



Stadt Stollberg

Landkreis Stollberg
Regierungsbezirk Chemnitz
Freistaat Sachsen

Begründung zur einfachen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 - a Sonder- und Gewerbegebiet "Stollberger Tor"

nach § 13 BauGB

Stand: Satzungsexemplar

Verfasser: Stadtverwaltung Stollberg
Bau-/Ordnungsamt
Stadtplanung

Bearbeiter: C. Weidauer

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur einfachen Änderung des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass der einfachen Änderung des Bebauungsplanes
2. Rechtliche Grundlagen zur Änderung
3. Vorgesehene Änderungen im Bebauungsplan
 - 3.1 Änderung der Textlichen Festsetzung unter Punkt 1.2. „Sondergebiet“
 - 3.2 Änderung der Planzeichnung – Leitungs- und Fahrrechte
 - 3.3. Änderung der Planzeichnung – Baufenster
 - 3.4. Änderung der Planzeichnung – Leitungsrechte

Einfache Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 a – Sonder- und Gewerbegebiet „Stollberger Tor“

1. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der einfachen Änderung des Bebauungsplanes

Im rechtskräftigen Bebauungsplan vom Mai 2004 sind die Nutzungen für eine Sondergebiets- und eine Gewerbefläche festgesetzt.

Im Sondergebiet wurden die zulässigen Nutzungen durch einzelne Sortimente mit den dazugehörigen maximalen Verkaufsflächengrößen festgeschrieben.

Im Zuge der zwischenzeitlichen Entwicklung des Einzelhandels machen sich Veränderungen der festgesetzten Sortimentsbereiche und Verkaufsflächengrößen erforderlich.

Die im Bebauungsplan festgesetzte **maximale Gesamtverkaufsfläche bleibt dabei unverändert.**

Mit der einfachen Änderung soll der Bebauungsplan den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

Neben der Änderung der festgesetzten Sortimente bzw. der Verschiebung der einzelnen Verkaufsflächengrößen ist eine Verbreiterung der geplanten privaten Zufahrtsstraße (Geh- und Fahrrecht) erforderlich, um dem aktuellen Vorhabenskonzept zu entsprechen. Damit verändert sich geringfügig der Zuschnitt der Baufelder im Bereich des Sonder- und des Gewerbegebietes.

Die vorgesehenen Änderungen im Bebauungsplan haben keine Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird somit im vereinfachten Änderungsverfahren von der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht abgesehen.

Für die Veränderungen der Sortimente und der Verkaufsflächengrößen wurde Dr. Lademann & Partner beauftragt eine gutachterliche Bewertung zu erstellen.

2. Rechtliche Grundlagen zur Änderung

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Chemnitz vom 21.04.2004 wurde der am 15.12.2003 vom Stadtrat der Stadt Stollberg als Satzung beschlossene Bebauungsplan, Nr. 18 a –Sonder- und Gewerbegebiet „Stollberger Tor“ gemäß § 10 BauGB genehmigt.

Mit Bekanntmachung der Genehmigung im Stadtanzeiger der Stadt Stollberg am 10. Mai 2004 ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Der Bebauungsplan teilt sich in zwei Nutzungen auf, d.h. eine Sondergebietsfläche und eine Gewerbegebietsfläche.

Im Teil des Sondergebietes ist die maximale Verkaufsflächengröße festgesetzt, die auch nicht verändert werden soll.

Zusätzlich zur Verkaufsflächengröße sind die einzelnen Sortimente und die Größe dieser Verkaufsfläche einzeln festgesetzt und geregelt.

Basis der festgesetzten Sortimente und deren Größenordnung bildete ein Gutachten der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung. Das Gutachten beinhaltet den Nachweis der Verträglichkeit der vorgesehenen Sortimente, sowie die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen der in der Sondergebietsfläche im Bebauungsplan Nr. 18 a vorgesehenen Nutzungen, insbesondere auch die Auswirkungen auf die Nachbargemeinden.

Im Gutachten Dr. Lademann untersucht und herausgearbeitet wird der Bedarf und die Verträglichkeit der einzelnen Sortimente im Bereich Teppichboden-, Tierfach-, Drogerie-, Schuh- und Textilmarkt.

Der Stadtrat der Stadt Stollberg hat am 04.09.2006 die einfache Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf der einfachen Änderung wurde in der gleichen Sitzung gebilligt. Die einfache Änderungen des Bebauungsplanes wird ausgelegt und die berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Für die vorgesehenen Verschiebungen innerhalb der Verkaufsflächen und die Änderung der Sortimente wurde durch Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme erarbeitet und dort der Bedarf sowie die nachbarliche Verträglichkeit geprüft. Das Gutachten ist Bestandteil der Änderung.

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der Bestandteil der Begründung ist.

Mit der Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die vorgesehenen Änderungen haben keine Auswirkung auf Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird somit im vereinfachten Änderungsverfahren von der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht abgesehen werden.

Da diese Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung finden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahren werden eingehalten, d.h. das Vorhaben ist kein Bestandteil gemäß Anlage 1 zum Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben). Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das heißt, das Gebiet betrifft keine Flächen von gemeinschaftlicher Bedeutung (Erhaltungsziele und Schutzzweck) und keine Flächen von Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die vorgesehenen Änderungen im Bebauungsplan haben keine Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Aus diesen Gründen wird somit im vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht abgesehen.

3. Vorgesehene Änderungen im Bebauungsplan

3.1. Änderung der Textlichen Festsetzung unter Punkt 1.2. „Sondergebiet“

Die textliche Festsetzung unter Punkt 1.2.1.2. beinhaltet

im Teil des Sondergebietes des rechtskräftigen Bebauungsplan folgende maximale Verkaufsflächengröße und Sortimente:

Teppichboden- und Tapetenfachmarkt	max. 850 m ²
Tierfachmarkt	max. 650 m ²
Drogeriefachmarkt	max. 550 m ²
Schuhmarkt	max. 440 m ²
Textilmarkt	max. 850 m ²
Summe der Verkaufsfläche	max. 3 340 m²

Der Entwurf zur einfachen Änderungen des Bebauungsplanes sieht unter dem Punkt 1.2.1.2. folgende Änderung der textlichen Festsetzung vor:

Teppichboden- und Tapetenfachmarkt	max. 850 m ²
Tierfachmarkt	max. 395 m ²
Schuhmarkt	max. 445 m ²
Textilmarkt	max. 920 m ²
Bettenfachmarkt	max. 730 m ²
Summe der Verkaufsfläche	max. 3 340 m²

Der Einzelhandel ist ständigen Entwicklungsschwankungen unterworfen und muss sich, um konkurrenzfähig zu bleiben, den geänderten Bedingungen anpassen.

Durch diese geänderten Bedingungen im Einzelhandel sind die Änderungen im Bebauungsplan zu den Sortimenten und Verkaufsflächengrößen notwendig.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan vom Mai 2004 wurden für das Sondergebiet die zulässigen Nutzungen (Sortimente) mit den dazugehörigen maximalen Verkaufsflächengrößen festgesetzt. Die zwischenzeitliche Entwicklung des Einzelhandels erfordert Veränderungen der festgesetzten Sortimentsbereiche. Der ursprünglich geplante Drogeriefachmarkt entfällt dabei komplett. Stattdessen wird ein Bettenfachmarkt als neues Sortiment aufgenommen. Die maximal zulässigen Verkaufsflächen verschieben sich untereinander. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gesamtverkaufsfläche bleibt jedoch unverändert. Mit der einfachen Änderung wird der Bebauungsplan den aktuellen Gegebenheiten angepasst und mit dem derzeitigen Vorhabenskonzept in Übereinstimmung gebracht.

Für die Stadt Stollberg ist es wichtig, dass die geänderten Inhalte keine Auswirkungen auf die Innenstadt und die Nachbargemeinden haben. Mit dem Wegfall des Sortimentes „Drogeriefachmarkt“ und der Änderung in „Bettenfachmarkt“ wird die Innenstadtrelevanz reduziert, da ein Bettenfachmarkt nichtinnenstadtrelevante Sortimente beinhaltet.

3.2 Änderung der Planzeichnung – Leitungs- und Fahrrechte

Die mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (private Zufahrtsstraße) wird verbreitert und im Bereich des Wendehammers geringfügig in der Lage verschoben. Der Abstand zwischen der Knötellinie und dem Baufenster erhöht sich dabei von 6,50 m auf 10 m.

Gemäß dem aktuellen Vorhabenskonzept macht sich eine breitere private Zufahrtsstraße erforderlich. Das im Bebauungsplan hierfür vorgesehene Geh- und Fahrrecht ist daher entsprechend anzupassen.

3.3 Änderung der Planzeichnung – Baufenster

Das Baufenster Nr. 1 (Sondergebiet) sowie das Baufenster Nr.2 (Gewerbegebiet) werden auf Grund der Verbreiterung des Geh- und Fahrrechtes im Zuschnitt geringfügig geändert.

Das Baufenster Nr. 1 weist im Entwurf eine Länge von 155 m (*alt: 138 m*) sowie eine Breite von 44 m bzw. 49 m (*alt: 45 m*) aus.

Das Baufenster Nr. 2 ändert sich in der Breite auf 70 m (*alt: 75,3 m*).

Die Veränderung des Zuschnittes der Baufelder ergibt sich durch die erforderliche Verbreiterung bzw. Verschiebung der privaten Zufahrtsstraße gemäß dem aktuellen Vorhabenskonzept. Die geringfügige Vergrößerung des Baufensters Nr. 1 (Sondergebiet) hat jedoch keinen Einfluss auf die maximal zulässige Verkaufsfläche.

3.4 Änderung der Planzeichnung – Leitungsrechte

Im Bereich des Gewerbegebietes wird die mit einem Leitungsrecht für Abwasser zu belastende Fläche dem tatsächlichen Leitungsverlauf angepasst und verläuft damit entlang der Bauverbotszone.

Die öffentliche Erschließung des Bebauungsplangebietes wurde zwischenzeitlich bereits realisiert. Mit der Änderung des Leitungsrechtes für Abwasser im Bereich des Gewerbegebietes wird der Bebauungsplan den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche gemäß Bebauungsplan entspricht damit dem tatsächlichen Leitungsverlauf entlang der Bauverbotszone.