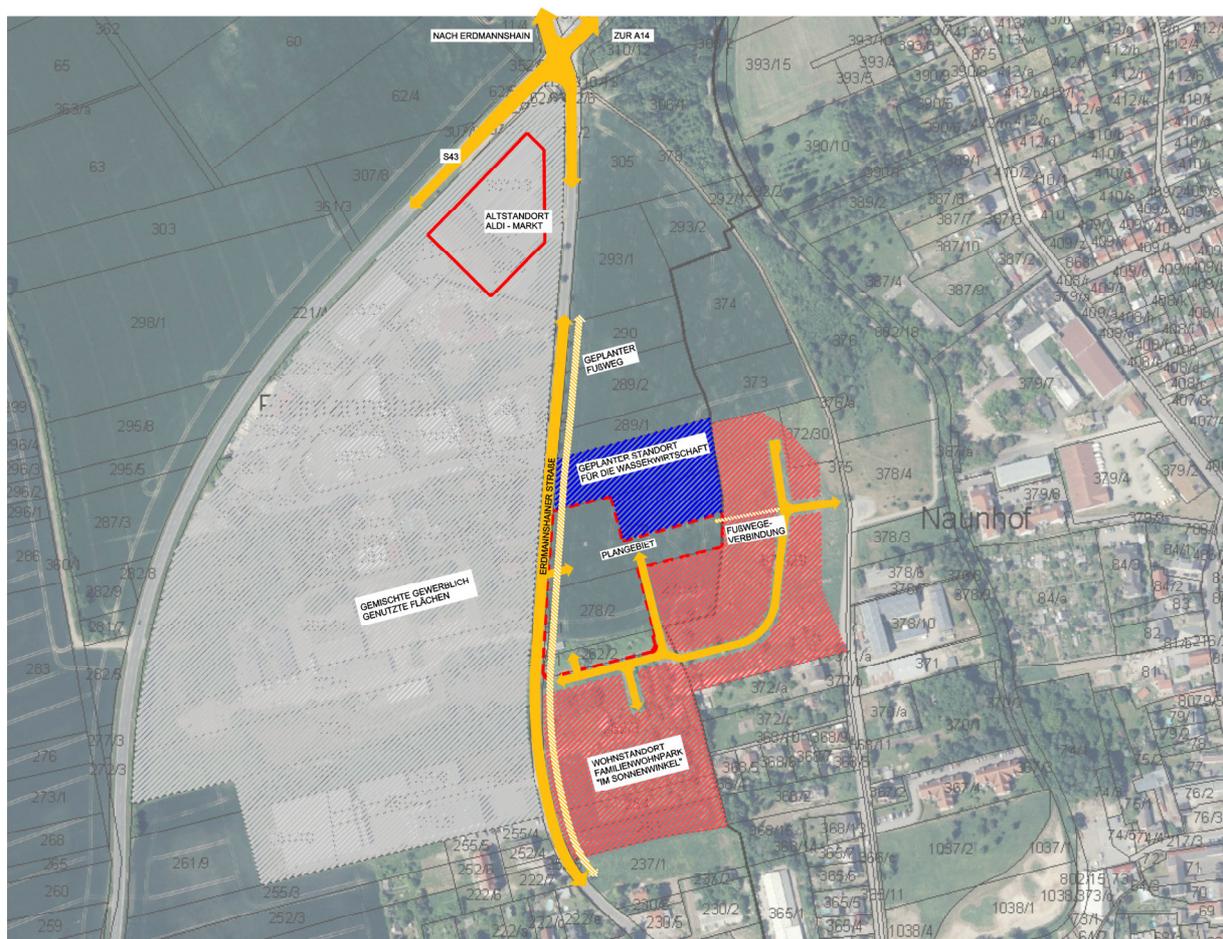


1. Änderung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Erdmannshainer Straße / Teilgebiet II

Begründung zum Änderungsverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan ist seit 1998 genehmigt. Das Areal ist vollständig bebaut. Die Bebauung zwischen der Staatsstraße 43 und der Erdmannshainer Straße ist von gewerblichen Nutzungen geprägt. Über die verschiedenen Teilbereiche des gesamten Areals wurden bedarfsgerecht Bebauungspläne sektorenweise in Teilgebieten aufgestellt. Die verschiedenen Teilgebiete sind sowohl infrastrukturell und teilweise in der Nutzung der Grundstücke miteinander verflochten. Das gesamte Areal ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen.



Übersicht Plangebiet - mit Darstellung angrenzender baulicher Nutzungen

[Kartengrundlage: Raumplanungsinformationssystem Sachsen (Luftbild – Stand 04/2019) Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen]

Das Teilgebiet II wird in seiner Wahrnehmung geprägt durch das Marktgebäude der Unternehmensgruppe Aldi Nord. Neben dem eigentlichen Discounter, mit einer Verkaufsfläche von 799 m², habe sich im Verkaufsgebäude eine Getränkemarkt, mit 250 m² und ergänzend ein Bäcker und ein Fleischerfachgeschäft angesiedelt. Unter

Summierung aller Einzelhandelsnutzungen verfügt der Standort über eine Verkaufsfläche von 1.135 m². Der Standort ist sowohl direkt über die Erdmannshainer Straße, wie auch über das angrenzende Teilgebiet I erschlossen.

Im Zuge der Entstehung des Wohngebietes „Familienwohnpark im Sonnenwinkel“, mit ca. 100 neuen Wohneinheiten, hat sich die Unternehmensgruppe Aldi Nord entschlossen, ihren Marktstandort zur Wohnbebauung hin zu verlagern und sich dort neu aufzustellen. Über die Entwicklung des Einzelhandels innerhalb des Stadtgebietes wurden bereits komplexe Untersuchungen in Form eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angestellt. Abschließend wurden die aktuellen Verlagerungs- und Erweiterungsabsichten der verschiedenen Lebensmittelanbieter innerhalb einer Auswirkungsanalyse untersucht und raumordnerisch bewertet. Damit derartige rahmengebende Betrachtungen Bestand haben, muss sichergestellt sein, dass verträgliche Nachnutzungen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit an aufgegebenen Standorten entstehen.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Naunhof entschlossen, die potentielle Einzelhandelsnutzung im Kontext zur Sortimentsstruktur der „Naunhofer Liste“, welche mit Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Naunhof dargestellt wurde, am Standort über das Änderungsverfahren einzuschränken. Die Änderung am Bebauungsplan bezieht sich nur auf die Änderung der zulässigen Sortimentsstruktur. Weitere Nutzungseinschränkungen sind nicht geplant, da dem Eigentümer bereits aktuell der volle Nutzungskatalog eines festgesetzten Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO auch bei einer regulären Geschäftsaufgabe zur Verfügung stünde.

Im Hinblick auf die geplante Verlagerung haben sowohl die Stadt Naunhof wie auch der Eigentümer der Immobilie ein starkes Interesse an der Nachnutzung des Standortes.

Die alleinige Zielstellung des Bebauungsplanes ist daher, die Nachnutzungsmöglichkeiten in ihrer Zulässigkeit mit den Zielstellungen des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes in Übereinstimmung zu bringen. Der bislang festgesetzte Nutzungskatalog gemäß § 8 BauNVO wird bis auf die vorgenannte Einschränkung grundsätzlich beibehalten.

Daher besteht die Absicht, die Bebauung zu erhalten und hierfür eine Nachnutzung innerhalb des Zulässigkeitskataloges des § 8 BauNVO zu finden. Das zu Bebauung passende Spektrum reicht vom:

- Produzierenden Kleingewerbe,
- Lager- oder Büronutzung bis hin zu
- Anlagen für sportliche Zwecke, vom gewerblich geführten Sportstudio bis zur Nutzung durch einen gemeinnützigen Sportverein.

Unter Einbeziehung der zulässigen Ausnahmen des § 8 BauNVO kämen Nutzungen, wie:

- ein Tanzsaal oder eine Vergnügensstätte in Frage.

Die Aufzählung ist unter Berücksichtigung des Zulässigkeitskataloges des § 8 BauNVO nicht als abschließend zu werten.

Immissionsrechtliche Betrachtungen sind unter Wahrung des Bestandsschutzes aus dem Aufstellungsverfahren nicht zu tätigen. Als nächst gelegene schutzbedürftige Bebauung ist die Ortslage Erdmannshain zu nennen. Die Entfernung zwischen Parkplatz der Handelseinrichtung und dem nächsten Wohnhaus beträgt ca. 120 m.

Nachrichtliche Darstellung der „Naunhofer Liste“ mit Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Naunhof vom 07.06.2018 und 28.09.2018.

	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 Heimtiernahrung
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,	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0)

Elektrohaushaltswaren	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 Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Rechtliche Grundlagen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan

- "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist"
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist

- Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist
- Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist
- Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134) geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist
- Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144) geändert worden ist
- Sächsisches Straßengesetz vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29) geändert worden ist
- Straßenverkehrs-Ordnung vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367), die zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 12. Juli 2021 (BGBl. I S. 3091) geändert worden ist (StVO)
- Verordnung des Landkreises Muldentalkreis zur Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassungen der Wasserwerke Naunhof I und Naunhof II, vom 30.04.2001

Quellenangaben

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT NAUNHOF, RECHTSWIRKSAM SEIT 27.06.2006

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (INSEK), WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU GMBH GESCHÄFTSSTELLE DRESDEN, IN DER FASSUNG VOM STADTRATSBESCHLUSS 27.09.2018

FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTES FÜR DIE STADT NAUNHOF, BBE HANDELSBERATUNG GMBH, LEIPZIG 07.06.2018 UND 28.09.2018

AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR PRÜFUNG DER STÄDTEBAULICHEN UND RAUMORDNERISCHEN

AUSWIRKUNGEN AKTUELLER WETTBEWERBSENTWICKLUNGEN DURCH LEBENSMITTELMÄRKTE IN DER STADT NAUNHOF, BBE HANDELSBERATUNG GMBH, LEIPZIG 27.03.2020

STELLUNGNAHME ZUM EINZELHANDEL IN DER STADT NAUNHOF – AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR PRÜFUNG DER STÄDTEBAULICHEN UND RAUMORDNERISCHEN AUSWIRKUNGEN AKTUELLER

WETTBEWERBSENTWICKLUNGEN DURCH LEBENSMITTELMÄRKTE, LANDESDIREKTION SACHSEN, LEIPZIG 27.03.2020

Aufgestellt: Delitzsch, 31.05.2022