

### Abwägung

#### der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange analog § 4 Abs. 2 BauGB– im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Plauen

(Abwägungsergebnisse in Abstimmung Stadtverwaltung und Büro Stadt + Handel)

Lfd. Nr.	TÖB*	Sachverhalt	Prüfung der Stellungnahmen/Ergebnis der Abwägung
1.	<b>Allgemeine und grundlegende Aussagen</b>		
1.1	LD	<p>Da das Einzelhandelskonzept, auch wenn es keine unmittelbaren Rechtswirkungen entfaltet, dazu beitragen kann, Planungs-, Rechts- und Investitionssicherheit zu schaffen, sollte es regelmäßig an die aktuellen Bedingungen angepasst werden.</p> <p>... möchten wir anregen, dass auch das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept zur besseren Orientierung um einen <u>Übersichtsplan mit allen relevanten Standorten</u> ergänzt werden sollte.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Endbericht vom 29. April 2015 ist die entsprechende Karte auf Seite 127 enthalten.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen, keine Abwägung erforderlich.</b></p>
1.2.	PV	<p>Hier ist nochmals darauf hinzuweisen, dass auf Grund der Zeitdifferenz zwischen Beauftragung der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes und der nunmehrigen Vorlage im Hinblick auf die bestehende Dynamik des Einzelhandels insgesamt bereits weiterreichende Verschiebungen stattgefunden haben. Somit muss leider festgestellt werden, dass das <u>Einzelhandelskonzept daher gegenwärtig nicht über die notwendige und erforderliche Aktualität verfügt.</u></p>	<p>Eine erneute Bestandserfassung des Einzelhandels wird aktuell als nicht erforderlich eingeschätzt. Die größte Veränderung – die Schließung des Praktiker Baumarktes im EKZ Plauen Park wurde im Textteil der EHK-Fortschreibung berücksichtigt. Die Schließung des Diska-Lebensmitteldiscounters am Standort Hammertorvorstadt sowie die dortigen aktuellen Planungen werden ebenfalls</p>

			<p>im Rahmen einer Anpassung des Einzelhandelskonzeptes Berücksichtigung finden.</p> <p>Weitere gravierende Veränderungen sind nicht zu verzeichnen. Das bestätigt auch die Bestandserfassung des Plauener Einzelhandels im Rahmen des IHK Handelsatlas 2015.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen.</b></p>
1.3	IHK	Aus Sicht der IHK besteht insbesondere durch die Zeitschiene zwischen Erhebung/Analyse und endgültiger Konzeptfassung ein gewisser <u>Aktualisierungs- bzw. Anpassungsbedarf</u> an die aktuellen Bedingungen.	<p>Eine erneute Bestandserfassung des Einzelhandels wird aktuell als nicht erforderlich eingeschätzt. Die größte Veränderung – die Schließung des Praktiker Baumarktes im EKZ Plauen Park wurde im Textteil der EHK-Fortschreibung berücksichtigt. Die Schließung des Diska-Lebensmitteldiscounters am Standort Hammertorvorstadt sowie die dortigen aktuellen Planungen werden ebenfalls im Rahmen einer Anpassung des Einzelhandelskonzeptes Berücksichtigung finden. Weitere gravierende Veränderungen sind nicht zu verzeichnen. Das bestätigt auch die Bestandserfassung des Plauener Einzelhandels im Rahmen des IHK Handelsatlas 2015.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen</b></p>
1.4	HV	Keine Stellungnahme	
<b>2.</b>	<b>Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt</b>		
2.1	LD	<p>In den Unterlagen wird verdeutlicht, dass der Stadtrat beschlossen hat, „den Argumenten für die Vergrößerung des Innenstadtzentrums zu folgen“.</p> <p>Wir bitten die Stadt, ihre Entwicklungsabsicht nochmals zu überdenken. Vor dem Hintergrund der sich weiter ändernden demografischen und ökonomischen Rahmenbedingungen sind mit Blick auf eine nachhaltige Raumordnung und zukunftsfähige Stadtentwicklung insbesondere</p>	<p>Die Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches Einkaufsinnenstadt wurde mit Blick auf die vorgetragenen Argumente nochmals überdacht und neu bewertet. Die angedachte Ausdehnung wird reduziert und wie vom Planungsverband Region Chemnitz mit Schreiben vom</p>

	<p>die Funktionen des Plauener Innenstadtzentrums zu erhalten und v. a. die Einzelhandelsstrukturen zu sichern (vgl. Landesentwicklungsplan, Kapitel 2.2.2 Stadt- und Dorfentwicklung). Diese Zielsetzungen erfordern ein fußläufig erlebbares kompaktes Zentrum (möglichst 1a-Lage, aber auch 1b-Lagen) mit kurzen Wegen und hoher Aufenthaltsqualität, mit dem das Image der Stadt entscheidend geprägt und eine markante Identität vermittelt werden kann.</p> <p>Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes selbst beinhaltet wichtige Argumente, die eine eng abgegrenzte Einkaufsinnenstadt begründen, sowie Schwerpunktaufgaben für deren maßgebliche Entwicklung. Nach der Darstellung auf Seite 110 eröffnet der verkürzte zentrale Versorgungsbereich (Variante 1) auch unter Berücksichtigung des empfohlenen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens hinreichend Potenzialflächen für die weitere Entwicklung. Darüber hinaus gibt es Handlungsbedarf zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich Altmarkt/Straßberger Straße.</p> <p><u>Eine gleichzeitige Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches bis zum Albertplatz als „Gegenpol“ zur Hauptlage wäre für die Entwicklung der Kernstadt zwischen Gottschaldstraße/Stresemannstraße und Altmarkt/Straßberger Straße nicht zielführend.</u> Die angestrebte Stärkung der vorhandenen „knochenartigen“ Einzelhandelsstruktur mit dem Ziel, aufgrund gehäufter Leerstände Ansiedlungsbegehren in den Bereich der Kolonnaden zu lenken, würde man damit konterkarieren.</p> <p>Außerdem könnte der Bereich der oberen/mittleren Bahnhofstraße angesichts der großen Distanz und topografischen Gegebenheiten nicht von den Shopping-Centern „Stadtgalerie“ und „Kolonnaden“ so profitieren, dass in absehbarer Zeit eine zusammenhängende Einkaufsinnenstadt entwickelt werden kann.</p> <p>Wir empfehlen daher der Stadt Plauen, die besondere städtebauliche und strukturelle Situation nochmals zu prüfen und unter Beachtung der hohen Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung und des rückläufigen Kaufkraftpotenzials <u>sich auf einen reduzierten und kompakten zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum zu konzentrieren.</u> Bei geänderten Rahmenbedingungen und neuen Entwicklungsansätzen kann das Einzelhandelskonzept jederzeit wieder fortgeschrieben werden.</p>	<p>20.08.2015 empfohlen, nun die im Konzept 2007 dargestellte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im nördlichen Bereich (Bahnhofstraße) beibehalten.</p> <p>Der angrenzende Bereich Obere Bahnhofstraße erfüllt auch künftig die Funktion eines Nahversorgungszentrums (Schreiben Planungsverband Region Chemnitz vom 20.08.2015 Seite 5) und wird auch als solches im Rahmen einer Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes erneut ausgewiesen.</p> <p>Der bestehende Stadtratsbeschluss 01.07.2014 wird mit dem Beschluss zu den vorliegenden Bedenken und Anregungen geändert.</p> <p><b>Den Anregungen wird entsprochen.</b></p>
--	--	--

2.2	PV	<p><u>Die nun vorgenommene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum</u> wurde im Arbeitskreis sowie im politischen Kontext kontrovers und intensiv diskutiert. Trotz der vorhandenen Argumente hinsichtlich einer Verkürzung oder zumindest Beibehaltung der Ausweisung des Zentralen Versorgungsbereiches (s. Konzept 2007), wie hohe Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung, Marktsättigungstendenzen, fußläufige Entfernung von Nord nach Süd von rd. 1.200 Fußmetern bzw. über rd. 1.000 m Luftlinie vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und der topographischen Gegebenheiten, bedingte fußläufige Erreichbarkeit, bedingte städtebaulich-funktionale Kopplungsbeziehung zwischen der Einkaufsinnenstadt und dem bisherigen Nahversorgungszentrum Obere Bahnhofstraße sowie dem Angebotsschwerpunkt der Einkaufsinnenstadt für den mittel- und langfristigen Bedarf und dem gegenüber das ehemalige Nahversorgungszentrum Obere Bahnhofstraße mit überwiegendem Schwerpunkt auf die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, <u>ist unter städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkten als kontraproduktiv zu bewerten.</u></p> <p>Durch die Abgrenzung der Hauptlage (1a Lage) im Bereich des Postplatzes sowie der unteren Bahnhofstraße wird deutlich erkennbar, <u>dass in Weiterführung der Bahnhofstraße zwar eine gewisse Verdichtung an Einzelhandelsgeschäften erkennbar ist, aber hier eine geringe städtebaulich-funktionale Kopplungsbeziehung mit dem Zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum besteht. Auch hieraus ist ableitbar, dass die vorgesehene Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches eher negative Auswirkungen hinsichtlich Multifunktionalität und Attraktivität auf die abgegrenzte Haupt- und Nebenlage sowie den Schwerpunktraum Tourismus, Dienstleistung Gastronomie und Fachgeschäfte hat.</u></p> <p>Im Hinblick auf die Festlegung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum/ Einkaufsinnenstadt wird aus regionalplanerischer Sicht festgestellt, dass entsprechend der rechtlichen Erfordernisse hier keine sinnvolle Begrenzung und Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches erfolgt. Der Bereich der oberen Bahnhofstraße befindet sich nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen des unmittelbaren Innenstadtzentrums. <u>Die beabsichtigte Entwicklung trägt somit nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs als Ganzem bei, sondern führt eher zu einer Destabilisierung des Kernbereiches</u> (s. dazu auch BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007). Insbesondere die im Konzept genannte Ansiedlung von Magnetbetrieben im oberen Bereich der Bahnhofstraße als wichtiger Baustein zur Umsetzung der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches, um einen Gegenpol zu den stark punktuell ausgeprägten Hauptlagen der Plauerer Innenstadt zu bilden, untersetzt die regionalplanerische Einschätzung.</p>	<p>Die Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches Einkaufsinnenstadt wurde mit Blick auf die vorgetragenen Argumente nochmals überdacht und neu bewertet. Die angedachte Ausdehnung wird reduziert und - wie vom Planungsverband Region Chemnitz mit Schreiben vom 20.08.2015 empfohlen - nun die im Konzept 2007 dargestellte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im nördlichen Bereich (Bahnhofstraße) beibehalten.</p> <p>Der angrenzende Bereich Obere Bahnhofstraße erfüllt auch künftig die Funktion eines Nahversorgungszentrums (Schreiben Planungsverband Region Chemnitz vom 20.08.2015 Seite 5) und wird auch als solches im Rahmen einer Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes erneut ausgewiesen.</p> <p>Der bestehende Stadtratsbeschluss 01.07.2014 wird mit dem Beschluss zu den vorliegenden Bedenken und Anregungen geändert.</p> <p><b>Den Anregungen wird entsprochen.</b></p>
-----	----	--	--

		<p>Für die Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Innenstadtzentrums/ Einkaufsinnenstadt wurden im Anhang Flächenbewertungen vorgenommen. Dazu ist auszuführen, dass dies hier nicht für alle in der Abbildung 58 dargestellten strukturprägenden Leerstände und Potenzialflächen durchgeführt wurde. <u>Im Hinblick auf die vorgenannten Bedenken zur Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches ist es empfehlenswert, eine Standorteinschätzung der Potenziale für den Bereich bis zur unteren Bahnhofstraße (Kolonnaden und Kaufhaus Müller) aufzustellen.</u> Dabei sollte auch der Bereich des ehemaligen Postgeländes sowie die vorhandenen strukturprägenden Leerstände des „Klostermarkttreffs“ und der „Oheimpassage“ mit in die Betrachtungen einbezogen werden.</p>	<p>Die im Anhang zum Einzelhandelskonzept ab Seite 157 vorgenommenen Flächenbewertungen werden mit Blick auf die Potenziale entsprechend der Darstellung auf Seite 110 ergänzt und bis zur unteren Bahnhofstraße ausgedehnt. Es werden alle Flächen, auch der Bereich des ehemaligen Postgeländes sowie die vorhandenen strukturprägenden Leerstände des „Klostermarkttreffs“ und der „Oheimpassage“ mit in die Betrachtungen einbezogen. Die Darstellung auf Seite 110 wird angepasst.</p> <p><b>Den Anregungen wird entsprochen.</b></p>
2.3	IHK	<p>Die planerische Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt folgt 3 Varianten und bewertet diese gutachterlich ausgehend vom EH-Besatz, den ergänzenden DL-Angeboten, Passanten-Frequenzen und städtebaulichen Gegebenheiten. Aus Sicht der IHK ist die Variante I (vgl. Abb. 54) mit der Differenzierung der Haupt- und Nebenlage sowie des Bereiches für Tourismus, Dienstleistung, Gastronomie zu favorisieren. <u>Eine Verlängerung des ZVB Innenstadtzentrum bis zum Albertplatz wird abgelehnt!</u> Unseres Erachtens sind mit den dargestellten Potenzialflächen (v.a. Klostermarkttreff, Alte Post), den Baulücken und Leerständen ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten im unmittelbaren Stadtzentrum gegeben. (vgl. Abb. 58).</p> <p>Außerdem können sich unter den aufgezeigten schwierigen Wettbewerbsbedingungen nur durch eine räumliche Konzentration mit einem breiten und attraktiven Angebotsmix verbunden mit Erlebnis- und Aufenthaltsqualität in einem begrenzten zentralen Innenstadtbereich die gewünschten Kundenaustauschbeziehungen mit entsprechenden Passanten-Frequenzen entwickeln und damit eine Abwärtsspirale in der Entwicklung des Innenstadtzentrums aufgehalten werden.</p> <p><u>Zudem hat sich das NVZ Obere Bahnhofstraße seit 2007 stabil entwickelt und in seiner Eigenart als Nahversorger mit einem leichten Anstieg der Kundenläufe bewährt. Der Zwischenbereich in der mittleren Bahnhofstraße könnte mit kleinteiliger Mischnutzung analog des Teilbereiches Neundorfer Straße bis zum neu ausgewiesenen NVZ Neundorfer Vorstadt entwickelt werden. Der im FNPL als Kernbereich ausgewiesene Bereich zwischen Dittrichplatz über Postplatz bis zum Albertplatz hätte dann mit 2 NVZ und einem dazwischenliegenden ZVB Innenstadtzentrum ein relativ homogenes Standortgefüge.</u></p> <p>Vor allem fordert die IHK mit Nachdruck, die Entscheidung zur Ausdehnung des ZVB</p>	<p>Die Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches wurde mit Blick auf die vorgetragenen Argumente nochmals überdacht und neu bewertet. Die angedachte Ausdehnung wird reduziert und wie vom Planungsverband Region Chemnitz mit Schreiben vom 20.08.2015 empfohlen, nun die im Konzept 2007 dargestellte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im nördlichen Bereich (Bahnhofstraße) beibehalten.</p> <p>Der angrenzende Bereich Obere Bahnhofstraße erfüllt nun auch künftig die Funktion eines Nahversorgungszentrums (Schreiben Planungsverband Region Chemnitz vom 20.08.2015 Seite 5) und wird auch als solches im Rahmen einer Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes erneut ausgewiesen.</p> <p>Der bestehende Stadtratsbeschluss 01.07.2014 wird mit dem Beschluss zu den vorliegenden Bedenken und Anregungen geändert.</p> <p><b>Den Anregungen wird entsprochen.</b></p>

		<p>Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt zu überdenken. Wie auch aus den gutachterlichen Bewertungen ableitbar, ist zur oberzentralen Funktionserfüllung unter den schwierigen Wettbewerbsbedingungen ein konzentrierter, städtebaulich-funktional zusammenhängender, fußläufig erlebbarer Innenstadtbereich mit Angebotsdichte und hoher Aufenthaltsqualität zwingend erforderlich. Seitens der IHK wird deshalb eine Verlängerung des ZVB Innenstadtzentrum bis zum Albertplatz abgelehnt.</p>	
2.4	HV	<p>Im Hinblick auf die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt regen wir jedoch an, <u>den zentralen Versorgungsbereich im Areal der mittleren Bahnhofstraße um den Straßenabschnitt zwischen der Einmündung Stresemanstraße/Bahnhofstraße und der Ecke Krausenstraße/Bahnhofstraße zu verkürzen</u> respektive <u>allenfalls die bisherige Abgrenzung beizubehalten</u>, um die Einkaufsinnenstadt in ihrer Kompaktheit zu sichern, dauerhaft zu stabilisieren und zu konsolidieren.</p> <p>Die vorgenommene Passantenfrequenzmessung verweist in Richtung mittlerer Bahnhofstraße auf einen deutlichen Frequenzrückgang. Zudem nehmen der Geschäftsbesatz und die Dichte an Einzelhandelsnutzungen in Richtung Obere Bahnhofstraße kontinuierlich ab, d. h. die Einzelhandelsfunktion ist in diesen Bereichen unterdurchschnittlich ausgeprägt. Dies lässt erkennen, dass dieses Gebiet nicht im notwendigen funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen der Einkaufsinnenstadt steht und nur bedingt Koppelungsbeziehungen gegeben sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Einkaufsinnenstadt bereits heute eine verhältnismäßig große Ausdehnung aufweist. Eine Erweiterung würde insbesondere die Heterogenität im Bereich der Frequentierung weiter erhöhen, da die fußläufigen Entfernungen auch unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten schlicht zu weit sind. Darüber hinaus besteht im Hinblick auf die aktuellen Passantenströme die Gefahr, dass gegenwärtig gut frequentierte Geschäftsbereiche und insbesondere die Hautplagen eine Schwächung erfahren und weitere strukturprägende Leerstände eintreten. Eine räumliche Ausdehnung und damit einhergehende weitere Entzerrung des zentralen Versorgungsbereichs würde nach diesseitiger Auffassung damit keine positiven Wirkungen auf die Einkaufsinnenstadt entfalten. Da im Bereich der mittleren und oberen Bahnhofstraße auch keine wesentlichen Potenzialflächen für die Ansiedlung von Magnetbetrieben zur Verfügung stehen, kann nicht von einer Signalwirkung für Investoren ausgegangen werden.</p> <p>Ferner müssen der aktuelle Strukturwandel und der dynamische Veränderungsprozess in der Einzelhandelsbranche in die Betrachtungen einfließen. Hinzu kommen Faktoren wie eine ausgeprägte überörtliche Wettbewerbssituation sowie ein nahezu unveränderter, weit überdurchschnittlicher Ausstattungskennwert der Stadt Plauen bei gleichzeitigem unterdurchschnittlichem Kaufkraftniveau. Überdies ist in diesem Zusammenhang</p>	<p>Die Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches wurde mit Blick auf die vorgetragenen Argumente nochmals überdacht und neu bewertet. Die angedachte Ausdehnung wird reduziert und wie vom Planungsverband Region Chemnitz mit Schreiben vom 20.08.2015 empfohlen, nun die im Konzept 2007 dargestellte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im nördlichen Bereich (Bahnhofstraße) beibehalten.</p> <p>Der angrenzende Bereich Obere Bahnhofstraße erfüllt nun auch künftig die Funktion eines Nahversorgungszentrums (Schreiben Planungsverband Region Chemnitz vom 20.08.2015 Seite 5) und wird auch als solches im Rahmen einer Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes erneut ausgewiesen.</p> <p>Der bestehende Stadtratsbeschluss 01.07.2014 wird mit dem Beschluss zu den vorliegenden Bedenken und Anregungen geändert.</p> <p><b>Den Anregungen wird entsprochen.</b></p>

		festzuhalten, dass Prognosen von einem anhaltenden Bevölkerungsrückgang und von einer weiteren Verschiebung der Vertriebskanäle ausgehen, was wiederum Auswirkungen auf den Bedarf hat. Die Einkaufsinnenstadt verfügt gegenwärtig – trotz eines Rückgangs der Geschäfte bei in etwa gleichbleibender Verkaufsfläche im Vergleich zur Einzelhandelsbestandserhebung 2007 – über einen attraktiven und breiten Nutzungsmix sämtlicher Bedarfsstufen mit großflächigen, frequenzbringenden Magnetbetrieben sowie kleinen Fachgeschäften und Betrieben des Ladenhandwerks. Diesen Entwicklungsstand gilt es zu stärken. <u>Vor diesem Hintergrund empfehlen wir, eine räumliche Konzentration vorzunehmen und den zentralen Versorgungsbereich wie beschrieben zu verkürzen.</u>	
<b>3.</b>	<b>Zentrale Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren</b>		
3.1	LD	Es gibt nur noch vier zentrale Versorgungsbereiche, ein Stadtteilzentrum und drei Nahversorgungszentren. Die fünf weiteren Versorgungsbereiche werden neu als Nahversorgungsstandorte bzw. potenzielle Nahversorgungsstandorte bestimmt. Damit wird unseres Erachtens einer bedarfsgerechten wohnort- und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung vor dem Hintergrund der demografischen Veränderungen hinreichend Rechnung getragen. Den Festlegungen und Empfehlungen zur Nahversorgung wird aus Sicht der Raumordnung vollumfänglich zugestimmt.	Die Aussage stützt die gutachterliche Auffassung des Einzelhandelskonzeptes und dient grundlegend als Basis für die weitere Argumentation  <b>Keine Abwägung erforderlich.</b>
3.2	PV	Mit der Festlegung und Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lagen einschließlich der Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche wird sichergestellt, dass nur hier eine Neuansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einzelhandelseinrichtungen zulässig ist.  <u>Die gutachterliche Einschätzung, dass einzelne im Einzelhandelskonzept 2007 noch abgegrenzte zentrale Versorgungsbereiche nicht mehr die rechtlichen Anforderungen erfüllen, die an solche aktuell gestellt werden, kann aus regionalplanerischer Sicht so nicht mitgetragen werden. Auch die Feststellung, dass durch die reduzierte Anzahl faktischer zentraler Versorgungsbereiche (im Sinne schützenswerter Bereiche gemäß des Bauplanungsrechts) und die daraus zu schlussfolgernde ungleichmäßige Verteilung im Stadtgebiet eine ausschließliche Fokussierung zentrenrelevanter Sortimente auf die zentralen Versorgungsbereiche bei gleichzeitiger Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung nicht mehr zugelassen werden soll, wird aus regionalplanerischer in der dargestellten Form nicht mitgetragen.</u> Das bisherige Nahversorgungszentrum Obere Bahnhofstraße ist wesentlich durch ein Angebot zum Versorgungseinkauf mit Waren des täglichen Bedarfs geprägt. Im Konzept wird	Es handelt sich nicht um eine Reduzierung faktischer sondern im EHK 2007 festgeschriebener ZVB die der aktuellen Rechtsprechung nicht mehr genügen. Unabhängig davon wird angesichts der aktuellen Ansiedlungsbestrebungen nochmals geprüft ob der Standort Hammertorvorstadt eine zentrale Versorgungsfunktion übernehmen könnte.  Die weiteren im Einzelhandelskonzept 2007 abgegrenzten Nahversorgungszentren entsprechen nicht den rechtlichen Anforderungen an einen faktischen zentralen Versorgungsbereiches (im Sinne des BVerwG Urteils 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07 sowie des BVerwG Beschlusses vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.).  Im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung der Stadtverwaltung Plauen zusammen mit dem Planungs- und Gutachterbüro

		<p>dazu festgestellt, dass hier keine negative Entwicklung des Besatzes und der Funktionalität gegenüber der Aussagen im Konzept 2007 und demzufolge eine Bestimmung als Nahversorgungszentrum auch weiterhin erfolgen kann.</p> <p><u>Die vorhandene städtebauliche Situation rechtfertigt daher ggf. eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum aber keine Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum. Hier sollte eine analoge Vorgehensweise wie im Bereich Neundorfer Straße bis zu Nahversorgungszentrum Neundorfer Vorstadt gewählt werden, die eine kleinteilige Mischnutzung in ansprechendem städtebaulichem Niveau zulässt. Einem solchen Vorgehen steht aus regionalplanerischer Sicht nichts entgegen.</u></p>	<p>Stadt + Handel wurde einvernehmlich festgestellt, dass an den 2007 abgegrenzten Nahversorgungszentren Preißelpöhl, Südvorstadt, Kleinfriesener Straße und Mammengebiet keine hinreichenden Entwicklungsmöglichkeiten bestehen (bspw. durch vorhandene oder aktivierbare Potenzialflächen), die eine perspektivische Entwicklung hin zu einem zentralen Versorgungsbereich ermöglichen.</p> <p>Von einer Ausweisung von Nahversorgungszentren im EHK, die erkennbar nicht den rechtlichen Anforderungen an einen solchen erfüllen und auch absehbar perspektivisch nicht erfüllen werden (bspw. auf Grund von fehlenden Potenzialflächen), wird aus fachgutachterlicher Sicht in Hinblick auf die Rechtssicherheit des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung dringend abgeraten. An dieser Stelle sei ausdrücklich auf das Urteil des OVG Münster vom 15. Februar 2012 Az. 10 A 1770/09 und 10 D 32/11.NE verwiesen, welchem diesbezüglich eine Indikatorwirkung hinsichtlich der gerichtlichen Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs zentraler Versorgungsbereich (respektive Nahversorgungszentrum) zukommt.</p> <p>Der Feststellung, dass lediglich nur die im EHK beschlossenen ZVBs schützenswert sind, kann nur bedingt zugestimmt werden. So ist zwar einerseits eine Ausschlussfestsetzung zu Gunsten integrierter Nahversorgungsstandorte auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB nicht möglich, da dieses Instrument nur für die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche eingesetzt werden darf, dennoch stellt die Erhaltung und Entwicklung von Nahversorgungsstandorten zur Sicherung der wohnungs- und wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung andererseits einen städtebaulichen Belang von erheblichem Gewicht dar.</p>
--	--	--	---

			<p>So ist beispielsweise eine Ausschlussfestsetzung zu Gunsten von Nahversorgungsstandorten auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO möglich. Hier bedarf es jedoch gegenüber einem Nutzungsausschluss zugunsten eines zentralen Versorgungsbereiches einer sorgfältigen Einzelfallbetrachtung, die einer erweiterten Plausibilisierungspflicht unterliegt. In diesem Zusammenhang sei auf das jüngste wegweisende Normenkontrollurteil des OVG NRW vom 30. Juli 2015 (2 D 38/14.NE) verwiesen.</p> <p>Ebenso sind im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung nach § 11 Abs. 3 BauNVO die Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung zu prüfen. Mit der Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes betont die Stadt Plauen die Bedeutung der Standortbereiche für die verbrauchernahe Nahversorgung.</p> <p><b>Den Anregungen wird teilweise entsprochen.</b></p> <p>Der angrenzende Bereich Obere Bahnhofstraße erfüllt nun auch künftig die Funktion eines Nahversorgungszentrums (Schreiben Planungsverband Region Chemnitz vom 20.08.2015 Seite 5) und wird auch als solches im Rahmen einer Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes erneut ausgewiesen. Auch in Hinblick auf die jüngsten Ansiedlungsbestrebungen am Standort Hammertorvorstadt wird eine erneute Ausweisung als NVZ erneut geprüft.</p> <p><b>Den Anregungen wird entsprochen.</b></p>
3.3	IHK	Im Hinblick auf das vorgeschlagene Zentrenkonzept empfehlen wir der Stadt Plauen, die ausgewiesenen NVZ im Hinblick auf den Erhalt des NVZ Obere Bahnhofstraße sowie mögliche ergänzende potenzielle NVZ zur flächendeckenden Sicherung der Nahversorgung	Der angrenzende Bereich Obere Bahnhofstraße erfüllt nun auch künftig die Funktion eines Nahversorgungszentrums (Schreiben Planungsverband

		nochmals zu prüfen.	<p>Region Chemnitz vom 20.08.2015 Seite 5) und wird auch als solches im Rahmen einer Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes erneut ausgewiesen.</p> <p>Unabhängig davon wird angesichts der aktuellen Ansiedlungsbemühungen nochmals geprüft, ob der Standort Hammertorvorstadt auch eine zentrale Versorgungsfunktion übernehmen könnte.</p> <p>Auf die Darstellung der Landesdirektion Sachsen wird verwiesen.</p> <p><b>Den Anregungen wird entsprochen.</b></p>
3.4	HV	Keine Stellungnahme	
<b>4.</b>	<b>Nahversorgungsstandorte</b>		
4.1	LD	Keine Stellungnahme	
4.2	PV	<p>Im Hinblick auf die städtebaulich erforderliche Sicherung der Nahversorgung im Stadtgebiet ist die Festlegung von Nahversorgungsstandorten grundsätzlich im Hinblick auf die daraus fehlende Sicherung als Investitionsvorranggebiete kritisch zu hinterfragen. Aus regionalplanerischer Sicht ist im Hinblick darauf eine tendenzielle Unterversorgung von Teilbereichen der gewachsenen Stadt und ihrer Ortsteile erkennbar. Dies betrifft insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- den Bereich der Stadtteile Preißelpöhl mit Reißig und Jößnitz,</li> <li>- den Bereich Süd- und Ostvorstadt mit Thiergarten /Meßbach /Unterlosa und Oberlosa/Stöckigt (s. Abb. 7 S.27 des Konzeptes).</li> </ul> <p>Aus regionalplanerischer Sicht wird dazu eingeschätzt, dass dies insgesamt ca. 13.000 Einwohner im Stadtgebiet von Plauen betreffen könnte. Deshalb ist zu prüfen, inwieweit zumindest an den ehemaligen <u>Nahversorgungszentren Preißelpöhl und Südvorstadt</u> festgehalten werden kann, da für beide Nahversorgungszentren in der Analyse zum Konzept keine Verschlechterung der Versorgungsfunktion festgestellt werden konnte und potenzielle Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen.</p> <p>Für das <u>ehemalige Nahversorgungszentrum Hammervorstadt kann der Status als Nahversorgungsstandort aus regionalplanerischer Sicht akzeptiert werden.</u> Mittlerweile ist der</p>	<p>Neben dem zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt und dem Stadtteilzentrum Nord gibt nur noch vier zentrale Versorgungsbereiche, (NVZ Chrieschwitz, NVZ Rosa-Luxemburg-Straße, NVZ Neundorfer Vorstadt, ggfs. NVZ Hammertorvorstadt.</p> <p>Die vier weiteren Versorgungsbereiche werden neu als Nahversorgungsstandorte bzw. potenzielle Nahversorgungsstandorte bestimmt. Deren Schutz ist über § 9 Abs. 2a BauGB zu gewährleisten.</p> <p>Entsprechend dem EHK und aus Sicht der Landesdirektion Sachsens wird dementsprechend einer bedarfsgerechten wohnort- und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung vor dem Hintergrund der demografischen Veränderungen hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>Unabhängig davon wird angesichts der aktuellen</p>

	<p>DISKA-Markt neben dem schon länger vorhandenen Leerstand des ehemaligen Zoofachmarktes auf Grund der bestehenden Baufälligkeit des Gesamtobjektes ebenfalls geschlossen. <u>Nach Kenntnis des Planungsverbandes ist jedoch hier die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit über 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen, die mit den konzeptionellen Vorstellungen des Einzelhandelskonzeptes nicht in Übereinstimmung steht.</u></p> <p>Hinsichtlich des weggefallenen <u>Nahversorgungszentrums Kleinfriesener Straße und des potenziellen Nahversorgungszentrums Mammengebiet</u> sind die Argumente im Konzept nachvollziehbar dargestellt. Trotzdem wird auf Grund der bestehenden Unterversorgung im südöstlichen Bereich der Stadt Plauen angeregt, die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches im Sinne eines potenziellen Nahversorgungszentrums unter städtebaulichen Aspekten zu prüfen. Hier muss nicht zwingend an einem der beiden zentralen Versorgungsbereich festgehalten werden.</p> <p>Im Zusammenhang mit den getroffenen Aussagen wird nochmals darauf hingewiesen, <u>dass unter Beachtung der städtebaulichen und planungsrechtlichen Erfordernisse nur die zentralen Versorgungsbereiche vor negativen Beeinträchtigungen geschützt werden können und als Investitionsvorranggebiete gelten. Dieser planerische Schutzanspruch besteht für die Nahversorgungsstandorte nicht.</u> Deshalb ist es erforderlich zu prüfen, ob die Stadt Plauen eine solche Entwicklung und ggf. damit verbundene Schwächung der Nahversorgung für Teilbereich der Stadt billigend in Kauf nehmen möchte.</p>	<p>Ansiedlungsbestrebungen nochmals geprüft, ob der Standort Hammertorvorstadt auch eine zentrale Versorgungsfunktion übernehmen könnte. Dabei werden die Ansiedlungsbestrebungen des Lebensmittelmarktes mit über 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche berücksichtigt und das EHK entsprechend angepasst. Diesbezüglich werden auch Empfehlungen zur planerischen Umsetzung mit Hilfe der Bauleitplanung gegeben.</p> <p>Zu beachten ist auch, dass nur die Attraktivität und Entwicklungsfähigkeit des Standortes auch tatsächlich Ansiedlungen entsprechend der heutigen Ansprüche ermöglicht.</p> <p>Von einer Ausweisung von Nahversorgungszentren im EHK, die erkennbar nicht den rechtlichen Anforderungen an einen solchen erfüllen und auch absehbar perspektivisch nicht erfüllen werden (bspw. auf Grund von fehlenden Potenzialflächen), wird aus fachgutachterlicher Sicht in Hinblick auf die Rechtssicherheit des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung dringend abgeraten. An dieser Stelle sei ausdrücklich auf das Urteil des OVG Münster vom 15. Februar 2012 Az. 10 A 1770/09 und 10 D 32/11.NE verwiesen, welchem diesbezüglich eine Indikatorwirkung hinsichtlich der gerichtlichen Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs zentraler Versorgungsbereich (respektive Nahversorgungszentrum) zukommt.</p> <p>Der Feststellung, dass lediglich nur die im EHK beschlossenen ZVBs schützenswert sind, kann nur bedingt zugestimmt werden. So ist zwar einerseits eine Ausschlussfestsetzung zu Gunsten integrierter Nahversorgungsstandorte auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB nicht möglich, da dieses Instrument nur für die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche eingesetzt werden darf, dennoch stellt die Erhaltung und</p>
--	---	--

			<p>Entwicklung von Nahversorgungsstandorten zur Sicherung der wohnungs- und wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung andererseits einen städtebaulichen Belang von erheblichem Gewicht dar.</p> <p>So ist beispielsweise eine Ausschlussfestsetzung zu Gunsten von Nahversorgungsstandorten auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO möglich. Hier bedarf es jedoch gegenüber einem Nutzungsausschluss zugunsten eines zentralen Versorgungsbereiches einer sorgfältigen Einzelfallbetrachtung, die einer erweiterten Plausibilisierungspflicht unterliegt. In diesem Zusammenhang sei auf das jüngste wegweisende Normenkontrollurteil des OVG NRW vom 30. Juli 2015 (2 D 38/14.NE) verwiesen.</p> <p>Ebenso sind im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung nach § 11 Abs. 3 BauNVO die Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung zu prüfen. Mit der Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes betont die Stadt Plauen die Bedeutung der Standortbereiche für die verbrauchernahe Nahversorgung.</p> <p><b>Den Anregungen wird teilweise entsprochen.</b></p>
4.3	IHK	<p>Im Hinblick auf die Lage der NVZ (vgl. S.127) und eine eventuell städtebaulich nicht gewollte Unterversorgung im südlichen und nordöstlichen Bereich der Kernstadt sollten unseres Erachtens zu den Solitärstandorten NVS mögliche Standortalternativen als potenzielle NVZ nochmals gutachterlich geprüft werden.</p>	<p>Entsprechend dem EHK und aus Sicht der Landesdirektion Sachsens wird einer bedarfsgerechten wohnort- und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung vor dem Hintergrund der demografischen Veränderungen hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>Unabhängig davon wird angesichts der aktuellen Ansiedlungsbestrebungen nochmals geprüft, ob der Standort Hammertorvorstadt auch eine zentrale Versorgungsfunktion übernehmen könnte. Dabei werden die Ansiedlungsbestrebungen des Lebensmittelmarktes mit über 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche berücksichtigt und das</p>

			<p>EHK entsprechend angepasst. Diesbezüglich werden auch Empfehlungen zur planerischen Umsetzung mit Hilfe der Bauleitplanung gegeben.</p> <p>Zu beachten ist auch dass nur die Attraktivität und Entwicklungsfähigkeit des Standortes auch tatsächlich Ansiedlungen entsprechend der heutigen Ansprüche ermöglicht.</p> <p>Von einer Ausweisung von Nahversorgungszentren im EHK, die erkennbar nicht den rechtlichen Anforderungen an einen solchen erfüllen und auch absehbar perspektivisch nicht erfüllen werden (bspw. Auf Grund von fehlenden Potenzialflächen), wird aus fachgutachterlicher Sicht in Hinblick auf die Rechtssicherheit des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung dringend abgeraten. An dieser Stelle sei ausdrücklich auf das Urteil des OVG Münster vom 15. Februar 2012 Az. 10 A 1770/09 und 10 D 32/11.NE verwiesen, welchem diesbezüglich eine Indikatorwirkung hinsichtlich der gerichtlichen Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs zentraler Versorgungsbereich (respektive Nahversorgungszentrum) zukommt.</p> <p>Der Feststellung, dass lediglich nur die im EHK beschlossenen ZVBs schützenswert sind, kann nur bedingt zugestimmt werden. So ist zwar einerseits eine Ausschlussfestsetzung zu Gunsten integrierter Nahversorgungsstandorte auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB nicht möglich, da dieses Instrument nur für die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche eingesetzt werden darf, dennoch stellt die Erhaltung und Entwicklung von Nahversorgungsstandorten zur Sicherung der wohnungs- und wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung andererseits einen städtebaulichen Belang von erheblichem Gewicht dar.</p>
--	--	--	--

			<p>So ist beispielsweise eine Ausschlussfestsetzung zu Gunsten von Nahversorgungsstandorten auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO möglich. Hier bedarf es jedoch gegenüber einem Nutzungsausschluss zugunsten eines zentralen Versorgungsbereiches einer sorgfältigen Einzelfallbetrachtung, die einer erweiterten Plausibilisierungspflicht unterliegt. In diesem Zusammenhang sei auf das jüngste wegweisende Normenkontrollurteil des OVG NRW vom 30. Juli 2015 (2 D 38/14.NE) verwiesen.</p> <p>Ebenso sind im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung nach § 11 Abs. 3 BauNVO die Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung zu prüfen. Mit der Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes betont die Stadt Plauen die Bedeutung der Standortbereiche für die verbrauchernahe Nahversorgung.</p> <p><b>Den Anregungen wird teilweise entsprochen.</b></p>
4.4	HV	Keine Stellungnahme	
<b>5.</b>	<b>Sortimentsliste</b>		
5.1	LD	Den Festlegungen und Empfehlungen zur Sortimentsliste bezüglich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird aus Sicht der Raumordnung vollumfänglich zugestimmt.	<b>Keine Abwägung erforderlich.</b>
5.2	PV	Keine Stellungnahme	
5.3	IHK	Keine Stellungnahme	
5.4	HV	Keine Stellungnahme	
<b>6.</b>	<b>„Plauener Laden“</b>		
6.1	LD	Die Aussagen im Konzept zur Prüfung der Ableitung des Plauener Ladens sind bisher nur	Obschon eine gewisse Häufung von

		unzureichend. Hier ist deutlich darzustellen, ob es einen typisch Plauener Laden gibt oder ob auf Grund der sehr differierenden Ausprägung in der Struktur kleinteiliger Ladeneinheiten dieser nicht eindeutig festgelegt werden kann.	Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von unter 50 m <sup>2</sup> in städtebaulich integrierter Lage vorzufinden ist, kann ein eindeutiger festsetzungsfähiger Anlagentypus nicht definiert werden.  Mit Blick auf die erkennbaren Unwägbarkeiten hinsichtlich der Rechtssicherheit soll deshalb auf eine bauleitplanerische Steuerung mittels eines Anlagentypus „Plauener Laden“ verzichtet werden.  <b>Die Anregungen werden berücksichtigt.</b>
6.2	PV	Keine Stellungnahme	
6.3	IHK	Die Ableitung eines sog. Plauener Ladens als einen ortsspezifischen Laden mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Warengruppen wird ausgehend von den Bestandsstrukturen mit einer signifikanten Verkaufsflächengröße von bis zu 100 qm angenommen, im Hinblick auf eine typisierbare Unterart eines EHB i.S. der Rechtsprechung mit Verweis auf eine abschließende juristische und vertiefende fachgutachterliche Prüfung jedoch nicht abschließend ausgeführt. Darüber hinaus sollte den Hinweisen ( <i>der Gutachter</i> ) auf die nicht hinreichend nachgewiesene Größenordnung bis 200 qm/bis 400 qm VKFL bei Agglomerationen aus dem Beschluss zum EHK 2007 gefolgt werden.	Obschon es eine gewisse Häufung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von unter 50 m <sup>2</sup> in städtebaulich integrierter Lage vorzufinden ist, kann ein eindeutiger festsetzungsfähiger Anlagentypus nicht definiert werden.  Mit Blick auf die erkennbaren Unwägbarkeiten hinsichtlich der Rechtssicherheit soll deshalb auf eine bauleitplanerische Steuerung mittels eines Anlagentypus „Plauener Laden“ verzichtet werden.  <b>Den Anregungen wird entsprochen.</b>
6.4	HV	Keine Stellungnahme	
<b>7.</b>	<b>Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen</b>		
7.1	LD	Keine Stellungnahme	
7.2	PV	Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wird ein Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für bestimmte Sortimente/Warengruppen prognostiziert, der auf Grund der fehlenden detaillierten Bedarfsanalyse sowie der damit im Zusammenhang stehenden zum Ansatz gebrachten pauschalen Annahmen der Einzugsgebiete (s. dazu Abbildung 41) nur schwer nachvollziehbar ist.	Die Aussagen zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen werden konkretisiert.  Eine detailliertere Ableitung von Einzugsgebieten ist auf Grund der fehlenden nachfrageseitigen empirischen Bausteine nicht möglich (Passantenbefragung,

			Haushaltsbefragung, Kundenwohntortserhebung). Hier mussten somit pauschale Annahmen getroffen werden.  <b>Den Anregungen wird entsprochen, keine Abwägung erforderlich.</b>
7.3	IHK	Auch der dargestellte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen mit Flächenpotenzialen für bestimmte Warengruppen (vgl. Seite 92/93) ist unter diesen Prämissen (BV-Rückgang und Zunahme Online-Handel) sowohl von der Bedarfsableitung als auch unter dem Aspekt marktgerechter VKFL-Größen und Entwicklungsperspektiven am Standort zu hinterfragen. Im Übrigen wird das gesamtstädtische Angebot bei Teppichen/ Gardinen/Dekostoffen/Sicht- und Sonnenschutz neben den beiden angegebenen Fachmärkten Ihr Teppichfreund und Teppich Frick auch durch TTM und Wohnstore Kiessling geprägt.	Die Aussagen zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen werden konkretisiert. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Sortimentsgruppe „Teppiche“ lediglich um Einzelware handelt, Teppiche als Meterware zählen zum Sortiment Bodenbeläge.  <b>Den Anregungen wird entsprochen, keine Abwägung erforderlich.</b>
7.4	HV	Keine Stellungnahme	
<b>8.</b>	<b>Ansiedlungsleitsätze</b>		
8.1	LD	Keine Stellungnahme	
8.2	PV	<p><u>Die Ansiedlungsleitsätze</u> unter Kap. 6.4.2 einschließlich der in den Abbildungen 63 und 64 angegebenen Verkaufsflächen entsprechend der städtischen Lagen <u>sind aus regionalplanerischer Sicht nicht stringent genug</u>, da auf dieser Grundlage weiterhin bauplanungsrechtliche Ermessensentscheidungen getroffen werden können, die eine fachliche Aufweichung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche entsprechend ihrer Hierarchiestufen bedeuten würden. Dies trifft insbesondere auf unten dargestellte Abbildung 64 aus dem Konzept zu.</p> <p>Hier sollten alle „i. d. R. ja→ Einzelfallprüfung“ durch zumindest „i. d. R. nein → Einzelfallprüfung“ ersetzt werden. Daraus schlussfolgernd sind die in der Tabelle dargestellten „i. d. R. nein → Einzelfallprüfung“ definierten Zulässigkeiten in „nein“ zu ersetzen Eine Zulässigkeit von Verkaufsflächen in der hier genannten Größenordnung ist weder mit den vorhandenen städtebaulichen Strukturen und Gegebenheiten noch mit den Rahmen- und Zielsetzungen des Regionalplanes Südwestsachsen vereinbar. S. Anlage</p>	<p>Die „Ansiedlungsleitsätze sollten als Empfehlung gelten und der Stadt noch einen Entscheidungsspielraum ermöglichen.</p> <p>Ein Ersetzen alle Eintragungen „i. d. R. ja→ Einzelfallprüfung“ durch „i. d. R. nein → Einzelfallprüfung“ in der Abbildung 64 erscheint aus fachgutachterlicher Sicht nicht sinnvoll. Dies hätte zur Folge, dass in sämtlichen städtebaulich integrierten Lagen eine Ansiedlung von kleinflächigen Lebensmittelmärkten mit einer G-VKF von mehr als 100 m<sup>2</sup> in der Regel nicht konzeptkonform wäre. Insbesondere aufgrund der räumlichen Verteilung der zukünftigen Nahversorgungszentren, erscheint eine solche Regelung in Hinblick auf die Erhaltung und Sicherung der fußläufigen und wohnortnahen Nahversorgung</p>

			<p>kontraproduktiv. Hinzu kommt, dass eine entsprechende Steuerung kaum rechtssicher umsetzbar wäre. Bei Einzelfallprüfungen von Vorhaben mit einer G-VKF unter 800 m<sup>2</sup> obliegt der Genehmigungsbehörde die Darlegungspflicht, dass mit mehr als unerheblichen/schädlichen Auswirkungen zu rechnen ist (vgl. BVerwG Urteil 24.11.2005 – 4C 10.04)</p> <p>Eine Unvereinbarkeit zwischen den Zielsetzungen des Regionalplanes Südwestsachsen und den Ansiedlungsleitsätzen des EHK ist nicht erkennbar.</p> <p><b>Den Anregungen wird nicht entsprochen.</b></p>
8.3	IHK	Keine Stellungnahme	
8.4	HV	Keine Stellungnahme	
<b>9.</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Steuerung</b>		
9.1	LD	<p><u>Das Konzept sollte präzisere Aussagen darüber treffen, wie seine Ziele mit den Mitteln der Bauleitplanung umgesetzt werden können.</u> Dies betrifft sowohl die <u>Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan</u> gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB, wie auch die <u>planerische Behandlung der zahlreichen, eine Einzelhandelsnutzung vorgebenden, aber keinem der schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereiche angehörenden Handels-sonderbauflächen</u> und der hierauf basierenden folgenden Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Sonderbaufläche und des Bebauungsplans Sondergebiet Plauen- Park, OT Kauschwitz,</li> <li>• der Sonderbaufläche und des VEP Nr. 012 Lessing-/Ecke Wieprecht- Straße,</li> <li>• der Sonderbaufläche und des VEP Nr. 001 Plauen- Chrieschwitz („Elster- Park“),</li> <li>• der Sonderbaufläche und des VEP Nr. 006 Fachmarkt- Center Falkensteiner Straße („Bauhaus“),</li> <li>• der Sonderbaufläche und des VEP Nr. 008 Einkaufsmarkt Trögerstraße,</li> <li>• der Sonderbaufläche Trockentalstraße,</li> <li>• der Sonderbaufläche und des VEP Nr. 005 Möbel- Einkaufszentrum.</li> </ul> <p>Für die in der Angebotsanalyse aufgezeigten vorhandenen autokundenorientierten Standorte</p>	<p>Nach dem Ziel des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Region Chemnitz (Z 1.7.4.) sind großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevantem Sortiment nur noch in ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen zulässig.</p> <p>Das EHK wird durch präzisierte Empfehlungen, wie die Ziele des Regionalplanes mit den Mitteln der Bauleitplanung umgesetzt werden können, entsprechend der vorgetragenen Anregung ergänzt und konkretisiert.</p> <p>Insbesondere bei den Standorten „Elster-Park“ und „Plauen-Park“ wird das EHK dahingehend ergänzt, dass gangbare Wege, Empfehlungen und Regelungen aufgezeigt werden mit denen zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ordnend eingegriffen werden kann.</p>

		<p>außerhalb der zentralen <u>Versorgungsbereiche sollten zum Schutz der Einkaufsinnenstadt standortkonkrete Festlegungen zur Begrenzung bzw. zum Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente erfolgen.</u>  <u>Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe müssen, sofern sie sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befinden und schädigend auf diese einwirken können, nicht zwingend als Sondergebiet für Einzelhandel dargestellt und damit planerisch verfestigt werden.</u> Weder die im FNP dargestellten Sonderbauflächen noch die dort entwickelten Bebauungspläne sind als „Dogma“ zu betrachten, sondern vielmehr ständig an Erfordernisse i. S. des § 1 Abs. 4 und des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB anzupassen. Wir verweisen hier auf die Handlungsanleitung Großflächige Einzelhandelseinrichtungen des SMI vom 3. April 2008, Punkt III Bauleitplanung, Unterpunkt III.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung. <u>Andererseits wären auch die vom Flächennutzungsplan in den zentralen Versorgungsbereichen dargestellten Nutzungen an die konzeptionellen Zielstellungen anzupassen.</u> Nur im Bereich des „Stadtteilzentrums Nord wird bereits ein Sondergebiet Handel dargestellt; weitere ZVB's sind als Grün-, Gemeinbedarfs- oder Wohnbauflächen ausgewiesen, so dass auch hier ein Anpassungserfordernis herzuleiten ist.</p>	<p>Hierzu gehört nicht nur die konkret zu untersuchende Konkurrenzsituation und die Darstellung, dass durch diese Standorte die Innenstadt tatsächlich geschädigt wird, sondern auch das Aufzeigen der rechtlichen Vorgehensweise. Dabei wäre zu beachten, dass bei einem Eingriff in eine bestandsgeschützte und auch tatsächlich ausgeübte Nutzung bei Überplanungen Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt ausgeschlossen werden müssen.</p> <p>Dies soll vertiefend in einem gesonderten Gutachten (dem Einzelhandelskonzept nachgelagert und in Vorbereitung der Einleitung planerischer Schritte) anhand einer vertiefenden städtebaulich-funktionalen und baurechtlichen Untersuchung dargestellt werden. Insbesondere die Konkurrenzsituation zwischen den beiden Standorten Plauen Park und (nachrangig) Elster Park zur Einkaufsinnenstadt soll in diesem Rahmen vertiefend untersucht werden. Hier empfehlen sich ergänzende Untersuchungen bzgl. der Nachfrageorientierung, um eine darauffolgende bauleitplanerische Steuerung entsprechend empirisch abgesichert und rechtssicher vornehmen zu können.</p> <p><b>Den Anregungen wird entsprochen.</b></p>
9.2	PV	<p>Im Einzelhandelskonzept wird auf die wesentlichen Rahmen- und Zielsetzungen des Regionalplanes Südwestsachsen verwiesen, jedoch erfolgt teilweise keine konsequente Umsetzung. <u>Auffallend dabei ist insbesondere, dass grundlegende Hinweise zum Umgang mit dem Einzelhandelskonzept dargestellt werden, aber eine konkrete Umsetzungsstrategie oder gar eine Vorlage zum bauplanungsrechtlichen Umgang mit dem Konzept als konkrete Beschlussfassung für die politischen Gremien fehlt.</u></p> <p>In dem Konzept sollen deshalb konkret für den Einzelhandel die Zulässigkeiten zur Umsetzung in das Bauleitplanverfahren festgeschrieben werden. Diese Verfahrensweise sichert die grundsätzliche Steuerung des Einzelhandels ab. Deshalb ist die bauplanungsrechtliche Umsetzung und die Anpassung des Flächennutzungsplanes ein zwingendes städtebauliches Erfordernis.</p>	<p>Vor Beschlussfassung zum Einzelhandelskonzept wird dieses mit Blick auf die konkrete Umsetzungsstrategie und Hinweise zum bauplanungsrechtlichen Umgang mit dem Konzept ergänzt.</p> <p>Das EHK wird mit Blick auf präzisierte Empfehlungen, wie seine Ziele mit den Mitteln der Bauleitplanung umgesetzt werden können, entsprechend der Anregung ergänzt.</p> <p>Bei den Standorten „Elster-Park“ und „Plauen-Park“ wird das EHK dahingehend ergänzt, dass gangbare Wege, Empfehlungen und Regelungen aufgezeigt werden mit</p>

	<p>Des Weiteren sollte das Konzept eine eindeutige Formulierung zur bauplanerischen Umsetzung und den entsprechenden Handlungsauftrag an die Verwaltung als Vorlage zur Beschlussfassung des Stadtrates enthalten. Hier wird aus regionalplanerischer Sicht angeregt, folgende Inhalte aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur Umsetzung des Konzepts werden die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche als Investitionsvorranggebiete des Einzelhandels und als städtebaulich schutz-würdig bestätigt.</li> <li>• Zur Bestimmung der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten findet die ortstypische Sortimentsliste der Stadt Plauen Anwendung.</li> <li>• Festlegung, dass die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig ist</li> <li>• Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig. Hier sollte jedoch eine zusätzliche Verkaufsflächenbegrenzung für die zentrenrelevanten Sortimente festgesetzt werden.</li> </ul> <p>Mit Beschlussfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es zur Sicherung der getroffenen Regelungen zur Entwicklung des Einzelhandels und der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich, dass eine <u>Überplanung des unbeplanten Innenbereiches mit einem einfachen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB mit dem Ziel der Steuerung des Einzelhandels gemäß § 9 (2a) BauGB stattfindet</u>, um die künftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt, insbesondere unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, planerisch ab-zusichern.</p> <p>Im Hinblick auf die Ziel- und Rahmensetzungen des Regionalplanes Südwestsachsen zum Handel wurde der Auftrag zur Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche in Z 1.7.1 als Ziel der Raumordnung erteilt. Dieser erzeugt gegenüber der kommunalen Bauleitplanung nach § 1 (4) BauGB eine Anpassungspflicht, d. h. die Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche hat bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu erfolgen, was eine bauplanungsrechtliche Steuerung und Absicherung mit einschließt. Entsprechende Aussagen dazu wurden bereits in der Stellungnahme zum Flächennutzungsplan vom 16.03.2010 getroffen.</p> <p>Darüber hinaus sollen <u>bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht als Sondergebiet Einzelhandel im Flächennutzungsplan dargestellt und damit planungsrechtlich verfestigt werden</u>. Die im wirksamen</p>	<p>denen zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt aktiv vorgegangen werden kann. Hierzu gehört nicht nur die konkret zu untersuchende Konkurrenzsituation und die Darstellung, dass hierdurch die Innenstadt tatsächlich geschädigt wird, sondern auch das Darstellen der rechtlichen Vorgehensweise.</p> <p>Dies soll vertiefend in einem gesonderten Gutachten (dem Einzelhandelskonzept nachgelagert und in Vorbereitung der Einleitung planerischer Schritte) anhand einer vertiefenden städtebaulich-funktionalen und baurechtlichen Untersuchung dargestellt werden. Insbesondere die Konkurrenzsituation zwischen den beiden Standorten Plauen Park und (nachrangig) Elster Park zur Einkaufsinnenstadt soll in diesem Rahmen vertiefend untersucht werden. Hier empfehlen sich ergänzende Untersuchungen bzgl. der Nachfrageorientierung, um eine darauffolgende bauleitplanerische Steuerung entsprechend empirisch abgesichert und rechtssicher vornehmen zu können.</p> <p>Dabei zu berücksichtigen ist auch, dass zwischen den Standorten in Ihrer Wirkung differenziert werden muss.</p> <p>Eine Festlegung, dass die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig ist, wird abgelehnt, da diese auch Einzelhandelsbetriebe mit einer G-VKF von deutlich unter 800 m<sup>2</sup> einschließen würde. Eine solche Regelung wäre rechtlich höchst kritisch und widerspricht den Entwicklungszielstellungen der Stadt Plauen auch in städtebaulich integrierten Lagen (bspw. als Funktionsunterlagerung in gründerzeitlicher Bebauung) weiterhin zuzulassen.</p>
--	---	---

		<p>Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiete Einzelhandel und die entsprechenden Bebauungspläne unterliegen nach § 1 (4) BauGB und § 1 (6) Nr. 4 BauGB einem ständigen Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung (hier Regionalplan Südwestsachsen Kap. 1.7 Handel). <u>Auch die bereits bestehenden Bebauungspläne sind hinsichtlich ihrer Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes zu überprüfen. Damit ist es erforderlich, über Änderungsverfahren eine planungsrechtliche Anpassung vorzunehmen.</u></p> <p><u>Standortbereich Elster Park</u></p> <p>Die gutachterliche Einschätzung, dass sich der Standort Elster Park wegen seiner Einbettung in Wohngebiete in einer überwiegend städtebaulich integrierten Lage befindet, wird auf Grund, der vorhandenen Bevölkerung im unmittelbaren Einzugsbereich von 500 bis 750m und der doch mit der Entfernung zum Einkaufsort steigenden schwierigen fußläufigen Erreichbarkeit (Entfernung/Topografie/Straßenüberquerung) sowie der Autokundenorientierung in der dargelegten Form nicht ganz mitgetragen. Es ist zu befürchten, dass neben den zeitweise zu verzeichnenden starken Bevölkerungsverlusten im Naheinzugsgebiet die Struktur- und Ansiedlungsprobleme im Nahversorgungszentrum Chrieschwitz mit auf die nicht unerhebliche Konkurrenzbeziehung zum Elsterpark zurück-zuführen sind. <u>Deshalb ist es aus regionalplanerischer Sicht zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und des Nahversorgungszentrum Chrieschwitz zwingend erforderlich, standortkonkrete Festlegungen zur Begrenzung und zum Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente zu treffen.</u></p> <p><u>Standortbereich Plauen Park</u></p> <p>Der Standortbereich Plauen Park befindet sich nordöstlich der Kernstadt Plauens in einem Gewerbegebiet des eher ländlich geprägten Ortsteils Kauschwitz. Der Standort ist rein auto-kundenorientiert und auf Grund der fehlenden Wohnbebauung als städtebaulich nicht integriert einzustufen. Das Angebot weist einen sehr hohen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten (Bekleidung insgesamt 6.130 m<sup>2</sup> und Schuhe und Lederwaren rd. 1.030 m<sup>2</sup>/ rd. 43 % bzw. rd. 35 % der Verkaufsfläche der entsprechenden Warengruppen der Einkaufsinnenstadt) auf. Die Konkurrenzbeziehung zwischen dem Standortbereich und der Einkaufsinnenstadt sind wesentlich deutlicher ausgeprägter als die des Elster Parks. Im Hinblick auf die Nachnutzung der ehem. Praktiker-Fläche und insbesondere auf Grund der fehlenden städtebaulich integrierten Lage ist es hier zwingend erforderlich, Aussagen zur künftigen Struktur des Standortes im Zusammenhang mit dem erforderlichen Ausschluss zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente zu treffen.</p>	<p><b>Den Anregungen wird teilweise entsprochen.</b></p>
9.3	IHK	<p>Das fortgeschriebene EHK bringt die Stadt Plauen in eine aktive Gestaltungsrolle, wobei klare konsensfähige Beschlussempfehlungen und vor allem eine konsequente</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, keine Abwägung erforderlich.</p>

		bauplanungsrechtliche Umsetzung, u.a. zur Planungssicherheit für Unternehmen, von entscheidender Bedeutung sind.	
9.4	HV	Keine Stellungnahme	

\*TÖB:

LD = Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung, 09105 Chemnitz

PV = Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle, Werdauer Straße 62, 08056 Zwickau

IHK = Industrie- und Handelskammer Chemnitz, Regionalkammer Plauen, Friedensstraße 32, 08523 Plauen

HV = Handelsverband Sachsen, Geschäftsstelle Südwestsachsen, Salzstraße 1, 09113 Chemnitz