



Stadt Stollberg

Landkreis Stollberg
Regierungsbezirk Chemnitz
Freistaat Sachsen

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

"Gewerbegebiet I - südöstlicher Teil"

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Stand: 17.05.2010

Verfasser: Stadtverwaltung Stollberg
Bau-/Ordnungsamt
Stadtplanung

Bearbeiter: J. Walter

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbegebiet I - südöstlicher Teil"

	<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Fachplanungen/Gutachten	3
3.	Anlass der Bebauungsplanänderung	3
4.	Erläuterungen zum Verfahren	4
4.1.	Beschluss zur Änderung	4
4.2.	Erarbeitung des Änderungsentwurfes, Billigung und Auslegung	4
4.3.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	4
4.4.	Beteiligung der Öffentlichkeit	5
5.	Änderungen des Bebauungsplanes	5
5.1.	Änderung von Baugrenzen	5
5.2.	Änderung der zulässigen Gebäudehöhen	5
5.3.	Änderung zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse im Baufeld 11	6
5.4.	Änderung der textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.4.1 Feuerungsanlagen	6
6.	Flächenbilanz zur Änderung des Bebauungsplanes	7
7.	Umweltbeeinflussung aufgrund der Planänderung	7

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

2. Fachplanungen/Gutachten

- Schallimmissionsprognose (Gutachten Nr. 13610) des Ingenieurbüros für Lärmschutz Förster & Wolgast zur Erweiterung der gewerblichen Anlage der Fa. Weber & Kunz vom 24.03.2010

3. Anlass der Bebauungsplanänderung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 (1. Änderung) enthaltenen Gewerbeflächen im Bereich der Baufelder 9/3 und 9/4 sowie die Mischgebietsfläche an der Ecke Zwickauer Straße/Albert-Schweitzer-Straße (Baufeld 11) sind aufgrund der gegebenen Geländetopografie schwer zu vermarkten. Die Flächen fallen in südöstliche Richtung um bis zu 10 Höhenmeter ab.

Mit der geplanten Erweiterung der im Baufeld 9/2 ansässigen Firma Weber & Kunz am Standort werden neben dem Baufeld 9/4 auch Teilflächen des Baufeldes 9/3 im Gewerbegebiet sowie Teilbereiche des Mischgebietes (Baufeld 11) beansprucht.

Die geplante Firmenerweiterung umfasst einen Hallenneubau mit integriertem Bürogebäude.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

Dies betrifft insbesondere die Aufhebung der Baugrenzen zwischen den einzelnen Baufeldern zur Einordnung des Hallenneubaus sowie eine Änderung der zulässigen Gebäudehöhen im Bereich der Erweiterungsfläche.

Da der Neubau höhenmäßig dem bestehenden Hallengebäude zugeordnet werden soll, macht sich aufgrund des stark fallenden Geländes eine Geländeregulierung erforderlich. Mit der Anpassung der zulässigen Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude über der Oberkante Gelände) wird die mit der Geländeregulierung verbundene höhere Gebäudeoberkante in den betreffenden Baufeldern berücksichtigt.

Die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse im Baufeld 11 soll mit der Änderung entfallen. Da die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe über der Oberkante Gelände eine ausreichende Regelung darstellt, ist eine zusätzliche Vorgabe zur Anzahl der Vollgeschosse nicht erforderlich.

Die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe bzw. zur Ausnahmeregelung für diese Feuerungsanlagen soll mit der Änderung des Bebauungsplanes entfallen. Diese einschränkende Festsetzung erscheint aus heutiger Sicht entbehrlich, da der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luft verunreinigende Stoffe nach dem derzeitigen Stand der Technik durch entsprechende technische Anlagen gewährleistet werden kann. Ein Ausschluss von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe durch Festsetzung im Bebauungsplan erscheint daher nicht mehr zweckmäßig.

4. Erläuterungen zum Verfahren

4.1. Beschluss zur Änderung

Mit Beschluss Nr. ST 10/056 hat der Stadtrat der Stadt Stollberg am 07.06.2010 das Änderungsverfahren zur rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet I – südöstlicher Teil“ (Aktenzeichen des Genehmigungsbescheides 51-2511.20-97/8823-01, in Kraft getreten am 07.05.2006) eingeleitet.

Die Änderungen des Bebauungsplanes greifen nicht in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein.

Mit der Planänderung sind keine Umweltbeeinträchtigungen verbunden.

Durch die Änderungen im Bebauungsplan bleibt die planerische Konzeption der städtebaulichen Ordnung vom Grundsatz her unangetastet. Das heißt die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt somit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Die Änderungen im Bebauungsplan berühren nicht die Darstellungen im Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Stollberg.

4.2. Erarbeitung des Änderungsentwurfs, Billigung und Auslegung

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Stollberg in der Sitzung vom 07.06.2010 mit Beschluss Nr. ST 10/057 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

4.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nach § 13 Abs. 2 BauGB ist den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben bzw. eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Gemäß Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates erfolgt die Beteiligung zur Planänderung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Bei der Beteiligung wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

4.4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Nach § 13 Abs. 2 BauGB ist der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben oder die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Gemäß Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB. Bei der Beteiligung wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die berührten Träger öffentlicher Belange werden von der Offenlage unterrichtet.

5. Änderungen des Bebauungsplanes

Der Stadtrat hat gemäß § 13 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 im vereinfachten Verfahren beschlossen, um Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bereich der Baufelder 9/3, 9/4 und 10/2 des Gewerbegebietes sowie des Baufeldes 11 im Mischgebiet den aktuellen Erfordernissen anzupassen.

5.1. Änderung von Baugrenzen

Im Bebauungsplan werden zwischen dem Gewerbegebiet im Bereich der Baufelder 9/3, 9/4 sowie 10/2 und dem Mischgebiet im Bereich des Baufeldes 11 die festgesetzten Baugrenzen aufgehoben. Die Baugrenze verläuft damit parallel zum Straßenverlauf der Zwickauer bzw. Albert-Schweitzer-Straße ohne Abgrenzung zwischen den einzelnen Baufeldern.

Mit der geplanten Erweiterung der im Baufeld 9/2 ansässigen Firma Weber & Kunz am Standort werden neben dem Baufeld 9/4 auch Teilflächen des Baufeldes 9/3 im Gewerbegebiet sowie Teilbereiche des Mischgebietes (Baufeld 11) beansprucht.

Die geplante Firmenerweiterung umfasst einen Hallenneubau mit integriertem Bürogebäude.

Zur Einordnung des Hallenneubaus im Bereich mehrere Baufelder müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

Dies betrifft insbesondere die Aufhebung der Baugrenzen zwischen den einzelnen Baufeldern.

5.2. Änderung der zulässigen Gebäudehöhen

Die zulässige Gebäudehöhe wird im Gewerbegebiet in den Baufeldern 9/3 und 9/4 auf 13 m über der Oberkante Gelände festgesetzt.

Im Mischgebiet im Baufeld 11 wird die zulässige Gebäudehöhe auf 11 m über der Oberkante Gelände erhöht.

Da der Neubau des Erweiterungsvorhabens höhenmäßig dem bestehenden Hallengebäude zugeordnet werden soll, macht sich aufgrund des stark fallenden Geländes eine Anpassung der zulässigen Gebäudehöhen erforderlich.

Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan die Oberkante des vorhandenen Geländes. Aufgrund des Gefälles ist eine Geländeregulierung, d.h. Aufschüttung von Erdmassen, erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Gebäudehöhe umfasst also das Gebäude zuzüglich der erforderlichen Geländeregulierung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden somit den aktuellen Erfordernissen angepasst.

5.3. Änderung zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse im Baufeld 11

Im Baufeld 11 (Mischgebiet) entfällt die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im Baufeld 11 neben der zulässigen Gebäudehöhe die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zulässig sind bislang ein Vollgeschoss und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9 m über dem Gelände.

Teilflächen des Baufeldes 11 werden mit der geplanten Firmenerweiterung beansprucht. Im Bereich dieses Baufeldes soll das Bürogebäude als 3-geschossiger Gebäudeteil errichtet werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind daher den aktuellen Erfordernissen anzupassen.

Die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse im Baufeld 11 ist entbehrlich, da die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe über der Oberkante Gelände eine ausreichende Regelung darstellt. Ob sich die zulässige Gebäudehöhe in mehrere Geschosse unterteilt oder aber als einzelnes Vollgeschoss errichtet wird, ist städtebaulich in diesem Bereich nicht von Bedeutung. Mit der vorliegenden Änderung soll daher die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse entfallen.

5.4. Änderung der textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.4.1 Feuerungsanlagen

Die textliche Festsetzung unter Punkt 1.4.1 zu Feuerungsanlagen entfällt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält eine textliche Festsetzung zum Ausschluss von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe bzw. zur Ausnahmeregelung für diese Feuerungsanlagen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll diese einschränkende Festsetzung entfallen.

Die Festsetzung erscheint aus heutiger Sicht entbehrlich, da der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luft verunreinigende Stoffe nach dem derzeitigen Stand der Technik durch entsprechende technische Anlagen gewährleistet werden kann. Feste Brennstoffe, wie z.B. Holz, Pellets oder auch Hackschnitzel, sind aus heutiger Sicht als nachwachsende Rohstoffe und damit als erneuerbare Energie im Sinne eines schonenden Umgangs mit natürlichen Ressourcen bevorzugt einzusetzen.

Ein Ausschluss von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe durch Festsetzung im Bebauungsplan erscheint daher nicht mehr zweckmäßig.

6. Flächenbilanz zur Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf den Verlauf von Baugrenzen, zulässige Gebäudehöhen sowie Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse in einzelnen Baufeldern. Die Flächenbilanz zum Bebauungsplan wird von diesen Änderungen nicht berührt.

Die 2. Änderung hat damit auch keine Auswirkungen auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

7. Umweltbeeinflussung aufgrund der Planänderung

Die Planänderung umfasst die Anpassung einzelner Festsetzungen, wie die Änderung der zulässigen Gebäudehöhe sowie die Aufhebung von Baugrenzen zwischen einzelnen Baufeldern, in einem begrenzten Teilbereich des Bebauungsplanes.

Mit diesen Änderungen sind keine Umweltbeeinträchtigungen verbunden.

Die Aufhebung der Baugrenzen zwischen den Baufeldern 9/3, 9/4 und 10/2 des Gewerbegebietes und dem Baufeld 11 (Mischgebiet) ermöglicht eine geänderte Einordnung der zu errichtenden Gebäude, insbesondere wird hierdurch eine variable Gebäudeanordnung im Grenzbereich zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet ermöglicht.

Speziell für die geplante Firmenerweiterung von Weber & Kunz kann mit dieser Änderung der im Mischgebiet vorgesehene Bürokomplex ohne Gebäudeabstand zum Hallenneubau im Gewerbegebiet errichtet werden.

Eine Umweltbeeinflussung bzw. -beeinträchtigung ist durch diese Änderung nicht zu erwarten.

Die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen in den Baufeldern 9/3, 9/4 und 11 um 2 m ermöglicht eine höhenmäßige Zuordnung der Erweiterungsflächen an den Gebäudebestand. Der im Bebauungsplan vorgegebene Bezugspunkt „Oberkante Gebäude über Oberkante Gelände“ erfordert die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe an jedem Geländepunkt der jeweiligen Baufläche.

Aufgrund des stark fallenden Geländes macht sich eine Geländeregulierung erforderlich, um die neu zu errichtenden Gebäude an den Hallenbestand anbinden zu können. Mit der geänderten zulässigen Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude über der Oberkante Gelände) wird die mit der Geländeregulierung verbundene höhere Gebäudeoberkante berücksichtigt.

Eine Beeinträchtigung der Umwelt ist durch die Erhöhung der zulässigen Gebäudeoberkante um 2 m nicht zu erwarten.

Die in den einzelnen Baufeldern geänderten zulässigen Höhen folgen mit der Staffelung von 13 auf 11m dem natürlichen Geländeverlauf und fallen in Richtung des Wohn- bzw. Mischgebietes an der Albert-Schweitzer-Straße. In diesen Baufeldern (Baufeld 18 und 12) beträgt die zulässige Oberkante der Gebäude 9 m über dem Gelände.

Die Erhöhung der zulässigen Gebäudeoberkante fügt sich damit in das städtebauliche Konzept ein und führt zu keiner Beeinträchtigung der Umgebung.

Mit der Streichung der Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse im Baufeld 11 ist keine Auswirkung auf die Umgebung verbunden, da die Festsetzung der zulässigen Gebäudeoberkante über der Oberkante Gelände eine ausreichende Regelung darstellt. Ob sich die zulässige Gebäudehöhe in mehrere Geschosse unterteilt oder aber als einzelnes Vollgeschoss errichtet wird, ist städtebaulich in diesem Bereich nicht von Bedeutung und hat auch keine Auswirkungen auf Umweltbelange.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene textliche Festsetzung zum Ausschluss von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe bzw. zur Ausnahmeregelung für diese Feuerungsanlagen wurde mit der Änderung des Bebauungsplanes gestrichen.

Diese einschränkende Festsetzung ist aus heutiger Sicht entbehrlich, da der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luft verunreinigende Stoffe nach dem derzeitigen Stand der Technik durch entsprechende technische Anlagen gewährleistet werden kann. Ein Ausschluss von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe durch Festsetzung im Bebauungsplan widerspricht dem aus heutiger Sicht gebotenen schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen. Feste Brennstoffe, wie z.B. Holz, Pellets oder auch Hackschnitzel, sind derzeit als nachwachsende Rohstoffe und damit als erneuerbare Energie bevorzugt einzusetzen.

Die Streichung dieser Festsetzung führt dem entsprechend zu keiner Umweltbeeinträchtigung.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Lärmschutz sind nicht von den Änderungen betroffen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich der Gewerbegebietsflächen festgesetzten höchstzulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel bleiben unverändert bestehen und sind einzuhalten. Die Einhaltung dieser Flächenschalleistungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich nachzuweisen.

Für die Mischgebietsfläche sind nur nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Anlage 2 der rechtskräftigen Bebauungsplansatzung zulässig bzw. ist ein gutachterlicher Nachweis zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte zu erbringen. Das heißt: Vorhaben sind nur zulässig, wenn eine entsprechende Schallimmissionsprognose den Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte erbringt.

Zum aktuellen Erweiterungsvorhaben der Firma Weber & Kunz liegt bereits eine Schallimmissionsprognose vor. Diese belegt, dass die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte in der Nachbarschaft gewährleistet werden kann.

Der Gutachter geht im Ergebnis seiner Prognose davon aus, dass vom künftigen erweiterten Betrieb der Firma Weber & Kunz mit der Errichtung der neuen Produktionshalle keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht werden. Die gesetzlich vorgegebenen Immissionsrichtwerte für die Tages- und die Nachtzeit werden an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten bzw. zum Teil sogar unterschritten.

Anlass der Planänderung ist zwar die Erweiterungsabsicht der im Gewerbegebiet ansässigen Firma Weber & Kunz, dennoch schaffen die Änderungen des Bebauungsplanes allgemein gültige städtebaulichen Rahmenbedingungen für künftige Bauvorhaben in den der von der Änderung berührten Baufelder, so dass das vorliegende Gutachten nur beispielhaften Charakter trägt.

Im Ergebnis der vorgenommenen Änderungen sind keine Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten, da weder das Maß der baulichen Nutzung verändert wurde noch Änderungen zu Belangen des Lärmschutzes erfolgen.