



# 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:** Satzung  
März 2010

**Verfasser:** SAGROS  
Warenhaus – Projektgesellschaft mbH  
Hüttenweg 8  
95615 Marktredwitz

**Bearbeiter:** S. Eller

# Inhaltsverzeichnis

## Begründung zur einfachen Änderung des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass der einfachen Änderung des Bebauungsplanes
2. Rechtliche Grundlagen zur Änderung
3. Begründung für die vorgesehene Änderungen im Bebauungsplan
4. Änderung der Planzeichnung – Baufenster

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

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

Der Bebauungsplan für das Sonder- und Gewerbegebiet „Stollberger Tor“ wurde mit Schreiben vom 21.04.2004 vom Regierungspräsidium Chemnitz genehmigt. Mit Bekanntmachung trat die Rechtskraft des Bebauungsplanes am 10. Mai 2004 ein.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind die entsprechenden Flächen und Festsetzungen für die Nutzungen von Sondergebiets- und eine Gewerbeflächen festgesetzt.

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

In einem ersten Änderungsverfahren in den Jahren 2006/2007 wurden die einzelnen Verkaufsflächen geringfügig geändert und die einzelnen Sortimente den Anforderungen angepasst. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gesamtverkaufsfläche blieb dabei unverändert.

Mit der erfolgten Belegung des Sondergebietes bleibt innerhalb des festgesetzten Baufeldes eine erschlossene Baufläche frei, die jedoch keine Nutzung bietet. Die Festsetzungen für die maximalen Verkaufsflächen sind bis auf ca. 60 m<sup>2</sup> bereits ausgeschöpft.

Da im Sondergebiet andere Nutzungen nicht möglich sind, kann die freie und befestigte Baufläche nicht genutzt werden. Um für diese Freifläche eine Nutzung zu ermöglichen, wird eine kleine Teilfläche von ca. 1350 m<sup>2</sup> innerhalb des Baufeldes das Sondergebiet reduziert und als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen.

Mit dieser einfachen Änderung soll der Bebauungsplan den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden und eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden und die bereits versiegelte Fläche kann einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Vom Eigentümer ist vorgesehen ein Automaten Spielecenter zu errichten. Im Gewerbegebiet ist diese Nutzung möglich und zulässig.

Bei dieser Flächenverschiebung zwischen Sondergebiets- und Gewerbegebietsflächen wird die Flächenversiegelung nicht verändert.

Damit haben die vorgesehenen Änderungen im Bebauungsplan 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.

## 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.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 10. Mai 2004 im Stadtanzeiger der Stadt Stollberg bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Der bisherige Bebauungsplan teilt sich in zwei Nutzungsarten auf, d.h. Baufenster 1 als Sondergebietsfläche und Baufenster 2 als Gewerbegebietsfläche. Zukünftig wird im Baufenster 1 der Sondergebietsfläche eine Teilfläche als Baufenster 3 mit einer Gewerbegebietsfläche von 1350 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Im Teil des Sondergebietes sind maximale Verkauflichengrößen festgesetzt, die nicht verändert werden. Auch die festgesetzten Sortimente bleiben so festgeschrieben.

Die vorgesehene Nutzung eines Automaten-Spielecenters ist eine zulässige Nutzung im Gewerbegebiet.

Für den zum rechtskräftigen Bebauungsplan gehörende Umweltbericht ergeben sich keine Änderungen, da die versiegelten Flächen nicht verändert 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 Verfahrens 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.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen.

### **3. Begründung für die vorgesehene Änderungen im Bebauungsplan**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan enthält eine Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel mit der Festsetzung der Sortimente und entsprechend maximalen Verkaufsflächengrößen und eine Gewerbegebietsfläche enthalten.

Das Sondergebiet ist bebaut und wird entsprechend der Festsetzungen genutzt. So konnten sich ein Teppich und Tapetenmarkt (TTM), ein Dänischer Bettenfachmarkt, ein Fressnapf sowie zwei Textilgeschäfte (Kik und Takko) ansiedeln.

Innerhalb des Baufeldes im Sondergebiet ist eine bereits erschlossene Teilfläche von ca. 1350 m<sup>2</sup> und noch ungenutzt. Der Eigentümer möchte dort ein Automaten Spielecenter errichten. Diese Nutzung ist im Sondergebiet unzulässig. Um für die bereits versiegelte und erschlossene Fläche eine Nutzung zu ermöglichen, soll diese Teilfläche im östlichen Teil des Baufeldes als Gewerbefläche ausgewiesen werden.

Eine Erweiterung für Einzelhandelsflächen ist städtebaulich nicht sinnvoll, da der Bedarf nicht gegeben ist.

Gemäß Grundsätzen der Raumordnung sind verdichtete Räume als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte zu sichern.

Aus diesem Grundsatz heraus ist es zweckmäßig für die bereits erschlossene und versiegelte Teilfläche eine sinnvolle Nutzung zu ermöglichen.

Die vom Eigentümer beabsichtigte Nutzung für ein Automaten Spielecenter ist der baurechtlichen Zulässigkeit nur im Gewerbegebiet gegeben. Deshalb ist die geringfügige Änderung der Flächennutzung geplant.

Damit ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Bauverbotszone	0,05 ha
Verkehrsfläche	0,26 ha
Sondergebiet (BF 1)	1,22 ha
Gewerbegebiet (BF 2)	1,00 ha
Gewerbegebiet (BF 3)	0,14 ha
Regenrückhaltung	0,04 ha

### **4. Änderung der Planzeichnung – Baufenster**

Im Baufenster Nr. 1 (Sondergebiet) wird innerhalb der Baugrenze die Nutzung abgegrenzt und ein neues Baufenster Nr. 3 (Gewerbegebiet) eingebracht. Die Festsetzungen GFZ, GRZ, Vollgeschosse und Dachform werden aus dem Baufenster 1 übernommen.

Das Baufenster Nr. 2 Gewerbegebiet bleibt mit seinen Festsetzungen unverändert.

Die der Zuschnitte der Baufelder bleiben unverändert.