungen bietet der Ergänzungsstandort ausreichend Flächenpotenzial.

Die Fläche ist im FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen [2].

6.3.6 Sonstige Einzelhandelsstandorte

Entlang der Schmiedeberger Straße verteilen sich mehrere Einzelhandelsstandorte, zusammen umfassen diese 2.202 m² Verkaufsfläche (12 % im Bad Dübener Stadtgebiet) und einen Umsatzanteil von 17 %.

Der Lebensmittel-Discounter (Aldi), ein Solitärstandort in dessen Umfeld sich eine Sparkasse und ein Schreibwarengeschäft befinden, verliert mit der Verlagerung in den Windmühlenweg seine Funktion. Der weitere Einzelhandelsbesatz der Schmiedeberger Straße ist als periphere Lage am östlichen Stadtrand einzustufen. Ursprünglich bestand eine Agglomeration mit Lebensmittel-Discounter (Lidl) und weiteren Anbietern, darunter ein Getränkemarkt (bilgro). Durch den Neubau des Lebensmittel-Discounters auf dem benachbarten Grundstück hat sich die potenzielle Einzelhandelsfläche an diesem Standortumfeld deutlich ausgeweitet. Die ehemalige Discounter-Filiale wird durch einen Textil-Discounter (KiK) nachgenutzt.

Der neue Lidl-Standort an der Schmiedeberger Straße 56B liegt peripher zu den Wohnquartieren und erreicht fußläufig nur einen geringen Bevölkerungsanteil. Der Standort übernimmt partiell Nahversorgungsfunktionen und bindet aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage Kundenströme aus Bad Schmiedeberg.

Es trifft nicht zu, wie von der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG in ihrer Stellungnahme eingewendet, dass es sich bei dem Standort um einen teilintegrierten Standort und einen zentralen Versorgungsbereich handelt.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2014 betrachtet bereits u.a. Erweiterungsabsichten von Lidl als aktuelle Entwicklung und untersucht diese auf schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt sowie auf nachgeordnete zentrale Versorgungsbereiche.

Der Standort an der Schmiedeberger Straße wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als periphere Lage am östlichen Stadtrand eingestuft. Ihm wird weder die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches noch eines Nahversorgungszentrums zugeordnet.

Unter Pkt. 5.4.2 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes [1] wird die städtebauliche Verträglichkeit einer Verkaufsflächenerweiterung von ca. 400 m² betrachtet. Der Standort ist bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2010 aufgrund seiner Lage, ohne unmittelbaren Bezug zu Wohngebieten, nicht in das Nahversorgungskonzept der Stadt Bad Dübén eingebunden. An der städtebaulichen Qualität des Standortes hat sich seitdem grundsätzlich nichts verändert.

Für die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes sind im Worst-Case-Szenario Mehrumsätze in Betracht zu ziehen, die wiederum zu Umverteilungseffekten im Stadtgebiet von Bad Dübén führen. Diese Mehrumsätze würden zu Lasten der Anbieter im Stadtgebiet, insbesondere in den Nahversorgungszentren gehen. Unter städtebaulichen Aspekten ist eine Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Standortes deshalb nicht empfehlenswert (*Vgl. auch Pkt. 4 Verfahren*).

Der Discounter (Netto) an der Domnitzscher Straße zwischen den zentralen Versorgungsbereichen gelegen, spricht kein zusätzliches Kundenpotential an. (*zur Lage s. auch Abb. 05*)

Darüber hinaus werden im EHZK unter „sonstige Standorte“ mit 22 % der Verkaufsfläche Standorte in Randlagen zur Innenstadt, kleinteilige Nahversorgungsstandorte in Wohnquartieren oder Ortsteilen, eine Standortagglomeration an der Neuhofstraße sowie diverse Streulagen zusammengefasst. Sie umfassen ein breites Warengruppenspektrum. Es wird eingeschätzt, dass eine potenzielle Verlagerung einzelner Anbieter in die Innenstadt oder zu anderen leistungsfähigeren Standorten sowohl aus Sicht der städtebaulichen Entwicklung als auch aus Betreibersicht zur längerfristigen Existenzsicherung empfehlenswert wäre.

Am Hammermühlenweg, in peripherer Lage ca. 1,5 km vom nördlichen Stadtrand entfernt, befindet sich ein Verbrauchermarkt (Vorteilkauf mit ca. 2.420 m² Verkaufsfläche). Dieser wurde in einen ehemaligen Hallenbau integriert. Ergänzt wird der Lebensmittelmarkt lediglich durch einen Backshop im Eingangsbereich. Der Standort liegt rein autoorientiert unmittelbar an der Bundesstraße B 107/B 183, vereinzelt befindet sich im näheren Umfeld Wohnbebauung (z.B. Ortsteile Alaunwerk/Weinbergshäuser und Hammermühle), für die er eine Nahversorgungsfunktion übernimmt.

Der Ergänzungsstandort Hammermühlenweg, der noch im Einzelhandelskonzept von 2010 benannt und vorrangig auf den Bestandsschutz eingeschränkt werden sollte, wird aufgrund des Funktionsverlustes nicht mehr in die Standortstruktur eingebunden. Im FNP wird der Standort als Außenbereich überplant [2].

6.3.7 Bevölkerung

Darüber hinaus bildet die Bevölkerungsentwicklung einschließlich -prognose eine wesentliche Grundlage für die künftige Entwicklung der Kommune sowie den zu erwartenden Bedarf an Verkaufsfläche.

Innerhalb des heutigen Stadtgebietes von Bad Dübén war zwischen 1990 (mit 9.553 Einwohnern) und 2013 insgesamt ein Bevölkerungsrückgang von 16,3 % zu verzeichnen,

der von Jahr zu Jahr wechselnd, sowohl auf eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch auf Abwanderung zurückzuführen war. Die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen geht für 2025 von noch 7.200 bzw. 6.900 Einwohnern aus, was eine Abnahme von weiteren 9,8 % bzw. 13,6 % gegenüber 2013 bedeutet. Innerhalb des Landkreises Nordsachsen ergibt sich eine etwas günstigere Prognose.

	Stand 31.12.2013	Prognose 2025 Variante 1		2025 Variante 2	
Bad Dübén	7.999	7.200	-10,0 %	6.900	-13,7 %
Landkreis Nordsachsen	197.346	182.000	-7,8 %	176.500	-10,6 %

Für die Prognose wurden zwei Annahmen-Szenarien entwickelt, die sich bezüglich der Lebenserwartung und des Wanderungsaustausches unterscheiden. Sie markieren die Grenzen eines Korridors, in dem sich - bei Fortsetzung der aktuellen demografischen Entwicklung - die Veränderungen vollziehen werden.

6.3.8 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befindet sich eine Vielzahl sozialer Infrastruktureinrichtungen: Bildungseinrichtungen, Kindergärten, Hort sowie Einrichtungen des Gesundheitswesens. Die Einbeziehung dieser Flächen innerhalb der nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortslage ist erforderlich, um im Falle einer Nutzungsaufgabe oder –umwandlung sicherzustellen, dass keine den Zielen des EHZK entgegenstehende Inanspruchnahme der Flächen zu zentrenrelevanten Einzelhandelszwecken erfolgt.

Bezüglich der Klinik und Kurf lächen wird auf die jeweils rechtskräftigen Bebauungspläne verwiesen.

6.3.9 Technische Infrastruktur

Verkehrsanlagen

Bad Dübén liegt im Schnittpunkt mehrerer Bundes- und Staatsstraßen. Die Bundesstraßen B 2, B 107, B 183 sowie die Staatsstraßen S 11 und S 12 durchqueren das Stadtgebiet von Bad Dübén und binden die Stadt gut an das überörtliche Verkehrswegenetz an. Über die B 183a erfolgt die Anbindung an das Mittelzentrum Delitzsch (rd. 22 km). Anschlussstellen der Autobahnen A 9 (Berlin-Nürnberg) und A 14 (Leipzig-Dresden-Görlitz) befinden sich in ca. 38 km bzw. 27 km Entfernung.

Die Stadtteile Schnaditz und Tiefensee liegen an der Staatsstraße S 12 Richtung Bitterfeld, die südlich der Muldebrücke in die B 2 mündet. Durch Wellaune führen die B 2 und die B 183a.

Die B 2 (Wittenberg-Leipzig) sowie die B 107 (Eilenburg-Gräfenhainichen) in Nord-Süd sowie die B 183 (Torgau-Bitterfeld) in Ost-West-Richtung durchqueren die gesamte Innenstadt von Bad Dübén, was zu erheblichen Belastungen führt.

Der ÖPNV erfolgt ausschließlich durch Linienbusse verschiedener Unternehmen, überwiegend der Vetter Verkehrsbetriebe (Linien 196, 210, 232, 233, 235, 236, 238 und 239). Der Regionalverkehr verbindet Bad Dübén mit dem Oberzentrum Leipzig, den sächsischen Mittelzentren Delitzsch, Eilenburg und Torgau sowie den sachsenanhaltinischen Bitterfeld-Wolfen und Lutherstadt Wittenberg. Die Stadtteile sind in das Liniennetz eingebunden. Darüber hinaus gibt es eine Stadtlinie.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Innerhalb des Stadtgebietes verlaufen eine Vielzahl von Ver- und Entsorgungsanlagen sowohl unter- als oberirdisch (Trinkwasserver- und Schmutz- bzw. Niederschlagswasser-ableitung, Gasversorgung, Fernwärme- und Elektroenergieversorgung, Telekommunikationsanlagen). Zu den Anlagen sind verschiedene Sicherheitsabstände zu beachten.

Da der strategische Bebauungsplan selbst jedoch keine konkreten baulichen Vorhaben vorbereitet, werden vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen durch die vorliegende Planung nicht berührt.

7 Planungskonzeption

Der Erhalt und die Stärkung von Bad Dübener als Grundzentrum und attraktive Kurstadt ist untrennbar mit der Entwicklung der Versorgungsstruktur Bad Dübener verknüpft. Neben den definierten städtebaulichen Zielvorstellungen wird insbesondere über den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums die Entwicklungsrichtung der Versorgungsstruktur maßgeblich bestimmt.

Die empfohlene Zentren- und Standortgliederung zeigt, wie bereits beschrieben, eindeutige Präferenzen und Wertigkeiten der Einzelhandelsstandorte mit vorrangiger Fokussierung auf die Weiterentwicklung der Bad Dübener Innenstadt:

- A-Zentrum Innenstadt – zielt auf einen umfassenden Branchenmix bis zum spezialisierten höheren Bedarf
- B- Zentrum Nahversorgungszentrum – verfügt über eine Verkaufsfläche von max. 3.000 m² und konzentriert sich auf Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten
- Nahversorgungslage Windmühlenweg – ergänzt die zentralen Versorgungsbereiche mit dem Ziel einer möglichst flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung, sie besteht aus einem Lebensmittelmarkt
- Ergänzungsstandort für vorwiegend großflächigen Einzelhandel mit lokaler und regionaler Ausstrahlung.

Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern und im innerstädtischen Bereich zu konzentrieren ist ausgehend von den verfügbaren örtlichen, regionalen und touristischen Nachfragepotenzialen zwingend, um auch zukünftig Kundenströme gezielt in das A-Zentrum Innenstadt zu lenken und somit den Einzelhandelsstandort als Hauptgeschäftszentrum zu erhalten. Alle weiteren Versorgungsfunktionen ordnen sich diesem übergeordneten Ziel unter. Dies ist für die Stärkung der Innenstadt über die stadtbildprägende Funktion des Einzelhandels und damit für deren Zukunftsfähigkeit unabdingbar. Als ein wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels dient dabei die ortsspezifische „Bad Dübener Liste“ (vgl. Definition der zentren-, nahversorgungsrelevanten- und nicht zentrenrelevanten Sortimente)

Die folgenden im EHZK formulierten Leitlinien bilden die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den Rahmen für Einzelfallentscheidungen. Sie sichern einerseits die notwendige Flexibilität, andererseits bleibt der Fokus auf die gesamtstädtische Entwicklung gerichtet.

Leitlinie 1:

Die Stärkung der Innenstadt von Bad Dübener besitzt oberste Priorität. Diese soll als erlebbares Handelszentrum mit Stadtidentität für Einwohner, Kurgäste und Besucher weiter ausgebaut werden.

Einzelhandelsentwicklungen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich gemäß der ortsspezifischen „Bad Dübener Liste“ sind folglich vorrangig in das A-Zentrum einzubinden, entsprechende Investitionen sind zu lenken und zu unterstützen, Entwicklungspotenziale bieten sich vorrangig durch vorhandene Gebäude und Flächen an.

Da die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel auf den innerstädtischen Bereich konzentriert werden soll, besteht im vorliegenden einfachen Bebauungsplan hierzu kein Regelungsbedarf. Er wird daher aus dem Geltungsbereich ausgeklammert.

Die zu treffenden Festsetzungen für das übrige Stadtgebiet dienen seinem Schutz bzw. der Lenkung von Ansiedlungen in diesen Bereich.

Leitlinie 2:

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, ab einer Größenordnung von 100 m² Verkaufsfläche, sollen zukünftig ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Das heißt im Umkehrschluss, dass diese strukturbildenden Anbieter außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich unzulässig sind.

Leitlinie 3:

Nahversorgungszentrum und Nahversorgungslage ergänzen das innerstädtische A-Zentrum mit der vorrangigen Aufgabenstellung zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden, fußläufig erreichbaren Nahversorgung im Stadtgebiet. Deren Angebotsstrukturen sind hauptsächlich auf nahversorgungsrelevante Sortimente auszurichten. In peripheren Ortsteilen oder weiteren Wohnquartieren ohne wirtschaftliche Tragfähigkeit für Nahversorgungslagen, werden kleinteilige Nahversorgungslösungen angestrebt.

Kleinteilige Nahversorgungslösungen sind Fachgeschäfte mit dem Kernsortiment Lebensmittel, ausgerichtet auf den täglichen Bedarf aus einem unmittelbaren Wohnumfeld in unterversorgten Ortsteilen. Ihre Größendimensionierung kann auch über den Anlagentyp des „Bad Dübener Nachbarschaftsladens“ hinausgehen, bis zu einer maximalen Größendimensionierung von 400 m². Sie sind in diesem Sinne vergleichbar dem bundesweit üblichen Anlagentyp eines Nahversorgungsladens oder Convenience Stores. In ihrer Ausprägung übernehmen sie mit einer deutlich nachrangigen Größendimensionierung und Wettbewerbsposition tatsächlich ergänzende Funktionen und lassen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und ausgewiesene Nahversorgungslagen erwarten.

Das heißt, dass die flächendeckende fußläufige Versorgung der Bevölkerung durch zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen gesichert wird. In den Ortsteilen mit geringen Einwohnerzahlen können ergänzend Nahversorgungsläden bis 400 m² angesiedelt werden.

Leitlinie 4:

Neuansiedlungen sowie die Erweiterung und Sortimentsveränderungen bestehender Betriebe an Standorten, die nicht in die Zentrenstruktur integriert sind, sollen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Ausnahmen betreffen neben den unter Leitlinie 2 benannten Bad Dübener Nachbarschaftsläden auch solche Betriebe, bei denen der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente 10% der Gesamtverkaufsfläche bzw. eine Verkaufsfläche auf 100 m² je Sortiment nicht überschreitet.

Leitlinie 5:

Der großflächige Ergänzungsstandort des Einzelhandels wird durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert, eine potenzielle Veränderung der Angebotsstruktur, insbesondere zentrenrelevanter Sortimente sollte sich an den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes orientieren.

Im vorliegenden Falle handelt es sich um Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten.

Leitlinie 6:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu beachten und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist bauleitplanerischer Handlungsbedarf geboten. Vorrangig wird die Aufstellung eines B-Plans gemäß § 9 (2a) BauGB für die Gebiete im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) empfohlen.

Dieser Leitlinie wird mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans entsprochen.

8 Begründung der einzelnen Festsetzungen

Im Folgenden werden die getroffenen textlichen Festsetzungen (TF) im Einzelnen begründet.

Mit den Festsetzungen TF 1 bis TF 4 wird im unbeplanten Innenbereich von Bad Dübener und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die nicht zum Plangebiet gehören, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten geregelt. Die TF 5 gibt die Bad Dübener Sortimentsliste wieder, auf die sich die einzelnen Festsetzungen beziehen. Mit der TF 6 erfolgt eine ergänzende Regelung zum Bestandsschutz.

Darüber hinaus gibt es zur Klarstellung einen Hinweis zu den zeichnerisch dargestellten Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowohl inhaltlich als auch räumlich. Es wird noch einmal darauf verwiesen, dass weder Außenbereichsflächen, noch die zentralen Versorgungsbereiche und auch keine rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich liegen.

8.1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich

Die zeichnerische Abgrenzung erfolgt für die einzelnen Stadtteile, deren Lage zueinander zudem in einem Übersichtsplan angegeben wird (vgl. auch Pkt. 5). Die Flächen innerhalb

des Plangebietes sind grau hinterlegt. Alle betroffenen Flurstücke sind in der Anlage 1 zur Begründung aufgelistet.

Zur Klarstellung wird auf der Planzeichnung dazu noch folgender Hinweis gegeben:

Der vorliegende auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellte Bebauungsplan regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Die Festsetzungen gelten ausschließlich für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen innerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten räumlichen Geltungsbereichs.

Sowohl Bereiche mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in denen zumindest eine Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt ist, als auch nach § 35 BauGB zu beurteilende Flächen sind nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans.

Zur Erläuterung wird auf der Planzeichnung darüber hinaus ergänzt:

Der in der Planzeichnung umgrenzte räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der folgenden Stadtteile von Bad Dübén mit Ausnahme des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“:

- *A - Bad Dübén (einschl. Schmiedeberger Straße/Bundespolizei) mit den Ortsteilen Hammermühle und Alaunwerk/Weinbergshäuser*
- *B - Schnaditz*
- *C - Tiefensee*
- *D - Wellaune*

Aus der in der Planzeichnung enthaltenen zeichnerischen Umgrenzung der Flächen A, B, C und D ergibt sich keine rechtsverbindliche Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB.

Grundstücke und Grundstücksteile, die nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind, werden vom Geltungsanspruch dieses Bebauungsplans selbst dann nicht erfasst, wenn sie sich innerhalb des umgrenzten räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans befinden sollten.

8.2 Festsetzungen zur Zulässigkeit in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten (außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche)

Die Folgenden Festsetzungen dienen der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch gezielte räumliche Steuerung und Konzentration des Einzelhandels sowie der Vermeidung neuer Verkaufsflächen außerhalb dieser Zentren mit dem Ziel, die urbanen Qualitäten einer lebendigen Innenstadt zu erhalten. Zur weiteren Erläuterung der einzelnen Begriffe wird auf den folgenden Punkt 8.3 verwiesen.

Hinsichtlich aller bauplanungsrechtlicher Kriterien, die nicht in dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan geregelt sind, bleibt es bei einer Zulässigkeitsprüfung nach Maßgabe von § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Die Spezifik der Regelung liegt dabei darin, dass auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB Festsetzungen zur Nutzungsart getroffen werden können, die mit den Gliederungs- und Ausschlussmöglichkeiten gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO vergleichbar sind, ohne dass gleichzeitig die Festsetzung einer Baugebietsart erforderlich ist.

Die Ausschlussmöglichkeiten nach § 9 Abs. 2a BauNVO können also nicht nur genutzt werden, um vorhandene zentrale Versorgungsbereiche zu sichern, sondern auch um an anderer Stelle konfliktbehaftete Nutzungen auszuschließen. Der Festsetzung einer Baugebietsart bedarf es dabei nicht. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Bad Dübén Gebrauch.

Die zukünftigen Handelsnutzungen der Stadt sollen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden. Diese für die ansässige Bevölkerung wichtigen Zentren sollen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und Innenstadtentwicklung erhalten und entwickelt werden.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Einzelhandelsnutzungen zukünftig nur noch eingeschränkt zulässig sein. Dazu wird zunächst die folgende Ausschlussfestsetzung getroffen:

TF 1 Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der unter TF 5 festgesetzten Bad Dübener Sortimentsliste - soweit sie nicht unter den genannten ausnahmsweisen Nutzungen aufgeführt sind - unzulässig.

Von dieser Festsetzung sind die Neuansiedlung, die Änderung oder Nutzungsänderung eines Einzelhandelsbetriebes betroffen.

Unter Neuansiedlung ist die Errichtung, die erstmalige Herstellung eines Gebäudes zu verstehen. Zusammen mit der Änderung und der Nutzungsänderung dienen bestimmen sie ein Vorhaben nach § 29 BauGB. Während die „Änderung“ die bauliche Umgestaltung der Anlage erfasst, stellt die „Nutzungsänderung“ streng genommen keinen baulichen Vorgang im engeren Sinne dar, kann aber von planungsrechtlicher Relevanz sein, da die Zulässigkeit einer Anlage maßgeblich auch von der Art ihre Nutzung bestimmt wird. Eine Nutzungsänderung liegt nur dann vor, wenn die jeder Art von Nutzung eigene Variationsbreite verlassen wird, die Änderung die in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB genannten Belange berührt und sich daher die Genehmigungsfrage neu stellt. Eine „Erweiterung“ ist ein Unterfall der „Änderung“ einer Anlage.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan werden Regelungen zu Änderungen oder Nutzungsänderungen getroffen, nicht jedoch bezüglich der ursprünglichen Anlage selbst. Hier sind die erteilten Genehmigungen Grundlage für die Beurteilung. Der baurechtlich genehmigte Bestand der vorhandenen Objekte/Nutzungen wird erhalten.

Diese Ausschlussfestsetzung erfasst nur Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sind.

Diese „Feindifferenzierung“ ist bewusst gewählt, um den Eigentümer nur insoweit zu beschränken, wie es mit Blick auf die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche erforderlich ist. Es ist in der Rechtsprechung und Literatur anerkannt, dass eine solche „Feindifferenzierung“ im Hinblick auf die Art der Sortimente zulässig ist.⁵

Unter dem Begriff des Sortiments wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warensorten verstanden. Weitere Erläuterungen zu dem Begriff finden sich unter Punkt 8.3 der Begründung.

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Dübén in der Sortimentsliste definiert.

⁵ Etwa OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004 - 7 A D 142/02.ME -, R dnr . 80 ff. (zitiert nach juris); BVerwG, Beschl. v. 4. Oktober 2001 - 4 BM 45/01 -, Rdnr. 22 (zitiert nach juris); BVerwG, Urt. v. 29. Januar 2009 - 4 C 16/07 -, Rdnr. 13 (zitiert nach juris)

Mit den folgenden Festsetzungen TF 2 bis TF 4 werden die ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe benannt und in TF 5 durch die Bad Dübener Sortimentsliste, auf die jeweils Bezug genommen wird, ergänzt.

TF 2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von „Bad Dübener Nachbarschaftsläden“

Nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der unter TF 5 festgesetzten Bad Dübener Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² („Bad Dübener Nachbarschaftsläden“).

TF 3 Ausnahmsweise Zulässigkeit von kleinteiligen Nahversorgern

Nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Lebensmittel eingeschlossen Getränke gemäß der unter TF 5 festgesetzten Bad Dübener Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² (kleinteilige Nahversorger).

TF 4 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können Einzelhandelsbetriebe, deren Hauptsortimente gemäß der unter TF 5 festgesetzten Bad Dübener Sortimentsliste als nicht-zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Nebensortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 100 m² nicht überschreiten.

TF 5 Bad Dübener Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11), Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)

Zentrenrelevante Sortimente:

Zoologischer Bedarf, Heimtiernahrung, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2)
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)

Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71), Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41), Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42), Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus WZ-Nr. 47.51), Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9), Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und Zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Quelle: Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bad Dübén, Stadtratsbeschluss vom 11. Dezember 2014

Der Ausschluss bzw. die strikte Beschränkung des Einzelhandels durch Planfestsetzungen (insbesondere der Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) im unbeplanten Innenbereich nach § 9 Abs. 2 a BauGB beruht ausschließlich auf städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 2 a BauGB.

Sie dienen der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt. Die Festsetzungen werden für alle Innenbereichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans getroffen und damit nicht für die „ausgegrenzten“ zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Nahversorgungslagen und ebenfalls nicht für die im Geltungsbereich eines rechtswirksamen verbindlichen Bauleitplans liegenden Flächen.

Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche unterhalb einer Schwelle liegt, die bereits maßgeblich zur Attraktivitätssteigerung zentraler Versorgungsbereiche beiträgt (100 m²) und es sich um einen typischen Bad Dübener Nachbarschaftsladen handelt.

Diese sogenannten Nachbarschaftsläden sind in Wohngebäude integriert, ihre Einbindung in das unmittelbare Wohnumfeld zielt auf eine verbrauchernahe Versorgung. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp unterstützt die Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnumfeld. Hierdurch werden kleine, unmittelbar in den Wohngebieten angesiedelte Kioske, Bäckereien, Fleischereien, Gemüsehändler und andere inhaberbetriebene Geschäfte der Nahversorgung zugelassen. Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Bad Dübén. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² sind als tatsächlich überwiegend existierende Betriebe, als typische Art von „Bad Dübener Nachbarschaftsläden“ zu charakterisieren, denen keine strukturprägende Bedeutung

zukommt und von denen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

Neben dem Nahversorgungszentrum ist die Weiterentwicklung sowie Ergänzung zentraler Nahversorgungslagen unter folgenden Voraussetzungen zu gewährleisten

- eine eigenständige Nahversorgungsfunktion innerhalb eines flächendeckenden Nahversorgungsnetzes übernehmen,
- eine integrierte Lage mit fußläufiger Nahversorgung als maßgebliches Einzugsgebiet aufweisen,
- eine gute Erreichbarkeit aus dem jeweiligen Nahversorgungsumfeld sichern (zentrale Lage innerhalb des relevanten Stadtgebietes)
- und zu keinen negativen Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und anderer Nahversorgungslagen in Bad Dübén führen.

In den peripheren Stadtteilen Schnaditz, Tiefensee und Wellaune aber auch in einzelnen Wohnquartieren der Kernstadt von Bad Dübén kann durch zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen keine flächendeckend fußläufige Grundversorgung gesichert werden, folglich unterstützt die Stadt Bad Dübén auch gezielt die Integration kleinteiliger Nahversorgungslösungen. Ihre Größe kann für die Sortimente Lebensmittel einschließlich Getränke auch über 100 m² hinaus bis zu 400 m² reichen. Dem wird mit der getroffenen Festsetzung 3 entsprochen.

TF 6 Erweiterter Bestandsschutz

Die bauliche Änderung und Erneuerung von genehmigten und bestehenden Einzelhandelsbetrieben ist ausnahmsweise zulässig. Nutzungsänderungen und Erweiterungen der Verkaufsfläche sind nicht zulässig.

Die Festsetzung zum Bestandsschutz lehnt sich an die Regelungen des § 1 Abs. 10 BauNVO an, wonach (in einem Baugebiet) die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung von an sich unzulässigen Anlagen und Betriebe für allgemein oder ausnahmsweise zulässig erklärt werden können.

Der erweiterte Bestandsschutz bezieht sich ausdrücklich nur auf die Änderungen und Erneuerungen bestehender Einzelhandelsbetriebe und auch nur dann, wenn diese Nutzungen bzw. Anlagen - im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes - bauordnungsrechtlich legalisiert sind.

Dabei beziehen sich *Änderungen und Erneuerungen* lediglich auf die bauliche Umgestaltung. Diese sollen, um die Belange der privaten Eigentümer nicht unangemessen einzuschränken, auch künftig ausnahmsweise zulässig sein. Vorausgesetzt ist, dass die Nutzungen bzw. Anlagen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bauordnungsrechtlich legalisiert sind. Unter Erneuerungen der Anlagen sind Modernisierungen zu verstehen. Nicht umfasst ist die vollständige Beseitigung der Anlage mit anschließender Neuerrichtung an gleicher Stelle.

Erweiterungen der Verkaufsfläche dieser Betriebe sind ebenso wenig zulässig wie *Nutzungsänderungen der Verkaufsflächen* - etwa Änderungen in der Sortimentsstruktur.

Die jeweils betroffenen Standorte liegen weder innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen noch weisen sie eine Nahversorgungsfunktionen auf. Es handelt sich vielmehr überwiegend um autokundenorientierte Standorte, die sich zum Teil in einem unmittelbaren Wettbewerb mit der Innenstadt befinden. Nach dem EHZK der Stadt Bad Dübén, Leitlinie 4 soll die Erweiterung und Sortimentsveränderung bestehender Betriebe an

Standorten, die nicht in die Zentrenstruktur integriert sind, für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

8.3 Begriffserklärungen

Die verwendeten Begriffe sind folgendermaßen definiert:

Unter dem **Begriff des Einzelhandelsbetriebs** sind alle eigenständigen Verkaufsstätten zu verstehen, die Waren an den Endverbraucher vertreiben. Erfüllt ein Betrieb diese Eigenschaften und ist er zudem mit einer baulichen Anlage verbunden, so ist er bauplanungsrechtlich relevant.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans erfassen alle **eigenständigen Verkaufsstätten**. Die Eigenständigkeit eines Betriebs bestimmt sich dabei allein nach baulichen und betrieblich-funktionellen Kriterien. Eine eigenständige Verkaufsstätte setzt voraus, dass diese über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume verfügt. Zudem muss die Möglichkeit bestehen, die Verkaufsstätte unabhängig von anderen Betrieben zu öffnen und zu schließen [3].

Nicht als Einzelhandelsbetrieb zu betrachten sind hingegen **unselbstständige Verkaufsstätten**. Diese zeichnen sich dadurch aus, dass ihr Warenangebot im inneren Zusammenhang mit einer anderen Nutzung steht, die Hauptleistung nur abrundet und eine untergeordnete Bedeutung besitzt. Unselbstständige Verkaufsstätten können beispielsweise Anlagen für Gemeinbedarfszwecke, Sport und Kultur, gewerbliche Dienstleistungen oder auch Produktionsbetrieben für ihre eigenen Produkte zugeordnet sein. Auch innerhalb eines Einzelhandelsbetriebs können unselbstständige Verkaufsstätten vorhanden sein.⁶

Die Zulässigkeit der unselbstständigen Verkaufsstätte ist bauplanungsrechtlich entsprechend der Hauptnutzung zu beurteilen. Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass eine unselbstständige Verkaufsstätte, soweit diese noch als Nebennutzung einer zulässigen Hauptnutzung zuzuordnen ist, durchaus in Bereichen zulässig sein kann, in denen Einzelhandelsbetriebe im Übrigen ausgeschlossen sind.

Soweit in den Festsetzungen von der **Verkaufsfläche** die Rede ist, ist der Begriffe im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „*Kassenzone*“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „*Pack- und Entsorgungszone*“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs

⁶ Typische Nebenangebote eines Einzelhandelsbetriebs sind kleinere Verkaufsbereiche, die abgetrennt vom eigentlichen Verkaufsbereich liegen. Beispiele dafür sind u. a.: Backshops, kleinere Blumenstände sowie kleine Verkaufsstellen für Zeitschriften und Tabakwaren [3].

Ebenso zählen die Verkaufsflächen so genannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebes (s. o.) [4].

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes und grenzt nicht unmittelbar an das Gebäude an⁷, so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtliche Straßennutzung. Typisches Beispiel hierfür ist der Bürgersteig, der in Teilen durch Kisten, Ständer, Regale o. ä. während der Öffnungszeiten genutzt wird. Diese Angebote sind regelmäßig nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene Verkehrsfläche darstellt – wie bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich. Ist die ergänzend genutzte Verkehrsfläche regelmäßig oder gar dauerhaft als erweiterte Verkaufsfläche des Betriebs genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren [3].

Im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten beschränkt, wobei die nahversorgungsrelevanten Sortimente eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente darstellen. Die zentralen Versorgungsbereiche wurden im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Dübén analysiert und in ihrer Abgrenzung dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt. Für die Bestimmung des Warensortimentes gilt, dass Waren angeboten werden dürfen, die nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft noch diesem Sortimentsbereich zuzuordnen sind. Hilfreich ist dabei die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene und als Anlage zur Begründung beigefügte „Klassifikation der Wirtschaftszweige“.

Unter dem Begriff des **Sortiments** wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warensorten verstanden. Das **Hauptsortiment** (auch Kernsortiment) bestimmt den typischen Charakter und somit die Branche des Handelsbetriebs. Das **Nebensortiment** (auch Randsortiment) ergänzt das Angebot des Hauptsortiments. Randsortimente sind dabei nur solche Warengruppen, die dem bestimmten Kernsortiment sachlich zugeordnet sind. Das Nebensortiment muss sich zudem hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich unterordnen [5].

Die Maßstäbe hat das OVG NRW folgendermaßen zusammengefasst:

„Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht ... insofern eine Wechselbezüglichkeit, als ein Randsortiment – wie schon aus dem Begriff „Rand“sortiment

⁷ Die klare räumliche Trennung von Gebäude und Abstellfläche muss dauerhaft bestehen und darf nicht durch ein nachträgliches Heranrücken der Abstellflächen an das Gebäude übergangen werden. Anderenfalls führt dies zu einer Erhöhung der Verkaufsfläche. Damit soll Erfahrungen aus der Praxis vorgebeugt werden: So ist im Bauantrag eines Vorhabens die räumliche Trennung der Anlagen vorgesehen und wird auch realisiert. Nachträglich erfolgt jedoch sukzessive ein „Heranwandern“ der Abstellflächen an den Betrieb.

folgt – zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Warengruppen 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.

Allein aus diesem Verständnis der Wechselbeziehung zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment ist die Annahme gerechtfertigt, dass aus der Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments zugleich folgt, dass auch die der jeweiligen Branche zugeordneten Randsortimente zugelassen sind.“

Die zentralen Versorgungsbereiche sind wie folgt zu charakterisieren:

„**Zentrale Versorgungsbereiche**“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Gemeindegebiet einschließlich einer möglichen regionalen Ausstrahlung (z. B. Innenstadt) oder auf Teilbereiche (Ortsteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken.⁸

„**Zentrenrelevante Sortimente**“ zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in der Innenstadt führen kann.

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Gewissermaßen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die **nahversorgungsrelevanten** Sortimente dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden. Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen.

8.4 Änderung von rechtskräftigen Bebauungsplänen in gesonderten Verfahren

Zur rechtsverbindlichen Umsetzung der Ziele des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Dübén“ sind in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen in Abhängigkeit von den auf der Grundlage der §§ 4, 4a, 5 und 8 BauNVO festgesetzten Baugebieten Änderungen vorzunehmen. Das Hauptziel besteht darin, den zentrenrelevanten Einzelhandel grundsätzlich aber nicht ausnahmslos – in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt und dabei insbesondere im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ anzusiedeln. Zu einer

⁸ Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11. Oktober 2007 (BVerwG 4 C 7.07)

rechtssicheren Umsetzung sind jedoch für die Änderung jeweils gesonderte Verfahren zu führen.

Kein Änderungsbedarf wird für die folgenden Bebauungspläne gesehen:

- B-Plan „Mühldorfer Mark“ (Stadtteil Bad Dübener)
- B-Plan „Baugebiet Sportplatz“ (Stadtteil Schnaditz)

In beiden Bebauungsplänen wird ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind in reinen Wohngebieten Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, nur ausnahmsweise zulässig. Daher ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Die z.T. vorhabenbezogenen Bebauungspläne

- VE-Plan „Wohnsiedlung in Tiefensee“
- B-Plan Gewerbegebiet Süd-Ost
- B-Plan „Teilfläche ehemalige Heidekaserne im Alaunweg“

treffen bereits Festsetzungen zum Einzelhandel, die mit den Zielen des EHZK übereinstimmen. Insofern sind auch hier keine Änderungen erforderlich.

In den verbindlichen Bauleitplänen

- B-Plan „Hinter den Mühlen Teil I - Kurzentrum Bad Dübener“
- VE-Plan "Orthopädisches Fachkrankenhaus Bad Dübener"
- VE-Plan „Erweiterung Grieps Heidehotel“
Stadtteil Tiefensee

werden jeweils Sondergebiete festgesetzt, die spezielle Regelungen zur Nutzungsart (Kur, Klinik bzw. Hotel) treffen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist nicht Bestandteil der Planung. Der VE-Plan zur Erweiterung des Heidehotels liegt zudem im Außenbereich.

Die folgenden Bebauungspläne regeln die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben:

- VE-Plan Einkaufszone "Dommitzcher Straße" Bad Dübener
- B-Plan Teilfläche am Windmühlenweg

Der B-Plan Teilfläche am Windmühlenweg diene der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Standortwechsels eines Nahversorgers. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen seiner Funktion im Rahmen des EHZK. Der VE-Plan in der Dommitzcher Straße betrifft das B-Zentrum und ist in einem gesonderten Verfahren an die geplante Erweiterung des Standortes anzupassen. Beide Standorte erfüllen wichtige Nahversorgungsfunktionen im Stadtgebiet und liegen ebenso wie das A-Zentrum nicht im Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans.

Die weiteren rechtsverbindlichen Bebauungspläne enthalten entweder keine Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben oder aber treffen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die mit dem EHZK der Stadt Bad Dübener in Einklang zu bringen sind. Bei der Mehrheit der rechtsverbindlichen Bebauungspläne richtet sich die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben bislang allein nach den Eigenschaften der festgesetzten Baugebietsarten der BauNVO. Eine nachhaltige Steuerung ist demnach nur begrenzt möglich.

Wohnbebauung

- B-Plan Wohnbebauung südliche Hufnermark
- B-Plan "Block 24" Sanierungsgebiet Altstadt Bad Dübener (*in einem Teilbereich*)

- B-Plan „Block 8 und 9“, 1. Änderung (*in einem Teilbereich*)
- B-Plan „Wohnbebauung an der Reinharzer Straße“, 1. Änderung
- B-Plan „Wohnbebauung Meilenweg“
- B-Plan "Wohngebiet Lindenallee", Stadtteil Schnaditz

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (im besonderen Wohngebiet gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden grundsätzlich allgemein zulässig. Diese generelle Zulässigkeit führt aber dazu, dass entgegen den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Bad Dübén auch relativ große Einzelhandelsbetriebe (bis zu 800 m²) mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein können.

Gemischte Baufläche

- V/E-Plan „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Schmiedeberger Straße“
- B-Plan „Mischgebietsfläche an der Eilenburger Straße“
- B-Plan „Teilfläche Block 4 im Sanierungsgebiet der Altstadt“

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe. Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig. Demnach können sich alle Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die nicht durch § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst sind und somit nicht ausdrücklich Kern- oder Sondergebieten zugewiesen sind. Zulässig sind daher auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche über 1.200 m², wenn für diese die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt werden kann. Auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist im Mischgebiet grundsätzlich zulässig.

Diese bestehende Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten bis an die Grenze des § 11 Abs. 3 BauNVO widerspricht den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Bad Dübén, da sich die benannten Teilgebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt befinden.

Gewerbliche Nutzung

- B-Plan Industrie- und Gewerbegebiet Gelände Profilwalzmaschinenwerk,
1. Änderung
- B-Plan „Gewerbefläche Schmiedeberger Straße“

Gewerbegebiete dienen gemäß der BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO). Einzelhandelsbetriebe stellen eine Unterart der nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen „Gewerbebetriebe aller Art“ dar. Eine Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen besteht dabei nur für die großflächigen Betriebe, die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO Kern- oder Sondergebieten zugewiesen sind. Diese generelle Zulässigkeit nach der BauNVO steht den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Bad Dübén entgegen.

Die B-Pläne „Block 24“ und „Block 8 und 9“ im Sanierungsgebiet liegen anteilig innerhalb des A-Zentrums, das insgesamt nicht zum Plangebiet gehört. Auch hier wären in den an den zentralen Versorgungsbereich angrenzenden Flächen Einschränkungen erforderlich.

9 Auswirkungen der Planung

Mit der Planung sind positive städtebauliche Impulse für die Stadt Bad Dübén zu erwarten. Ohne eine konsequente Steuerung könnten sich die Einzelhandelsansiedlungen weiterhin verstärkt auf die nicht integrierten Standorte - insbesondere entlang der übergeordneten Durchgangsstraßen - konzentrieren. Das hätte zunehmend negative städtebauliche

Auswirkungen auf die Zentren. Weitere Betriebsaufgaben, problematische Nachnutzung sowie immer mehr Leerstände und Brachen in zentraler Lage wären die Folge.

Die Planung dient der Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“

Zu nennen sind insbesondere:

- die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch gezielte räumliche Steuerung und Konzentration des Einzelhandels;
- die Vermeidung neuer Verkaufsflächen außerhalb dieser Zentren mit dem Ziel, die urbanen Qualitäten einer lebendigen Innenstadt und die kompakte Stadtstruktur zu erhalten,
- die Stärkung und Weiterentwicklung einer attraktiven Innenstadt mit Ausstrahlung auf das erweiterte Einzugsgebiet,

9.1 Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Insbesondere die Förderung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung spielt eine zentrale Rolle bei der Aufstellung des Bebauungsplans. Durch die Schaffung und Entwicklung von wohnortnahen zentralen Versorgungsbereichen und die Konzentration der bedeutenden Nahversorgungsbetriebe auf diese Standorte werden die Belange einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nachhaltig gefördert.

Mit der räumlichen Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nimmt die Planung keinen gezielten Einfluss auf den freien Wettbewerb. Sie enthält lediglich die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Wettbewerb.

9.2 Verkehr

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird dazu beigetragen, Verkehr zu vermeiden und die innerstädtischen Verkehrssysteme zu entlasten. Das geschieht insbesondere durch die verbesserte Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen aufgrund des gestuften hierarchischen Zentrumsystems. Planerische Absicht ist damit, die räumliche Nähe der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen zu erreichen.

Neben den Bundesstraßen B 2, B 100, B 183 und B 184 stehen innerhalb des Plangebietes insbesondere die Staatsstraße S 11 und S 12 zur verkehrlichen Erschließung zur Verfügung.

9.3 Belange der Bevölkerung im Plangebiet

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den Belangen der Bevölkerung im Plangebiet. Das betrifft im Wesentlichen:

- die Ermöglichung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf,
- die Verbesserung der Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen sowie
- die angestrebte Nähe von Wohnen, Arbeiten und Versorgen.

9.4 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Allgemein ist festzustellen, dass der Bebauungsplan ausschließlich die Zulässigkeit einzelner nach § 34 BauGB zulässiger Nutzungen reguliert. Es sind damit keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Sonstige Belange des Umweltschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

Durch die Planung wird die Innenentwicklung der Kommune unterstützt. Unter diesem Gesichtspunkt wird eine ökologische Stadtentwicklung betrieben.

9.5 Belange des Planungsschadensrechts

Mit dem strategischen Plan soll die Ansiedlung des zentrenrelevanten Einzelhandels grundsätzlich in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird die Standortwahl des Einzelhandels Beschränkungen unterworfen. Wenn damit eine bisher zulässige Nutzung dergestalt eingeschränkt wird, dass eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Verkehrswerts des Grundstücks eintritt, könnten theoretisch Ansprüche auf Schadensersatz geltend gemacht werden.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft lediglich Regelungen zu Grundstücken, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Bei diesen Grundstücken beginnt die Zulässigkeit mit der Herstellung des Bebauungszusammenhangs durch aufstehende Gebäude, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nebst gesicherter Erschließung.

Ein Entschädigungsanspruch für den Eingriff in die zulässige Nutzung würde entstehen, wenn die Nutzung binnen sieben Jahren nach Beginn der Zulässigkeit einschränkt oder aufgehoben werden würde.

In der Regel wird sich der Ablauf der Sieben-Jahres-Frist eindeutig bestimmen lassen. Für alle Grundstücke, die ab dem Jahr 2008 und früher nach § 34 BauGB bebaubar waren, ist die Sieben-Jahres-Frist abgelaufen. Daher muss im Regelfall nicht gesondert geprüft werden, ob eine Nutzung für Einzelhandelszwecke auch nach dem seit 2004 geltenden § 34 Abs. 3 BauGB schon nach geltendem Recht unzulässig gewesen wäre. Wenn dies zu bejahen ist, liegt gar keine Einschränkung der zulässigen Nutzung vor, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt.

Schadensersatzansprüche könnten dann nur aufgrund des § 238 BauGB in Verbindung mit §§ 42 ff. BauGB entstanden sein. Die dreijährige Meldefrist gemäß § 44 Abs. 4 BauGB für solche Ansprüche ist jedoch Ende 2007 abgelaufen.

Somit ist das planungsschadensrechtliche Risiko des vorliegenden Bebauungsplans sehr gering. Es ist zwar nicht völlig ausgeschlossen, dass ein Grundstück nicht nur unwesentlich an Wert verliert, wenn darauf keine Einzelhandelsnutzung mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment über 100 m² Verkaufsfläche bzw. über 400 m² Verkaufsfläche für Nahrungsmittel mehr zulässig ist. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan die Einzelhandelsnutzungen im Wesentlichen nur in dezentralen Lagen für bislang nicht für den Einzelhandel benutzte Standorte beschränkt; tatsächlich ist hier nicht mit wesentlichen Wertminderung des Verkehrswerts der betroffenen Grundstücke zu rechnen.

Im Übrigen gilt für die im Plangebiet vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetriebe unter Beibehaltung des Sortiments und der Gesamtverkaufsfläche Bestandsschutz. Änderungen oder Erneuerungen, die lediglich baulicher Natur sind, können zugelassen werden.

9.6 Geltung der Ausschlusses zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente auch im Falle einer theoretisch möglichen Unwirksamkeit einer der Ausnahmefestsetzungen

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich betont, dass es für den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche von entscheidender Bedeutung ist, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für unzulässig erklärt werden. Dies entspricht den Leitlinien 1 und 2 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bad Dübener. Die Stadt würde somit diese Ausschlussfestsetzung auch dann beschließen, wenn eine der Ausnahmefestsetzungen - entgegen der eigenen Rechtsauffassung und Überzeugung - rechtlich nicht möglich wäre. Sollte sich - etwa im Zuge eines Gerichtsverfahrens - tatsächlich herausstellen, dass eine der Ausnahmefestsetzungen den geltenden rechtlichen Anforderungen nicht genügt, kann im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens im Wege der Befreiung über § 31 Abs. 2 BauGB im Einzelfall noch eine interessengerechte Lösung gefunden werden.

Es ist auch in der Rechtsprechung (BVerwG, Urt. v. 26.3.2009 - 4 C 21/07 , Rdnr. 29 f. (zitiert nach juris)) und der Literatur (Janning, ZfBR 2009, 43 7, 438; Janning, ZfBR 2012, 213, 271 ff.) anerkannt, dass in diesen Fällen die Ungültigkeit eines Teils der Festsetzungen bzw. des Bebauungsplanes nicht auf den gesamten Bebauungsplan „überschlägt“.

Quellen- und Literaturverzeichnis

- [1] Stadt Bad Dübén: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Dübén, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, Ausfertigung vom 15. Dezember 2014
- [2] Stadt Bad Dübén: Flächennutzungsplan, 1. Änderung vom 01. September 2011, Urfassung Büro für Städtebau, Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther, Fortschreibung IBS GmbH Eilenburg
- [3] Der standortgerechte Einzelhandel, Ulrich Kuschnerus, vhw-Verlag, 1. Auflage 2007
- [4] BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04, Baurecht Jg. 37 (2006), S. 644 (645)
- [5] OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 22.06.1998 – 7 a D 108/96.NE