
FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELSSTANDORT- UND ZEN- TRENKONZEPTEES DER STADT BAUTZEN gemäß aktueller städtebaulicher Zielsetzungen

Anlage zum „Branchen- und Standortgutachten für den Einzelhandel in der Stadt Bautzen“, 2008

erarbeitet von der

BBE Handelsberatung GmbH

Dr. Silvia Horn
Dr. Ulrich Kollatz

Leipzig, Dezember 2011

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Inhaltsverzeichnis

I.	Aufgabenstellung	1
II.	Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes Bautzen	3
	1. Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems	3
	2. Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Bautzen“	8
	3. Sicherung einer qualifizierten, wohnortnahen Grundversorgung durch das Zentrenkonzept	11
III.	Weiterentwicklung der „Bautzener Liste“ zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	13
IV.	Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeption der Stadt Bautzen	16

I. Aufgabenstellung

Die BBE Handelsberatung GmbH, Niederlassung Leipzig, wurde von der Stadt Bautzen mit der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes auf Grundlage aktueller städtebaulicher Zielsetzungen beauftragt.

Das Zentrenkonzept der Stadt Bautzen wurde im Rahmen des *„Branchen- und Standortgutachtens für den Einzelhandel in der Stadt Bautzen“* durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, erarbeitet und im Januar 2008 vorgelegt. Es konzentriert sich auf drei zentrale Versorgungsbereiche, darunter die „Einkaufsinnenstadt“ sowie die beiden Stadtteilzentren „Husarenhof“ und „Kaufland“. Neben deren räumlichen Abgrenzung und Funktionszuweisung werden Entwicklungspotenziale insbesondere in der Innenstadt aufgezeigt.

Aktuelle Einzelhandelsentwicklungen in der Bautzener Innenstadt sollen – so die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bautzen – dazu beitragen, die Innenstadt für den Kunden attraktiver zu gestalten und insgesamt Bautzen als Einzelhandelsstandort langfristig zu sichern. Eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Einzelhandels ist keinesfalls als statisch zu betrachten, sondern greift stets potenzielle Entwicklungschancen des Einzelhandels auf. Im Mittelpunkt steht dabei die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch eine zunehmende Konzentration der Handelsfunktionen. Ein weiteres Ziel ist die Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung, ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen. Schließlich gilt es in diesem Rahmen den Investoren und Betreibern die notwendige Planungssicherheit zu vermitteln.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber den Kommunen ein Instrumentarium in die Hand gegeben, das die kommunale Steuerung des Einzelhandels vereinfachen aber auch eine rechtssichere Bauleitplanung ermöglichen soll. Grundlage für die planerische Abwägung soll nach § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB insbesondere ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sein, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder des Gemeindeteils enthält. Auf dieser Grundlage hat der Stadtrat der Stadt Bautzen im September 2010 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche gefasst.

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes greift somit die aktuellen, virulenten Fragen der bauplanungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Bautzen auf. Im Wesentlichen erfasst die Aufgabenstellung folgende Schwerpunkte:

- Präzisierung der räumlichen Festlegung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt anhand aktueller städtebaulicher Zielvorstellungen für Bautzen,
- Einbindung der verbrauchernahen Grundversorgung in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept,
- Berücksichtigung der Wechselwirkung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und dem Ergänzungsstandort „Gewerbegebiet Ost“ und dessen planungsrechtliche Konsequenzen,
- Präzisierung der ortsspezifischen „Bautzener Liste“ zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente,
- Ableitung eines Handlungsleitfadens zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Bautzen.

Die vorliegende Ergänzung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes Bautzen baut im Einzelnen auf den nachfolgend dargestellten Datenquellen und Grundlagen auf:

Weitere Grundlagen

Der Ausarbeitung liegen im Wesentlichen folgende Unterlagen zugrunde:

- Branchen- und Standortgutachten für den Einzelhandel in der Stadt Bautzen, erarbeitet durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, Januar 2008,
- aktuelle Daten zur einzelhandelsrelevanten Angebots- und Nachfragesituation der Stadt Bautzen aus dem Jahr 2011, erarbeitet im Rahmen der Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der innerstädtischen Planvorhaben „Lauencenter“ und „Östlicher Kornmarkt“ in der Stadt Bautzen, vorgelegt von der BBE Handelsberatung GmbH im Juli 2011,
- Beschluss des Stadtrates der Stadt Bautzen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sowie Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche jeweils vom 29.09.2010,
- Unterlagen zur Bauleitplanung der Stadt Bautzen.

II. Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes Bautzen

1. Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems

Das nachfolgend empfohlene Zentren- und Standortkonzept baut auf den bisherigen Einzelhandelsstrukturen der Stadt Bautzen und der bestehenden Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche auf und strukturiert zwischen gesamtstädtischen bis regionalen Versorgungsfunktionen sowie Nahversorgungsfunktionen in differenzierter Ausprägung.

Grundsätzlich zu unterscheiden ist zwischen städtebaulich integrierten Versorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche), wohnortintegrierten Nahversorgungsstandorten und nicht integrierten Ergänzungsstandorten bzw. Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels.

Zentrale Versorgungsbereiche:

- "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.¹
- Zentrale Versorgungsbereiche weisen gemessen an ihrer Versorgungsfunktion eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und PKW.
- Zu unterscheiden sind als zentrale Versorgungsbereiche zum einen die Innenstadt sowie zum anderen die beiden Stadtteilzentren „Husarenhof“ und „Kaufland“. Die Abgrenzung als zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bautzen erfolgt im Funktionsschwerpunkt als Einzelhandels- und Dienstleistungszentren mit entsprechendem Bezug zur jeweils räumlichen Versorgungsfunktion, für die Innenstadt ist dieser Funktionsschwerpunkt eingebunden in ein multifunktionales Zentrum des städtischen Lebens.

¹ Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11.10.2007 (BVerwG 4 C 7.07)

- Die Stadtteilzentren nehmen die Funktion von umfassenden Nahversorgungszentren wahr. Diese setzen als unterste Ebene von zentralen Versorgungsbereichen in ihrer Anbieterstruktur voraus, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, weil anderenfalls der von § 34 Abs. 3 BauGB beabsichtigte Schutz zentraler Versorgungsbereiche der Sache nach auf einen individuellen Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz in seinem Einzugsbereich hinausläufe.¹

Nahversorgungslagen:

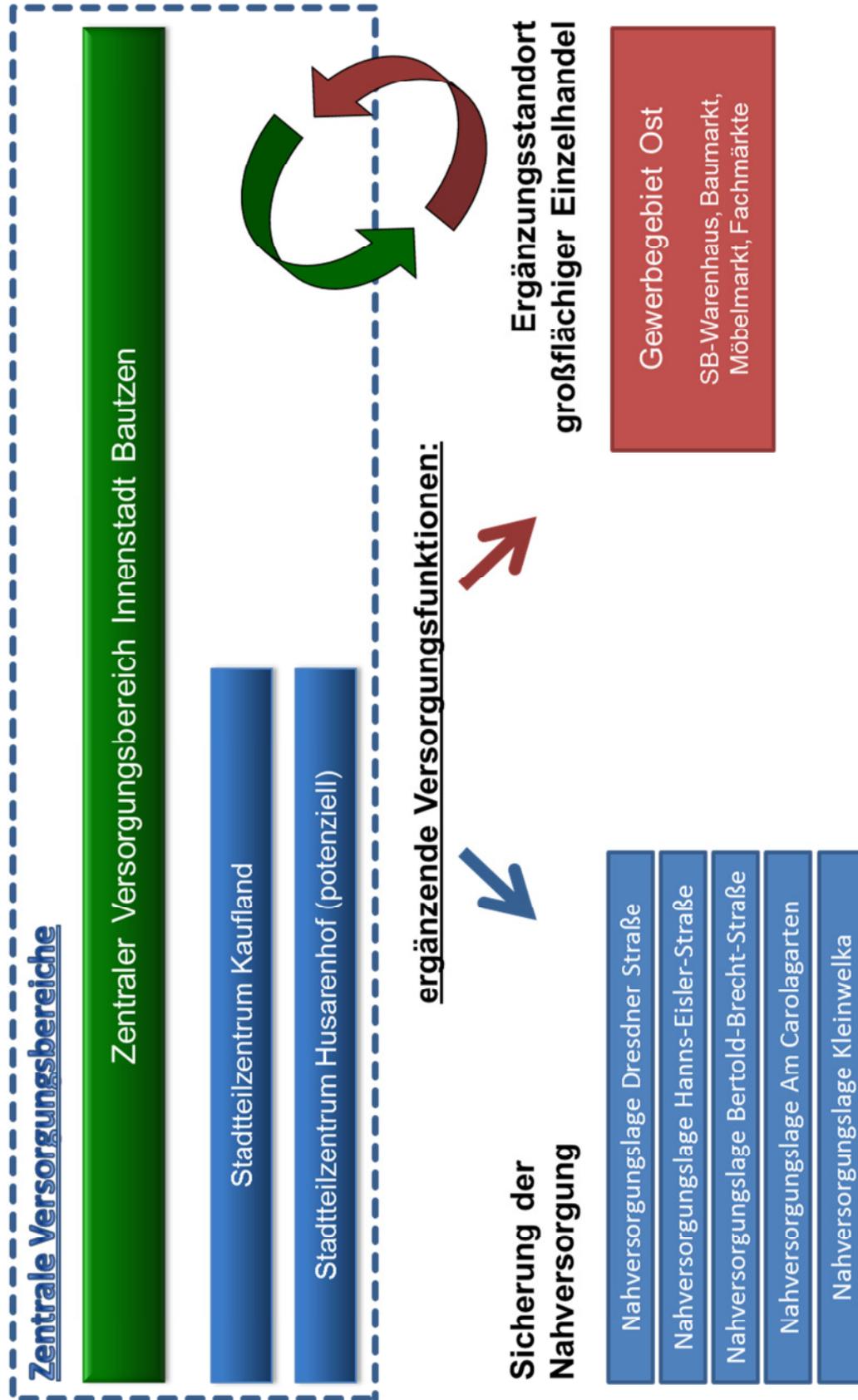
- "Nahversorgungslagen" dienen einer ergänzenden, möglichst flächendeckenden Nahversorgung zu den zentralen Versorgungsbereichen.
- Die Standorte mit idealerweise wohngebietsintegrierter Lage übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen, in Ausnahmefällen sind auch Randlagen zu Wohngebieten denkbar, wenn die Standorte strukturell zur besseren flächendeckenden Nahversorgung eines gesamten Wohngebietes oder Stadtteiles beitragen.
- Nahversorgungslagen sind gekennzeichnet durch Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter), maximal ergänzt durch angeschlossenes Lebensmittelhandwerk (Bäcker und/oder Metzger), ihre Verkaufsflächendimensionierung bleibt zusammen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.

Mit der Aufnahme der Nahversorgungslagen in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bautzen wird ihre funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert. Das Begriffsverständnis städtebaulich integrierter Standorte für die Nahversorgung stützt sich auf eine räumliche und funktionale Einbindung innerhalb eines umliegenden Lebens- und Erlebnisraumes (Ortsteile, Wohngebiete).

Folgende Zentrengliederung und deren Arbeitsteilung mit Nahversorgungslagen und dem Ergänzungsstandort des großflächigen Einzelhandels (Gewerbegebiet Ost) wird empfohlen:

¹ vgl. Urteil des 7. Senats des OVG NW vom 11.12.2006 (7 A 964/05)

Abb. 1: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bautzen



Das Zentrenkonzept fokussiert auf die **zentralen Versorgungsbereiche mit entsprechender Priorität der Innenstadt**. Alle weiteren, ausgewiesenen Standortstrukturen dienen ergänzenden Versorgungsfunktionen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen den beiden Schwerpunktbereichen **Sicherung der Nahversorgung** und **Ergänzungsstandort des großflächigen Einzelhandels**. Diese Zentren- und Standortstruktur ist als Wertigkeit und Präferenz zu verstehen und fixiert somit konzeptionelle Vorgaben für die Einzelhandelspolitik der Stadt Bautzen.

1. Die Bautzener Innenstadt soll zukünftig als oberzentrales, multifunktionales Stadtzentrum und somit zugleich als Handels- und Dienstleistungszentrum sowohl für die Einwohner im gesamten Stadtgebiet Bautzen als auch für die regionale Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandortes prioritär entwickelt werden. Daraus leiten sich spezifische Aufgabenstellungen zur Verdichtung und qualitativen Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen ab.
2. Stadtteilzentren bilden den Mittelpunkt des urbanen Lebens in den entsprechenden Stadtgebieten und bündeln Grundversorgungsfunktionen, ihnen ist bei Ansiedlungswünschen in der Nahversorgung Vorrang vor anderen Standortlagen zu gewähren. Deren langfristige Akzeptanz und Tragfähigkeit wird u.a. auch von einer weiteren funktionalen Aufwertung bestimmt.
3. Zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden, wohngebietsintegrierten und folglich fußläufig erreichbaren Lebensmittelversorgung ergänzen Nahversorgungslagen das Zentrenkonzept.
4. Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels unterstützen eine verstärkte regionale Kaufkraftbindung, sollen aber zukünftig das innerstädtische Zentrengefüge weder dominieren noch auf irgendeiner Stufe gefährden. In einer besonderen Wechselwirkung mit der Innenstadt steht das Gewerbegebiet Ost, aufgrund der Angebotsstrukturen sowie der Verkaufsflächenausstattung. Folglich sind Entwicklungen an Ergänzungsstandorten, grundsätzlich nach ihren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auf die Innenstadt zu bewerten.
5. Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen und Ansiedlungsvorhaben sind in das Zentren- und Standortgefüge einzubinden, somit unerwünschte Entwicklungen gezielt auszuschließen.
6. Durch Konzentration auf die gezielte Zentren- und Standortstruktur sind Einzelhandelsaufgaben an unwirtschaftlichen oder städtebaulich ungeeigneten Standorten nicht nur akzeptabel, sondern hinsichtlich einer zukunftsfähigen Standortstruktur des Bautzener Einzelhandels sogar zweckdienlich.

Innerhalb des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes sind die zentralen Versorgungsbereiche wie folgt zu definieren und bestehenden Standortstrukturen der Stadt Bautzen zuzuordnen:

Zentraler Versorgungsbe- reich Innenstadt

- umschließt weite Bereiche der historischen Altstadt als identitätsstiftendes Stadtzentrum
- Schwerpunkt der oberzentralen Versorgungsstruktur mit gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlung
- eingebunden sind die räumlichen Entwicklungspotenziale eines zusammenhängenden innerstädtischen Haupteinkaufsbereiches – Ziel ist die funktionale Vernetzung und Ergänzung der innerstädtischen Einzelhandelsstandorte
- umfassende und vielfältige Branchen- und Betriebsgrößenstruktur ohne Begrenzungen, – Vorrang bei der Ansiedlung zentrenrelevanter Warengruppen

Stadtteilzentren

zuzurechnen sind:

- Stadtteilzentrum Husarenhof
- Stadtteilzentrum Kaufland

- städtebaulich integriertes Zentrum mit ergänzenden Komplementärnutzungen (z.B. Post, Gastronomie, Dienstleistungen, soziale und medizinische Einrichtungen) und ÖPNV-Anschluss
- überwiegende Ausrichtung auf umfassende Grundversorgung der Stadtteilbevölkerung mit einem stadtteilbezogenen Einzugsbereich von mind. 6.000 Einwohnern
- Angebotsschwerpunkt in nahversorgungsrelevanten Sortimenten, zzgl. ergänzender mittel- bis langfristiger Bedarf

Nahversorgungslagen

zuzurechnen sind:

- Dresdner Straße
- Hanns-Eisler-Straße
- Bertold-Brecht-Straße
- Am Carolagarten
- Kleinwelka

- Versorgungsfunktion: fußläufige Versorgung mit Lebensmitteln ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen
- Solitärstandorte von Lebensmittelmarkt mit ergänzendem Lebensmittelhandwerk (Bäcker / Fleischer) im Eingangsbereich
- Verkaufsflächendimensionierung unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (< 800 m²)

(vgl. zur Funktionszuweisung der zentralen Versorgungsbereiche auch: Branchen- und Standortgutachten des Einzelhandels in Bautzen, 2008, Abschnitt VI Branchen- und Standortkonzept für den Bautzener Einzelhandel, Tabelle 19, S. 69-70)

2. Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Bautzen“

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Bautzen bildet einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich im Sinne des aktuellen Baurechts (Schutz zentraler Versorgungsbereiche mit § 9 Abs. 2a BauGB). Er steht im Mittelpunkt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, alle weiteren Versorgungsfunktionen der Stadtteilzentren und der ergänzenden Standortstrukturen (Nahversorgungslagen, Ergänzungsstandort „Gewerbegebiet Ost“) im Bautzener Stadtgebiet sind in ihrer Funktionszuweisung und ihrer potenziellen Weiterentwicklung auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt abzustimmen.

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt umfasst weite Bereiche der historischen Altstadt als multifunktionales Stadtzentrum mit vielfältigen Funktionsschwerpunkten / Aufgabenstellungen aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie/Hotellerie, Dienstleistung, Verwaltung, Kultur, Freizeit und Tourismus. Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt hebt sich als prioritäre Zentrenkategorie der Stadt Bautzen hinsichtlich dieser umfassenden städtebaulich funktionalen Einordnung deutlich von den beiden als „Stadtteilzentren“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen ab. Neben der gesamtstädtischen und regionalen Bedeutung als Einzelhandelsstandort sollen Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen sowie kulturelle Angebote zu einer Funktionsbündelung und folglich zu einem lebendigen Zentrum zusammengeführt werden. Es ist in seiner räumlichen Abgrenzung ein kompaktes Zentrum mit hoher Identifikationsfunktion für die Gesamtstadt. Im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zeichnen sich somit verschiedene Schwerpunktbereiche ab, besonders zu verweisen ist auf die stadtbildprägende Burganlage mit hoher touristischer Relevanz oder die Geschäftslagen im innerstädtischen Haupteinkaufsbereich.

Dieser innerstädtische Haupteinkaufsbereich in Bautzen konzentriert sich bisher vorrangig auf die Wechselbeziehung zwischen dem innerstädtischen Einkaufscenter „Kornmarktcenter“ und der parallel verlaufenden traditionellen Geschäftsstraße „Reichenstraße“. Darüber hinaus ist ein vielfältiger, kleinteiliger Einzelhandel in angrenzenden, weniger stark verdichteten Geschäftslagen (Goschwitzstraße, Karl-Marx-Straße, Steinstraße, Tuchmacherstraße, Kurt-Pchalek-Straße, Wendische Straße) ansässig. Erklärtes städtebauliches Ziel für die Einzelhandelsentwicklung von Bautzen ist es, durch gezielte Nutzung von Potenzialflächen diese Randlagen stärker an den bisherigen Hauptgeschäftsbereich anzubinden und eine funktionale Vernetzung zu erreichen.

Als geeignete Wege werden die Verdichtung der innerstädtischen Angebotsstrukturen durch eine gezielte Nutzung der Potenzialflächen in Kombination mit einer Umgestaltung der innerstädtischen Verkehrsführung angestrebt. Letztere soll die Barrierewirkung durch den Lauengraben als bisherige innerstädtische Hauptverkehrsachse aufheben.

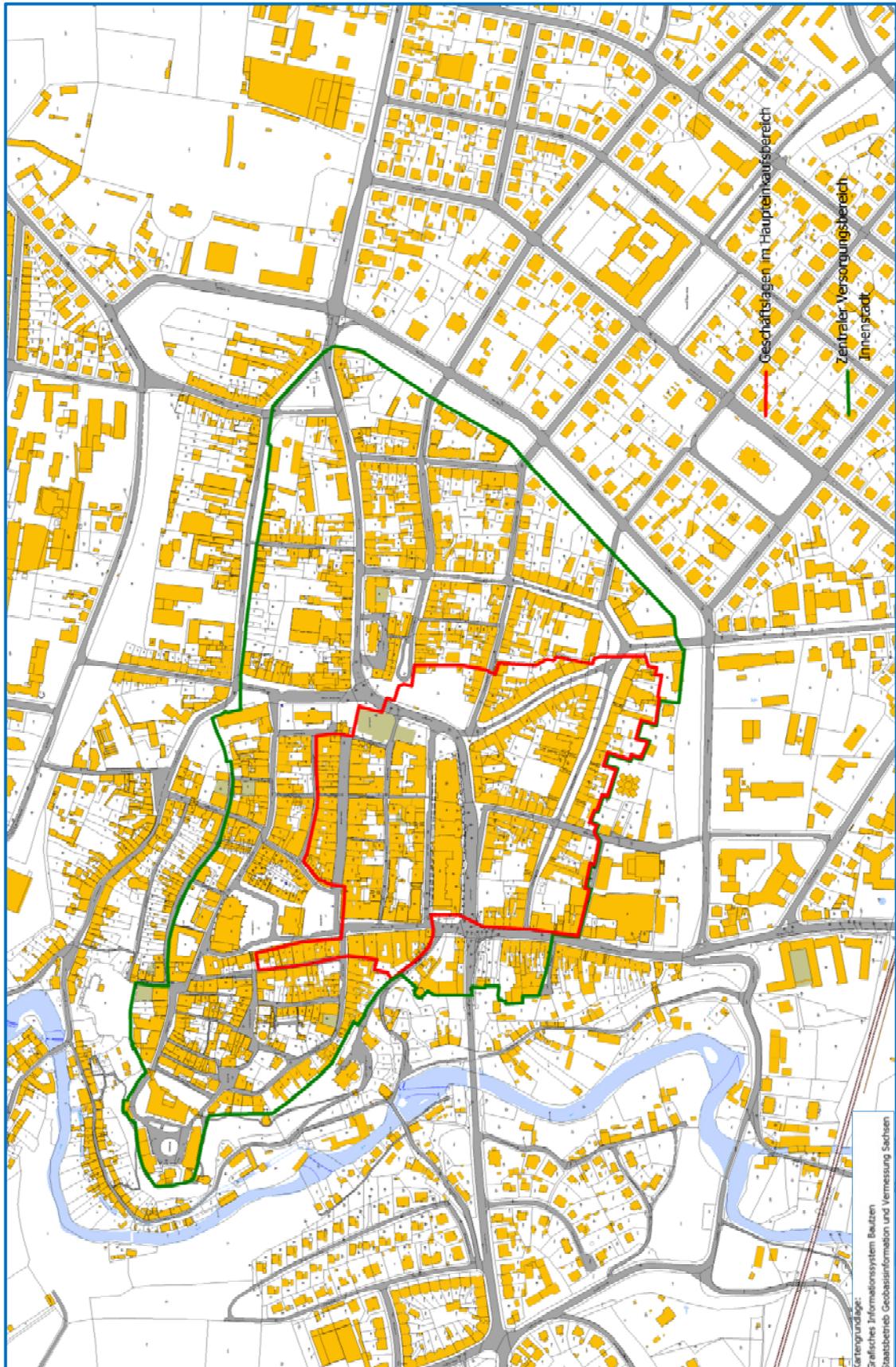
Die Potenzialflächen befinden sich am Lauengraben / Äußere Lauenstraße sowie am östlichen Kornmarkt. Das Areal am östlichen Kornmarkt besitzt dabei eine hohe Priorität zur Sicherung städtebaulicher Zielvorstellungen. Die Entwicklungsfläche bietet die Chance, als Bindeglied zwischen Reichenstraße, Kornmarkt und den bisherigen „Randlagen“ Karl-Marx-Straße, Steinstraße und Tuchmacherstraße zu fungieren. Beide Potenzialflächen sind bereits in der bisherigen Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt eingebunden und Bestandteil des nachfolgend ausgewiesenen Haupteinkaufsbereiches.

Die erweiterte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches geht von einem multifunktionalem, sich wechselseitig ergänzendem Verständnis der Innenstadtentwicklung aus, für welche die historische Altstadt den städtebaulichen Rahmen bildet. Der stadtbildprägende Charakter des Einzelhandels bildet zweifellos eine tragende Säule, diese wird jedoch mit Komplementärnutzungen zu einem urbanen Zentrum zusammengeführt. Wechselbeziehungen, wie beispielsweise die Bedeutung des Tourismus für Gastronomie und Einzelhandel, finden in diesem Zentrenbegriff ihren Ausdruck.

Nachfolgende Abbildung 2 weist die neue Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt aus, darin eingebunden die räumliche Ausdehnung des innerstädtischen Haupteinkaufsbereiches.

Diesem zentralen Versorgungsbereich sind (Stand: Mai 2011) 307 Einzelhandelsanbieter zuzuordnen, dies sind 53% aller Bautzener Einzelhandelsbetriebe. Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt weist somit die größte Anbietervielfalt auf, übernimmt in diesem Sinne bereits die Funktion als Hauptgeschäftszentrum. Als strukturelles Problem erweisen sich die vorrangig sehr kleinteiligen Verkaufsflächen, ca. 81% aller innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe verfügen über Verkaufsflächen von weniger als 100 m². Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße aller innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe beträgt 88 m². Folglich entfällt auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aktuell nur ein Verkaufsflächenanteil von ca. 20% im Stadtgebiet Bautzen. Die kleineren Ladenlokale bieten jedoch in ihrer Vielzahl auch attraktive und individuelle Geschäftskonzepte, ergänzt durch Dienstleister und Gastronomie, als ein wichtiges Kriterium einer eigenständigen Ausstrahlungskraft der Bautzener Innenstadt.

Abb. 2: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bautzen



3 Sicherung einer qualifizierten, wohnortnahen Grundversorgung durch das Zentrenkonzept

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist das entscheidende Kriterium für die langfristige Sicherung einer qualifizierten Grundversorgung. Folglich ist die Ausweisung und Entwicklung geeigneter Nahversorgungsstandorte neben dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche eine wesentliche Aufgabenstellung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bautzen.

Abbildung 3 veranschaulicht die Standortstruktur von Lebensmittelanbietern im Stadtgebiet Bautzen. Für die Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen sowie in den Nahversorgungslagen ist zusätzlich deren fußläufiger Erreichbarkeit dargestellt, wofür i.d.R. Distanzen von bis zu 500 m zugrunde zu legen sind.

Grundsätzlich sichert der hohe Besatz an Lebensmittelmärkten eine gute fußläufige Nahversorgung für die Mehrheit der Einwohner im Bautzener Stadtgebiet. Die beiden Stadtteilzentren und die ausgewiesenen Nahversorgungslagen zeichnen sich dabei durch ergänzende Versorgungsfunktionen aus, folglich sichert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bereits gegenwärtig eine gute Nahversorgung. Eine zukünftige Einbindung eines weiteren innerstädtischen Lebensmittelmarktes am Potenzialstandort östlicher Kornmarkt führt zu einer besseren Nahversorgung im Innenstadtbereich und zu einem „Lückenschluss“ in den in Abbildung 3 dargestellten Angebotsstrukturen.

Neben den in zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungslagen eingebundenen Lebensmittelmärkten bestehen zahlreiche autoorientierte Standorte, teilweise in unmittelbarem Standortwettbewerb mit den Stadtteilzentren. Derart konkurrierende Standortentwicklungen sind zukünftig zu vermeiden, eine Ausweisung zusätzlicher Nahversorgungslagen ist an die Erschließung eines jeweils eigenständigen Nahversorgungsumfeldes gebunden (vgl. Handlungsschwerpunkte im Abschnitt IV).

Abb. 3: Sicherung der Nahversorgung durch das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept im Stadtgebiet Bautzen – fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten in zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungslagen



III. Weiterentwicklung der „Bautzener Liste“ zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten sollte es nach dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept sein, diese vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen von Bautzen einzubinden, bzw. die Entwicklungschancen zentraler Versorgungsbereiche sowie einer verbrauchernahen Grundversorgung nicht durch weitergehende Entwicklungen an anderen Standorten zu gefährden.

Das Zentrenkonzept der Stadt Bautzen weist bereits eine ortsspezifische Liste zentrenrelevanter Sortimente aus.¹ Die Aufnahme des städtebaulichen Ziels einer verbrauchernahen Grundversorgung in das Zentrenkonzept, die differenzierte Funktionszuweisung für die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt vs. Stadtteilzentren) und die prioritäre Ansiedlung von innerstädtischen Leitbranchen im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erfordern eine zusätzliche Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten.

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 im innenstädtischen Zentrum führen kann.

Die Einstufung als "zentrenrelevantes Sortiment" setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einem Hauptgeschäftszentrum vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in den zentralen Versorgungsbereichen von Bautzen angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Zentrumsentwicklung anzusehen sind. Realistische Entwicklungschancen dieser Sortimentsbereiche, die standortspezifisch insbesondere im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aber auch in den Stadtteilzentren umsetzbar sind, bleiben diesen auch vorbehalten. Dieses Verständnis zentrenrelevanter Sortimente ist speziell für die Zentrenentwicklung in Bautzen existenziell wichtig. Eine derzeit stärker zergliederte Standortstruktur

¹ vgl. Branchen- und Standortgutachten des Einzelhandels in Bautzen, 2008, Tabelle 21, S. 85

im Einzelhandel und ein entsprechend ausgeprägter Standortwettbewerb innerhalb von Bautzen zwischen den Verkehrsachsen, dem Gewerbegebiet Ost und den zentralen Versorgungsbereichen, bei gleichzeitigem Entwicklungsbedarf und Entwicklungspotenzial des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, erfordert eine zukünftige Präferenz der zentralen Versorgungsbereiche, unabhängig von der Frage, ob das einzelne Sortiment gegenwärtig stärker in Zentren vertreten ist. Die Konzentration verbleibender Entwicklungschancen auf die Zentren ist die übergeordnete Zielsetzung.

Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente sind anzusehen:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten,
- eine hohe Beratungsintensität,
- eine hohe Flächenproduktivität,
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind).

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. Folglich ist der besondere Schutz einer fußläufigen Nahversorgung ein wichtiges Anliegen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes. Neben der Zuordnung nahversorgungsrelevanter Sortimente zu zentralen Versorgungsbereichen können diese bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen ausnahmsweise auch an Standorten zugelassen werden, die zwar außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen, aber einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen. Diese, als Nahversorgungsanlagen in das Zentrenkonzept aufgenommenen Standorte, konzentrieren sich ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß der nachfolgend präzisierten „Bautzener Liste“.

Bautzener Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

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)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtierhaltung
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, 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, Elektrohaushaltswaren	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 (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 Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Bautzener Sortimentsliste aus dem Jahr 2008, abgestimmt auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008) – neu aufgenommen bzw. separat ausgewiesen wurden der Musikalienhandel sowie Fahrräder und -zubehör

IV. Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeption der Stadt Bautzen

Der Erhalt und die Stärkung von Bautzen als regionaler Einzelhandelsstandort in Ostsachsen ist untrennbar mit der Entwicklung der Versorgungsstruktur verknüpft. Neben den definierten städtebaulichen Zielvorstellungen wird insbesondere über den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums die Entwicklungsrichtung der Versorgungsstruktur maßgeblich bestimmt.

Mit dem folgenden Handlungsleitfaden wird das Leitbild zur künftigen Einzelhandelsentwicklung konkretisiert und die Übereinstimmung zu städtebaulichen Zielvorstellungen determiniert. Die Handlungsschwerpunkte bilden eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Im Kontext mit der Bautzener Liste zur Festlegung zentrenrelevanter Sortimente wird eine rechtssichere Ausgestaltung von Entscheidungen zu Ansiedlungsvorhaben, Erweiterungsabsichten oder Standortveränderungen unterstützt. Der abgesteckte Rahmen für Einzelfallentscheidungen sichert einerseits die notwendige Flexibilität, andererseits bleibt der Fokus auf die gesamtstädtische Entwicklung gerichtet.

Die jeweiligen Handlungsschwerpunkte geben auch bestehenden Einzelhandelsbetrieben und ansiedlungsinteressierten Anbietern eine Orientierung und gewährleisten die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit.

Handlungsschwerpunkt 1 – Priorität der Innenstadtentwicklung:

Für die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktionen besitzt die Innenstadt von Bautzen oberste Priorität. Die historische Stadtstruktur bildet die Basis für den Erlebnisraum Innenstadt mit Stadtidentität für Einwohner und Besucher. Der Handel besitzt eine Schlüsselrolle für eine attraktive Innenstadt und deren Perspektiven. Die Innenstadt kann maßgeblich zur Erschließung touristischer Potenziale und zur Stärkung zentralörtlicher Funktionen beitragen. Folglich sind Investitionen vorrangig auf die Innenstadt zu lenken.

Die Weiterentwicklung von Bautzen als Einkaufsstadt in Ostsachsen ist vorrangig durch eine attraktive Innenstadt mit einem verdichteten, profilierten Einzelhandelsbesatz zu erzielen. Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern und im innerstädtischen Bereich zu konzentrieren ist zwingend, um auch zukünftig Kundenströme

gezielt in die Innenstadt zu lenken und somit den Einzelhandelsstandort als Hauptgeschäftszentrum weiter zu entwickeln. Diese Fokussierung dient dessen Sicherung und Weiterentwicklung im kommunalen und regionalen Standortwettbewerb. Potenziale in der Gebäudesubstanz in den Hauptgeschäftslagen, insbesondere aber die Potenzialstandorte am Lauengraben und am östlichen Kornmarkt sollen zu dessen Stärkung beitragen.

Handlungsschwerpunkt 2 – Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind den zentralen Versorgungsbereichen, vorrangig des Haupteinkaufsbereiches der Innenstadt und in abgestufter Ausprägung entsprechend den zugewiesenen Versorgungsfunktionen den Stadtteilzentren vorbehalten.

Die ortsspezifische „Bautzener Liste“ ist ein wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels.

In der Regel sollten Betriebe mit zentrenrelevanten Umsatzschwerpunkten nur auf zentrale Versorgungsbereiche beschränkt werden, wobei nachrangig gegliederte Zentren auch nur funktionsgerechte Betriebsformen und Größenordnungen aufweisen sollten, d.h. in den Stadtteilzentren sind ausschließlich zentrenrelevante Ergänzungsangebote zu den überwiegend nahversorgungsrelevanten Anbietern eingebunden. Entwicklungen im Ergänzungsstandort „Gewerbegebiet Ost“, dürfen im Rahmen der planungs- und baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit die Funktionsfähigkeit und Entwicklungsperspektiven der zentralen Versorgungsbereiche nicht einschränken (vgl. Handlungsschwerpunkt 3).

Handlungsschwerpunkt 3 – Wechselwirkung der zentralen Versorgungsbereiche mit dem Ergänzungsstandort „Gewerbegebiet Ost“:

In einer wechselseitigen Standortentwicklung tragen der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt und der periphere Ergänzungsstandort „Gewerbegebiet Ost“ zur Stärkung der oberzentralen Ausstrahlung bei, beide stehen in einer unmittelbaren Wechselbeziehung. Zur Weiterentwicklung der bestehenden Angebotsstrukturen gebührt dem Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oberste Priorität, Entwicklungen am peripheren Ergänzungsstandort sind in ihrer Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche zu prüfen.

Der Ergänzungsstandort „Gewerbegebiet Ost“ erfüllt wichtige gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen für die Stadt Bautzen. Er schließt sowohl das Einkaufszentrum mit SB-Warenhaus (incl. Konzessionäre und Getränkemarkt), Bau- und Heimwerker-

markt sowie Fachmärkte für Unterhaltungselektronik, Schuhe und Bekleidung als auch den benachbarten Möbelmarkt ein. Dieser Ergänzungsstandort unterstützt in seiner Gesamtausprägung die regionalen Versorgungsfunktionen des Bautzener Einzelhandels, ist folglich im Bestand zu sichern. Eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen und der Einbindung in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist möglich, für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gilt dies aber nur unter der Voraussetzung, dass die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsperspektiven der zentralen Versorgungsbereiche nicht beschnitten werden. Der Nachweis einer verträglichen Weiterentwicklung ist zu führen.

Die bestehenden Angebotsstrukturen sind planungsrechtlich abgesichert, eine Einhaltung der Festsetzungen, insbesondere in Bezug auf die Betriebsformen und Verkaufsflächen-dimensionierung der Magnetanbieter SB-Warenhaus, Baumarkt und Möbelmarkt, ist zwingend notwendig. Zukünftige Entwicklungsperspektiven sind stärker auf den nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich zu orientieren.

Handlungsschwerpunkt 4 - Nahversorgungslagen:

Die Nahversorgungslagen ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche zur Sicherung einer möglichst flächendeckend, fußläufig erreichbaren Nahversorgung im Stadtgebiet. Sie sind begrenzt auf Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten, ergänzt lediglich durch Lebensmittelhandwerk im Eingangsbereich, ihre Größendimensionierung bleibt unter der Schwelle zur Großflächigkeit.

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung. Mit der Aufnahme der Nahversorgungslagen in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bautzen wird ihre funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert.

Eine Weiterentwicklung sowie Ergänzung und Neuausweisung von Nahversorgungslagen ist möglich wenn diese:

- ▶ 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 Bautzen führen.

Handlungsschwerpunkt 5 – Bautzener Nachbarschaftsladen:

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

Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, Nahversorgungslagen und den planungsrechtlichen Festsetzungen für Ergänzungsstandorte ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche je Einzelanbieter unter 100 m² liegt, bzw. ein zusammenhängender Standortbereich insgesamt eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreitet.

Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Bautzen. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² sind als tatsächlich überwiegend existierende Betriebe, als typische Art von „**Bautzener Nachbarschaftsläden**“ zu charakterisieren. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp findet sich gesamtstädtisch i.d.R. in unmittelbarer Zuordnung zum Wohnumfeld und ist eingebunden in das urbane Leben. In dieser Funktion bieten sie ein breites Angebotsprofil mit einem Mix vorrangig an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst). Sie sind häufig unmittelbar in Wohngebäuden integriert, ihre Einbindung in das unmittelbare Wohnumfeld zielt auf eine verbrauchernahe Versorgung. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp unterstützt die Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnumfeld, besitzt aber keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Bautzen. Vom Bautzener Nachbarschaftsladen gehen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus.

Einzelanbieter mit Verkaufsflächen ab 100 m² sind dagegen innerhalb der Einzelhandelsstruktur der Stadt Bautzen bereits als strukturprägende Anbieter, also als attraktive Frequenzbringer für zentrale Versorgungsbereiche anzusehen.

Lediglich 26% aller Einzelhandelsbetriebe (150 Einzelhandelsbetriebe zum Stand Mai 2011) in Bautzen verfügen über eine Verkaufsfläche > 100 m². Im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt verfügen nur 19% (59 Anbieter zum Stand Mai 2011) der aktuell ansässigen Betriebe über eine Verkaufsfläche > 100 m².

Folglich können bereits große Fachgeschäfte mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zu erheblichen Wettbewerbseinflüssen führen und sind dementsprechend in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Angebotskonzepte größerer Fachgeschäftseinheiten in wichtigen innerstädtischen Leitbranchen sind zugleich als wesentliche Entwicklungschance des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt von Bautzen einzustufen.

Die Begrenzung des zusammenhängenden Standortbereiches entspricht der Größendimensionierung von Nahversorgungslagen mit dem Ziel, neue Einzelhandelsagglomerationen im unmittelbaren Standortwettbewerb mit zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen.

Handlungsschwerpunkt 6 - Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Neuansiedlungen sowie die Erweiterung und Sortimentsveränderungen bestehender Betriebe an Standorten, die nicht in die Zentren- und Standortstruktur integriert sind, sollen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Ausnahmen von dieser Empfehlung können nur zugelassen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt werden:

- Die Anbieter sind kleinteilig, gemäß Handlungsschwerpunkt 5 (Bautzener Nachbarschaftsläden).

oder:

- Die Sortimente des Einzelhandelsbetriebs sind gemäß der „Bautzener Liste“ zu mindestens 90% als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente überschreitet 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht und je Einzelsortiment wird die Verkaufsfläche auf 100 m² begrenzt und der Antragsteller muss über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist.
- Ausnahmsweise zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine zentrenrelevanten Sortimente gemäß der ortsspezifischen Sortimentsliste („Bautzener Liste“) führen und nicht mehr als 10 vom Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Handlungsschwerpunkt 7 – Planungsrechtliche Absicherung der Ergänzungsstandorte:

In bestehenden Ergänzungsstandorten des Einzelhandels werden zentrenverträgliche Angebotsstrukturen planungsrechtlich abgesichert, bzw. bestehende planungsrechtliche Festsetzungen eingehalten, welche sich an den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes orientieren sollten (vgl. auch Handlungsschwerpunkt 3).

Handlungsschwerpunkt 8 – städtebauliches Entwicklungskonzept:

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.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird durch Beschluss des Stadtrats vom politischen Willen der Kommune getragen.

BBE Handelsberatung GmbH

i.V.



Dr. Silvia Horn

i.V.



Dr. Ulrich Kollatz