

# STADT ALTENBERG

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „EINKAUFSZENTRUM AM BAHNHOF ALTENBERG, MAX-NIKLAS-STRASSE / DRESDNER STRASSE“

### ENTWURF

---

#### TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

##### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Ziele der Planung, Städtebauliches Erfordernis .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Begründung für den Standort.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planungsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
3.1	Beschreibung des Plangebietes .....	3
3.2	Bauplanungsrechtliche Beurteilung .....	4
3.3	Flächennutzungsplan .....	4
3.4	Raumordnung und Landesplanung.....	5
<b>4</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Verkehrerschließung .....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Durchführungsvertrag .....</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Begründung der planerischen Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
8.1	Geltungsbereich .....	9
8.2	Art der baulichen Nutzung .....	9
8.3	Maß der baulichen Nutzung .....	10
8.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	10
8.5	Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen .....	11
8.6	Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	11
8.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	11
8.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	12
8.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>13</b>

## 1 Ziele der Planung, Städtebauliches Erfordernis

Der Stadtrat von Altenberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20. August 2018 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Etablierung eines modernen Nahversorgungsstandortes mit Lebensmittelmarkt und Fachmärkten in zentraler Ortslage am Bahnhof Altenberg (Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße) gefasst.

Vorgesehen ist die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Netto-Lebensmittelmarktes Max-Niklas-Straße 4 in einen Ersatzneubau innerhalb des Plangebietes. Der bisherige Markt entspricht nicht mehr den Anforderungen an moderne Einkaufsmärkte und kann deshalb zukünftig nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden. Umbaumaßnahmen wurden geprüft, jedoch im Ergebnis als nicht realisierbar eingeschätzt. Im Sinne einer perspektivischen und zukunftsorientierten Standortsicherung soll daher in unmittelbarer Nähe ein Ersatzneubau eingeordnet werden. Der frei gewordene Netto-Markt in der Max-Niklas-Straße 4 / Hirschsprunger Straße soll nicht mehr durch einen Lebensmittelmarkt nachgenutzt werden.

Außerdem fehlt in der Stadt Altenberg derzeit im Drogeriewarenssegment ein angemessenes Angebot, um die Grundversorgung über die Randsortimente in den Lebensmittelmärkten hinaus abzusichern. Textilfachmärkte sind ebenfalls derzeit nicht im Einzugsgebiet ansässig. Um diesen Bedarf zu decken und die derzeit erheblichen Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Altenberg einzudämmen, sollen im Plangebiet ein Drogeriemarkt und ein Textilfachmarkt etabliert werden. Darüber hinaus sollen ein Sonderpostenmarkt und ein Zeitungsladen entstehen. Das Nahversorgungsangebot von Altenberg soll so ergänzt und die bestehende Versorgungslücke geschlossen werden. Die grundzentrale Versorgungsfunktion von Altenberg wird dadurch gestärkt. Gleichzeitig kann die Stadt so ihren zusätzlichen Versorgungsauftrag für Touristen und Kurgäste erfüllen und somit ihrer Sonderfunktion „Tourismus“ besser gerecht werden.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Stadt Altenberg zur Sicherung einer attraktiven, möglichst wohnungsnahen Grundversorgung. Fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten in Wohnortnähe sind insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der damit verbundenen verminderten Mobilität vieler älterer Menschen von Bedeutung. Die Verbraucher sollen möglichst alles, was sie für den täglichen Bedarf benötigen, in unmittelbarer Umgebung finden. Die Grundversorgung wird so gesichert und die Kaufkraft bleibt vor Ort.

Gleichzeitig wird der bestehende P+R-Platz innerhalb des Plangebietes umverlagert und neu geordnet.

Vorhabenträger ist die IVG Grimmer - Entwicklungs- und Bauträger GmbH.

## 2 Begründung für den Standort

Der Standort liegt im westlichen Stadtgebiet von Altenberg in ca. 250 m Entfernung zu dem bestehenden NETTO-Lebensmittelmarkt Max-Niklas-Straße 4 / Hirschsprunger Straße.

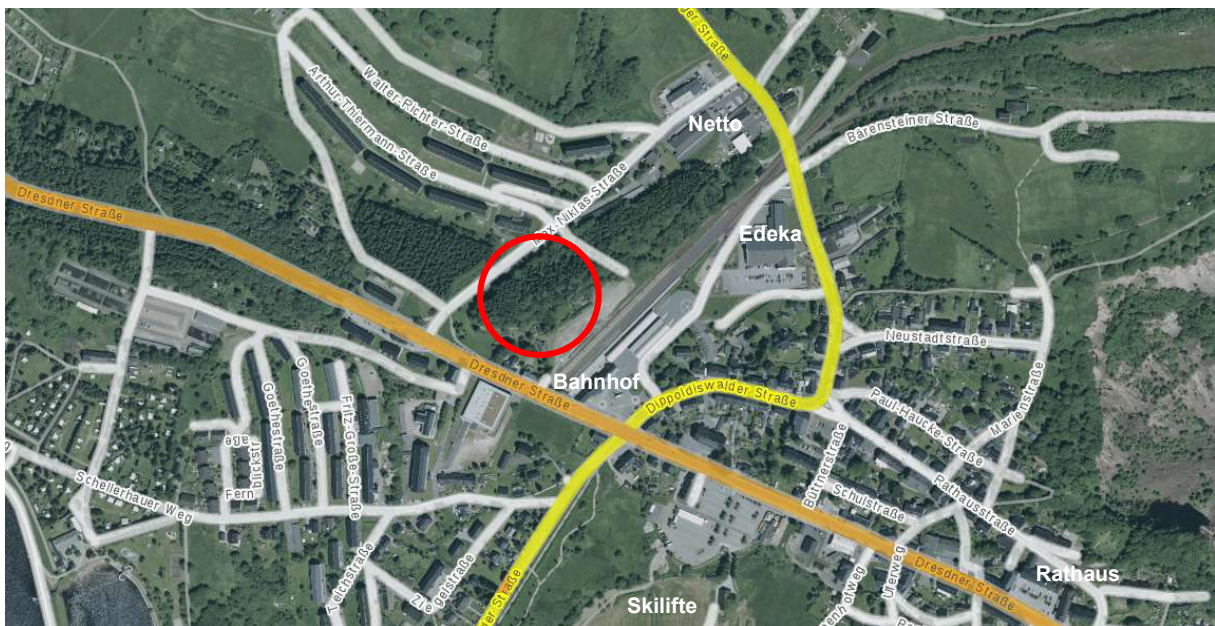


Abb.: Lage Vorhabenstandort (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)



Das umgebende Stadtgebiet ist aufgrund des vorherrschenden Geschosswohnungsbaus in Verbindung mit dem vorhandenen Schulstandort besonders bevölkerungsreich.

Durch die unmittelbare Benachbarung zu Wohngebieten (insbesondere zu den Geschosswohnungsbauten Fritz-Große-/Goethestraße und Walter-Richter-/Artur-Thiermann-Straße) und zur Innenstadt ist der Standort fußläufig bequem erreichbar. Die unmittelbare Benachbarung zum Bahnhof Altenberg sichert eine bestmögliche Anbindung an den ÖPNV. Aufgrund der Lage in ca. 100 m Entfernung zur B 170 (Dresdner Straße) ist auch eine gute Erreichbarkeit für PKW's gegeben.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort durch die kurzen Entfernungen zu vorhandenen Wohngebieten und durch die verkehrsgünstige Lage als verbrauchernaher Standort einzustufen.

Durch die Verlagerung des aktuell in Siedlungsrandlage befindlichen NETTO-Lebensmittelmarktes Max-Niklas-Straße 4 / Hirschsprunger Straße ins Plangebiet rückt der Markt näher an die Wohnbebauung südlich der Dresdner Straße (sowie an den ÖPNV-Knotenpunkt "Bahnhof Altenberg") heran. Die wohnortnahe Versorgung verbessert sich dadurch. Am Einzugsgebiet ergeben sich keine nennenswerten Veränderungen, so dass die Bestandsumsätze nur „mitgenommen“ werden.

*Standortalternativen zur Einordnung der Einkaufsmärkte existieren in Altenberg nicht, da weite Teile des Stadtgebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Oberes Osterzgebirge" liegen und somit für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen. Innerhalb der bebauten Ortslage sind aufgrund der vorhandenen Bebauungen und touristischen Einrichtungen keine Alternativstandorte mit ausreichender Flächengröße, Erschließbarkeit und zentraler Lage vorhanden.*

Die Stadt entschied sich daher zusammen mit dem Vorhabenträger bereits im August 2018 zur Einordnung des Vorhabens auf dem Flurstück 363/36 und Teilen der Flurstücke 370/10, 409/3 der Gemarkung Altenberg und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### 3 Planungsgrundlagen

#### 3.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Standort liegt im westlichen Stadtgebiet von Altenberg in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zur Dresdner Straße (B170).

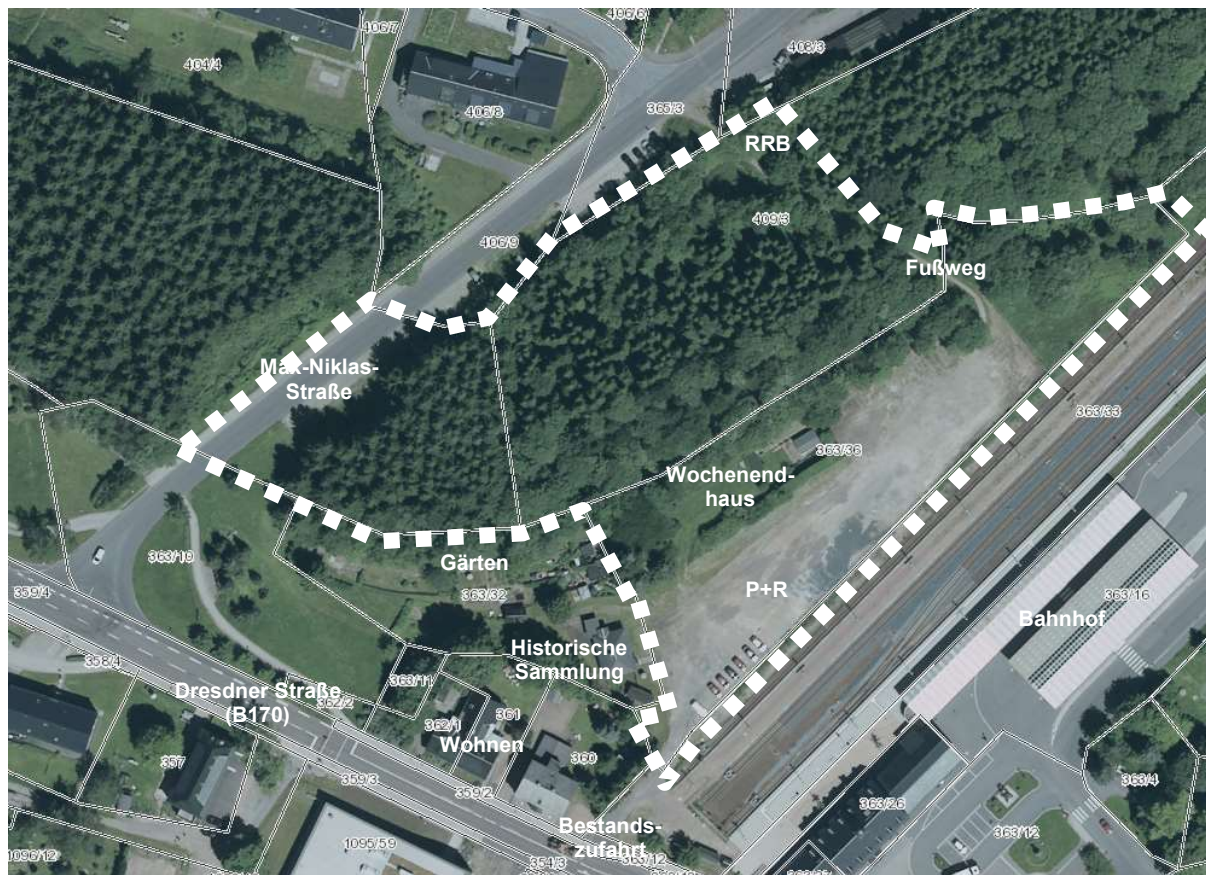


Abb.: Luftbild Plangebiet (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

Das Plangebiet wird derzeit teilweise als P+R-Platz (Flurstück 363/36) sowie durch ein Wochenendhausgrundstück genutzt.

Im nördlichen Plangebiet (Flurstücke 370/10 und 409/3) besteht großflächig Wald im Sinne von § 2 Abs. 1 BWaldG i.V.m. § 2 Abs. 1 und 2 SächsWaldG. Es handelt sich um Fichtenreinbestand mit durchmischenden Anteilen (ca. 15 – 20 %) von Weichlaubhölzern sowie vereinzelt Spitzahorn und Schwarzkiefer.

Das Plangebiet wird umgeben von:

- der Max-Niklas-Straße und den Wohnbebauungen Arthur-Thiermann-Straße / Walter-Richter-Straße im Norden,
- dem Bahnhof Altenberg im Südosten,
- den Historischen Sammlungen Altenberg, Gartengrundstücken, Wohnbebauung und Dresdner Straße im Südwesten sowie
- Wald im Nordosten und Nordwesten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Hochwasserentstehungsgebietes "Geising-Altenberg".

Das Plangebiet überschneidet sich mit der unter Denkmalschutz gestellten Sachgesamtheit „Müglitztalbahn, Bahnhof Altenberg“ bzw. befindet sich in der Umgebung dieser Sachgesamtheit und zugehöriger Einzeldenkmale.

Teile des Plangebietes (Flst. 363/36) liegen innerhalb der im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registrierten Altlastenverdachtsfläche „Bahnhof Altenberg“ (AKZ 90 200 007). Teilflächen dieses Altstandortes wurden in der Vergangenheit im Rahmen der Altlastenbearbeitung historisch und orientierend erkundet. Bodenkontaminationen, die sofortige Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erfordern, wurden nicht festgestellt. Der Standort wird im SALKA mit „Belassen“ geführt, da aufgrund der derzeitigen unsensiblen Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Aufgrund der bisher lediglich punktuellen Aufschlüsse ist jedoch bei Nutzungsänderungen bzw. baulichen Maßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, mit bisher unbekanntem Altlasten bzw. schädlichen Bodenkontaminationen zu rechnen. Zum Plangebiet liegen Untersuchungen zur Deklaration von baubedingt anfallenden Aushubmassen vor (vgl. Anlage 3).

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, für das eine bergbaurechtliche Erlaubnis zur Aufsuchung von sonstigen Rohstoffen erteilt worden ist (Erlaubnisfeld "Erzgebirge" zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH).

Das Landschaftsschutzgebiet Oberes Osterzgebirge umgibt die gesamte Ortslage von Altenberg und beginnt in ca. 130 m Entfernung südöstlich des Plangebietes.

Als nächstgelegene Natura 2000-Gebiete zum Plangebiet befinden sich Teilflächen des FFH-Gebietes "Bergwiesen um Altenberg und Schellerhau" in ca. 400 m Entfernung im Süden und in ca. 500 m Entfernung im Westen sowie das FFH- und SPA-Gebiet "Geisingberg und Geisingwiesen" in ca. 500 m Entfernung im Nordosten.

### **3.2 Bauplanungsrechtliche Beurteilung**

Das Plangebiet liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Eine bauliche Entwicklung erfordert daher die Aufstellung eines Bebauungsplans.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Altenberg verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Das anhängige Flächennutzungsplanverfahren der Verwaltungsgemeinschaft Altenberg / Hermsdorf/E. soll zeitnah wieder aufgenommen und zu einem Abschluss gebracht werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan kann der Flächennutzungsplan jedoch nicht abgewartet werden, da dringende Gründe für die Planaufstellung vorliegen (Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung, vgl. Kap. 1). Der Bebauungsplan wird daher als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen und werden in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen werden.

### 3.4 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) enthält landesweit bedeutsame Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Diese werden durch die Festlegungen des Regionalplans „Oberes Elbtal / Osterzgebirge“ (2. Gesamtfortschreibung 2020) konkretisiert.

#### Regionalplan „Oberes Elbtal / Osterzgebirge“

Der Stadt Altenberg wird im Regionalplan die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Zusätzlich weist der Regionalplan Altenberg die besondere Gemeindefunktion „Tourismus“ zu.

Darüber hinaus sind die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen aufgrund der Lage im Hochwasserentstehungsgebiet als Vorbehaltsgebiet Waldschutz festgelegt.

#### Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)

Für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelbetriebe legt der LEP 2013 folgende Ziele fest:

##### Konzentrations- bzw. Zentralitätsgebot (Z 2.3.2.2)

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. In Grundzentren ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur dann zulässig, wenn diese der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dienen.

##### Integrationsgebot (Z 2.3.2.3)

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur in städtebaulich integrierter Lage bzw. (sofern ausgewiesen) in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Zudem soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.

##### Kongruenzgebot (Z 2.3.2.4)

Der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten.

##### Beeinträchtungsverbot (Z 2.3.2.5)

Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen keine substanziellen schädlichen Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge sowie die Funktionsfähigkeit zentraler Orte ausüben. Zudem darf die verbrauchernahe Versorgung der zentralen Orte nicht beeinträchtigt werden.

##### Agglomerationsregel (Z 2.3.2.7)

Die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 gelten entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.

## 4 Beschreibung des Vorhabens

Die Planung beinhaltet die Errichtung eines NETTO-Lebensmittelmarktes bei gleichzeitiger Schließung des bestehenden NETTO-Lebensmittelmarktes Max-Niklas-Straße 4 in ca. 250 m Entfernung mit einer vorhandenen Verkaufsfläche von ca. 880 m<sup>2</sup>. Die Größe der Gesamtverkaufsfläche des geplanten NETTO-Lebensmittelmarkt-Ersatzneubaus, bestehend aus Verkaufsraum, Backshop und Windfang ist mit einer Fläche von insgesamt max. 1.190 m<sup>2</sup> geplant. Gegenüber dem wegfallenden NETTO-Lebensmittelmarkt ergibt sich somit eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um insg. max. 310 m<sup>2</sup>. Dazu sind Nebenraumflächen für Lager, Kühlräume, Haustechnikräume, Personalräume, Leergutlager, etc. vorgesehen.

Der Lebensmittelmarkt wird ergänzt durch ein zweites Marktgebäude, in dem mehrere Einzelhandelsbetriebe eingeordnet werden. Die Verkaufsfläche (VK) dieser Geschäfte wird insgesamt auf 1.150 m<sup>2</sup> begrenzt sowie einzeln auf: max. 600 m<sup>2</sup> VK Drogeriemarkt, max. 350 m<sup>2</sup> VK Textilfachmarkt, max. 350 m<sup>2</sup> VK Sonderpostenmarkt und max. 150 m<sup>2</sup> VK Fachgeschäft für Zeitschriften, Zeitungen und Tabak.

Beide Marktgebäude sind als eingeschossige Baukörper geplant und sollen durch eine Überdachung miteinander verbunden werden.

Auf den den Marktgebäuden vorgelagerten Flächen ist der Kunden- und Mitarbeiterparkplatz vorgesehen.

Im rückwärtigen Bereich der Marktgebäude im Osten wird der P+R-Parkplatz eingeordnet.

## **Bewertung des Vorhabens aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung:<sup>1</sup>**

### Konzentrations- bzw. Zentralitätsgebot (Z 2.3.2.2)

- *Der Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge weist Altenberg als Grundzentrum aus. Damit obliegt der Stadt die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung sowie der Bevölkerung von Hermsdorf. Die geplante Verlagerung des Nettomarktes und Erweiterung auf max. 1.190 m<sup>2</sup> VK sowie auch der geplante Drogeriefachmarkt mit max. 600 m<sup>2</sup> VK verfolgen primär das Ziel, die verbrauchernahe Versorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich in Altenberg und Hermsdorf zu sichern. Das Einzugsgebiet der geplanten Handelslage Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße umfasst lediglich den Nahbereich des Grundzentrums Altenberg. Das als großflächig einzustufende Vorhaben des Lebensmittelmarktes ist demnach zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs zulässig. Die grundsätzliche Tragfähigkeit des Vorhabens allein auf Basis der Kaufkraft im Nahbereich wurde in der Auswirkungsanalyse (vgl. Anlage1) nachgewiesen. Als arrondierende Nutzungen sind weiterhin ein Textilfachmarkt und ein Sonderpostenmarkt mit jeweils max. 350 m<sup>2</sup> VK und ein Zeitschriften-/ Tabakanbieter (max. 150 m<sup>2</sup> VK) geplant, welche das Vorhaben ergänzen und durch ihre geringe Größe ebenfalls der Grundversorgung der Einwohner im Einzugsgebiet dienen. Das Konzentrationsgebot wird eingehalten. Darüber hinaus übernimmt Altenberg die Sonderfunktionen „Tourismus/Fremdenverkehr“, so dass auch ein zusätzlicher Versorgungsauftrag für Touristen besteht. Weitere Kundennachfrage besteht durch tschechische Kunden durch die atypische Lage von Altenberg an der Grenze zur Tschechischen Republik, die als Streuumsätze zu berücksichtigen sind.*

### Integrationsgebot (Z 2.3.2.3)

- *Der Planstandort liegt in Nahlage zum Stadtkern Altenberg. Nach Realisierung der geplanten Fachmärkte ist der Planstandort Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße in Altenberg voraussichtlich als bedeutendster Einzelhandelsstandort der Stadt einzustufen und wird sowohl fußläufige Nahversorgungsfunktionen als auch gesamtstädtische Versorgungsfunktionen übernehmen. Somit kann der Planstandort den Stadtkern Altenberg faktisch ergänzen bzw. erweitern. Durch die siedlungsintegrierte Lage benachbart zu z. T. verdichteten Wohnbereichen kann der Planstandort zudem als städtebaulich integriert eingestuft werden. Zudem verfügt er durch seine Nahlage zum Bahnhof Altenberg über eine vorbildliche Anbindung an das ÖPNV-Netz. Das Integrationsgebot wird erfüllt.*

### Kongruenzgebot (Z 2.3.2.4)

- *Das abgegrenzte Einzugsgebiet umfasst neben der Stadt Altenberg die Gemeinde Hermsdorf, welche dem Verflechtungsbereich des Grundzentrums angehört. Damit wird der Nahbereich von Altenberg durch das regelmäßige Einzugsgebiet des Planvorhabens nicht überschritten. Demnach wird das Kongruenzgebot eingehalten. Der Streukundenanteil von ca. 10 % von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes ist darüber hinaus aus der besonderen Gemeindefunktion „Tourismus/Fremdenverkehr“ sowie durch tschechische Kunden durch die Grenzlage von Altenberg zu begründen.*

### Beeinträchtungsverbot (Z 2.3.2.5):

- *Mit Blick auf die Funktionsfähigkeit des Stadtkerns Altenberg ist folgende Situation zu konstatieren:*

*Altenberg verfügt nicht über einen per Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereich. Der Stadtkern Altenberg umfasst nur wenige Einzelhandelsbetriebe, die überwiegend kleinteilig strukturiert sind. Größere Magnetbetriebe fehlen. Der Planstandort befindet sich in Nahlage zum westlichen Rand der Hauptgeschäftslage (Bahnhofsvorplatz / Dippoldswalder Straße), wobei ein direkter Fußwegezugang geplant ist.*

*Nach Realisierung der Fachmärkte würde der Planstandort als bedeutendste Handelslage faktisch den Stadtkern ergänzen bzw. erweitern und als dessen Magnet fungieren. Damit führt das Vorhaben aus Handelssicht zu einer Stärkung des Stadtkerns, so dass dieser auch eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernimmt. Für Altenberg ist damit eine Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion verbunden.*

<sup>1</sup> Quelle: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße, GMA mbH, 22.02.2022

- *Potenzielle schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung oder das städtebauliche Gefüge in Altenberg sind nicht zu erwarten:*

*Durch die geplante Verlagerung von Netto werden dessen Bestandumsätze „mitgenommen“, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Einzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden. Darüber hinaus bestehen derzeit Kaufkraftabflüsse aus Altenberg, die mit der neuen Angebotsqualität der Handelslage eingedämmt werden können. Damit werden nur geringe Umsatzanteile in Altenberg umverteilt werden, die absehbar zu keinen schädlichen städtebaulichen Effekten führen werden. Eine mögliche Betroffenheit von strukturprägenden Lebensmittelmärkten innerhalb des Einzugsgebietes ist damit als sehr gering einzuschätzen. Betroffen sind hier v. a. die Märkte Edeka, Hirschsprunger Straße in Nahlage zum Planstandort und der betreiberidentische Netto-Markt, Zinnwalder Straße.*

*Darüber hinaus verbessert sich die wohnortnahe Versorgung, indem der aktuell in Siedlungsrandlage bestehende Netto-Markt (Max-Niklas-Straße 4 / Hirschsprunger Straße) näher an die Wohnbebauung südlich der Dresdner Straße heranrückt.*

*Mit Blick auf die geplanten weiteren Fachmärkte sind aktuell keine bedeutenden Wettbewerber in Altenberg ansässig. Für den Drogeriefachmarkt und den Textilfachmarkt sind keine derartigen Anbieter vorhanden. Es bestehen derzeit erhebliche Kaufkraftabflüsse aus Altenberg, die auch mit der Ansiedlung der o. g. Fachmärkte nur z. T. eingedämmt werden können. Auch weiterhin werden Kaufkraftabflüsse an die umliegenden höherwertigen Zentralen Orte zu erwarten sein. Innerhalb von Altenberg werden dagegen kaum nachweisliche Umsatzumverteilungen ausgelöst, was auf den fehlenden Wettbewerb zurückzuführen ist. Zu nennen ist hier jedoch ein Drogeriegeschäft im Stadtkern an der Dippoldiswalder Straße. Eine Betriebsabschmelzung des Drogeriegeschäftes ist nicht gänzlich auszuschließen, da der Betrieb als einziger spezialisierter Drogeriewarenanbieter im Nahbereich liegt und zudem nur eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche (< 200 m<sup>2</sup>) aufweist. Da der Betrieb allerdings keine Magnetfunktion für den Stadtkern innehat, würde das Abschmelzen dieses Betriebes nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Stadtkerns führen. Zudem kann der Stadtkern aufgrund des Fehlens eines Magnetbetriebes aus dem Lebensmittelbereich ohnehin keine umfassende Grundversorgungsfunktion im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich wahrnehmen.*

*Mit der Ansiedlung der drei Fachmärkte würde eine Versorgungslücke geschlossen und die grundzentrale Versorgungsfunktion von Altenberg gestärkt werden. Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge sind auszuschließen.*

- *Außerhalb des Einzugsgebietes verteilen sich mögliche Wettbewerbswirkungen auf zahlreiche überwiegend leistungsfähige Wettbewerber, wie z. B. Fachmärkte in Freiberg, Dippoldiswalde, Freital, Pirna und Dresden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen, weil sie sich auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente verteilen. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfalle nicht zu erwarten. Negative substantielle Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge sowie die Funktionsfähigkeit dieser zentralen Orte oder auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung sind auszuschließen. Demnach wird das Beeinträchtigungsverbot eingehalten.*

#### Agglomerationsregel (Z 2.3.2.7):

- *Im Falle der vier anzusiedelnden Märkte überschreiten diese im Falle von Netto die Grenze der Großflächigkeit. In der Auswirkungsanalyse (vgl. Anlage 1) wurde das Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt behandelt und als solches bewertet. In der kumulierten Betrachtung der Umsatzumverteilungen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt die Umsatzumverteilungsquote bei ca. 3 – 4 % und demnach auf einem unkritischen Niveau. Auch in allen weiteren Sortimentsbereichen sind keine kritischen, städtebaulich unverträglichen Auswirkungen zu erwarten. Auch für das Gesamtvorhaben sind keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen im Umland zu erwarten. Die Summe der zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt unter 800 m<sup>2</sup> VK.*

## 5 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Einordnung einer Zufahrt im Nordwesten an der Max-Niklas-Straße. Diese bindet das Plangebiet an die Dresdner Straße (B 170) und damit an das übergeordnete Straßennetz an. *Die bestehende Zufahrt an der Dresdner Straße soll nur noch als Notzufahrt dienen sowie zur Erschließung des Flst. 363/32.*

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden so dimensioniert, dass die Erreichbarkeit für die Feuerwehr gewährleistet ist.

Für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet 147 PKW-Stellplätze vorgesehen. Davon werden 117 Stellplätze den Einkaufsmärkten zugeordnet und 30 Stellplätze dem öffentlichen P+R-Parkplatz.

Auf den den Marktgebäuden vorgelagerten Flächen ist der Kunden- und Mitarbeiterparkplatz vorgesehen.

Im rückwärtigen Bereich der Marktgebäude wird im Osten der P+R-Parkplatz eingeordnet. Die Zufahrt wird über ein Zufahrtsrecht gesichert.

Anbindungen an den ÖPNV bestehen über den unmittelbar angrenzenden Bahnhof Altenberg (Bahn- und Bushaltepunkt).

Der Standort ist aufgrund seiner städtebaulich integrierten Lage in unmittelbarer Benachbarung zu vorhandenen Wohngebieten und zur Innenstadt für Fußgänger und Radfahrer bequem zu erreichen. Die bestehenden Fußwegeverbindungen vom Plangebiet zur Dresdner Straße und zum Bahnhof sowie zum Wohngebiet Arthur-Thiermann- / Walter-Richter-Straße werden erhalten.

## 6 Ver- und Entsorgung

### Elektroenergie / Gas

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand im Nordosten in der Max-Niklas-Straße (auf Höhe Flst. 406/4). Ggf. ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich.

Die Versorgung mit Gas erfolgt über die Anbindung an die innerhalb des Plangebietes entlang der Max-Niklas-Straße vorhandene Mitteldruckgasleitung.

### Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Erschließung ist die Anbindung des Plangebietes an den Leitungsbestand der Deutschen Telekom AG westlich des Plangebietes an der Max-Niklas-Straße vorgesehen. Dazu ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

*Das Plangebiet wird von einer Internetleitung gequert. Diese muss erhalten werden und wird im Zuge des Vorhabens umverlegt (Verrohrung in Leerrohr).*

### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist über die Anbindung an die im westlichen Plangebiet in der Max-Niklas-Straße vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung vorgesehen. Zuständig ist die Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH.

### Löschwasser

Der Löschwasserbedarf (Grundschatz) gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 für das Baugebiet beträgt 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden. Dieser wird gesichert über die Entnahme von Löschwasser aus der städtischen Brauchwasserleitung über die am Plangebiet vorhandenen 2 Oberflur-Hydranten sowie zu einem kleinen Teil aus der öffentlichen Trinkwasserleitung (über umliegende Unterflurhydranten).

### Abwasserentsorgung

Für die Abwasserentsorgung im Plangebiet ist der Eigenbetrieb Abwasserentsorgung der Stadt Altenberg (AEA) zuständig. Diese erfolgt über das bestehende Trennsystem.

### Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die Anbindung an den Anschlussschacht 1084 der Schmutzwasserleitung im südlichen Plangebiet an der Dresdner Straße vorgesehen. Um das Schmutzwasser aus dem Plangebiet in diesen Schacht abzuleiten ist aufgrund der Höhenlage eine Schmutzwasserhebeanlage zu errichten (an Grundstücksgrenze zu Flst. 363/32).



### Niederschlagswasserentsorgung

Durch die wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung minimiert.

Für den geplanten Marktstandort wurde durch das Ingenieurbüro Österreich eine Niederschlagsentwässerungskonzeption erstellt (s. *Anlage 4*). Danach wird das auf den Verkehrs- und Dachflächen im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes vollständig versickert über Rigolen (*mit Notüberläufen in Richtung Max-Niklas-Straße*). *Dazu wurde am 02.03.2022 der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde eingereicht.*

Der Untergrund im Versickerungsbereich muss frei von Kontaminationen sein. Im Rahmen der Errichtung der Versickerungsanlagen ist eine ingenieurtechnische Begleitung der Aushubarbeiten erforderlich. Schädlich verunreinigte Böden / Auffüllungen unter den Versickerungsanlagen sind vollständig abzutragen.

*Aufgrund der vorgesehenen Regenwasserversickerung im Plangebiet wird das Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Anlegen von Waldersatz erfolgt innerhalb des Stadtgebietes von Altenberg und damit innerhalb des vom Vorhaben betroffenen Hochwasserentstehungsgebietes „Geising-Altenberg“.*

### **Abfallentsorgung**

Durch den Vorhabenträger wird das Grundstück an die Einrichtungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) angeschlossen. Für die Abfallbehälter wird ein Standplatz entsprechend Abfallwirtschaftssatzung des ZAOE hergestellt.

## **7 Durchführungsvertrag**

Da das Vorhaben konkret bestimmt ist und das zu schaffende Planungsrecht einem Vorhaben und einem Vorhabenträger dient, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der Vorhabenträger wird mit der Stadt Altenberg einen Durchführungsvertrag abschließen, worin das Vorhaben konkret beschrieben ist und worin sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben in einer bestimmten Frist zu realisieren. Weiterhin trägt der Vorhabenträger sämtliche Planungs-, Erschließungs- und ggf. sonstige anfallende Kosten (naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen, Waldersatzmaßnahmen). Der Vertragsabschluss ist Voraussetzung für einen Satzungsbeschluss (§ 12 Abs. 1 BauGB).

## **8 Begründung der planerischen Festsetzungen**

### **8.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Straße“ der Stadt Altenberg umfasst das Flurstück 363/36 sowie Teile der Flurstücke 370/10 und 409/3 der Gemarkung Altenberg. Die Grenze des ca. 1,6 ha großen räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A.1 (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. *In den Geltungsbereich wurden Teile der Max-Niklas-Straße einbezogen, um den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB an einen qualifizierten Bebauungsplan zu entsprechen (Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche). Außerdem wurden die Waldabstandsflächen (30 m) in den Geltungsbereich einbezogen.*

Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst nur den für die Einordnung des Vorhabens vorgesehenen Bereich. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist in der Planzeichnung Teil A.2 (Vorhaben- und Erschließungsplan) zeichnerisch festgesetzt.

### **8.2 Art der baulichen Nutzung**

In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB setzt der Bebauungsplan für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die bauliche Nutzung entsprechend dem Planungsziel als Sondergebietsfläche Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO) fest. Zulässig sind ein großflächiger Lebensmittelmarkt und mehrere Fachmärkte.

### Lebensmittelmarkt

Mit der Begrenzung des Nonfood-Anteils auf 10 % wird sichergestellt, dass hinsichtlich des Sortiments der Einzelhandelsbetrieb ein Betrieb der Nahversorgung ist. Mit der Festsetzung der maximalen Ge-

samtverkaufsfläche von 1.190 m<sup>2</sup> soll dem Trend zu einer großzügigeren Gestaltung des Verkaufsrums Rechnung getragen werden, um mit einer Optimierung der Warenpräsentation die Kundentreue des Marktes zu erhöhen sowie die warenlogistischen Abläufe zu erleichtern. In die Gesamtverkaufsfläche sind die Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes, des Backshops sowie die Fläche des Eingangsbereiches einzurechnen.

#### Fachmärkte

Entsprechend dem Planungsziel zur Einordnung eines Drogeriefachmarkts, eines Textilfachmarkts, eines Sonderpostenmarkts und eines Fachgeschäftes für Zeitschriften / Zeitungen / Tabak werden diese Einzelhandelsbetriebe am Standort zugelassen. Die Verkaufsfläche dieser Einzelhandelseinrichtungen wird einzeln sowie insgesamt begrenzt.

Gemäß § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sowie technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes (Stellplätze, Anlagen der Außenwerbung, etc.).

### **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen.

#### Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ = 0,6 bestimmt. Diese ist für die Verwirklichung des Vorhabens ausreichend.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die planerischen Vorgaben des Vorhabenträgers beinhalten die Errichtung von Einkaufsmärkten mit ebenerdigen Wegeverbindungen für Kundenzugang und Warenbewegungen. Diese Nutzungsanforderung kann nur durch einen ebenerdigen, eingeschossigen Baukörper realisiert werden. Die Zahl der Vollgeschosse für die geplanten Baukörper wird deshalb auf 1 Vollgeschoss beschränkt.

#### Höhe baulicher Anlagen

Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen soll eine angepasste Maßstäblichkeit und die Einfügung der Baukörper in die umliegende Bebauung dauerhaft sichergestellt werden. Die festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden für die Entwicklung des Standortes als ausreichend angesehen. Höhenbezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen sind die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen. *Diese liegen aufgrund der vorhandenen Geländetopographie teilweise (insbesondere im nordöstlichen Plangebiet) bis zu 4 m über der natürlichen Geländeoberfläche. In diesen Bereichen sind Auffüllungen sowie Böschungen und Stützmauern erforderlich.*

Die Höhenbegrenzung gilt nicht für untergeordnete technische Anlagen, deren räumliche Anordnung technologiebedingt gegenwärtig nicht abschließend bestimmbar ist. Die maximal zulässige Höhe des Werbepylons entspricht dem Standard von Lebensmittelmärkten.

Im Bereich der Überdachungen vor und zwischen den Marktgebäuden wurde ein Mindestmaß für die lichte Höhe festgesetzt, um die Durchfahrt von Kraftfahrzeugen zu gewährleisten.

### **8.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise

Die Bauweise der Einkaufsmärkte entspricht der Art einer offenen Bauweise. Entsprechend § 22 (2) BauNVO darf die Länge des Gebäudes bei einer offenen Bauweise aber höchstens 50 m betragen. Da die geplante Länge der Einkaufsmärkte aber bis 74 m beträgt, wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche zur Einordnung der Baukörper der Einkaufsmärkte sowie der Überdachungen erfolgt durch Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO.

Aufgrund der Zulässigkeit eines Vortretens von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenze hinaus besteht weiterhin die Möglichkeit, den geplanten Baukörper nach den Nutzungsanforderungen des Vorhabenträgers und den bautechnischen Erfordernissen planen zu können.

Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **8.5 Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen**

Es gilt § 49 SächsBO, wonach die Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück selbst einzuordnen sind.

Zur Sicherung des Stellplatzbedarfes für Betreiber und Besucher sind Kfz-Stellplätze innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen einzuordnen. Darüber hinaus können Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingeordnet werden.

Gemäß Richtzahltabelle der VwVSächsBO ist je 10 - 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mind. 1 Kfz-Stellplatz nachzuweisen. Zusätzlich ist je 150 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche mind. 1 Fahrradstellplatz zu schaffen.

Die Anlieferung der Märkte erfolgt über die Parkplatzzufahrten.

### **8.6 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Verkehrserschließung der Einkaufsmärkte und des öffentlichen Parkplatzes erfolgt über die an den Vorhabenstandort direkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Max-Niklas-Straße über den im Rechtsplan festgesetzten Einfahrtbereich.

Das Straßenflurstück der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Max-Niklas-Straße (T.v. Flst. 365/3) wird gemäß Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Park- & Ride-Platz im östlichen Plangebiet wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "öffentlicher Parkplatz" festgesetzt. Die Zufahrt für die Öffentlichkeit wird über die Sicherung eines Geh- und Fahrrechtes (GFR1) innerhalb der Sondergebietsfläche gesichert. *Der P+R-Parkplatz wurde im rückwärtigen Bereich eingeordnet, da die häufiger frequentierten Kundenparkplätze nahe der Zufahrt an der Max-Niklas-Straße und der Marktzugänge angeordnet werden müssen.*

Die Zufahrt für die Nutzer und Besucher des Flurstücks 363/32 einschließlich der Historischen Sammlungen Altenberg wird über ein Geh- und Fahrrecht im südlichen Plangebiet gesichert (GFR2). Dieses bindet an die Bestandszufahrt an der Dresdner Straße an. *Darüber hinaus wird die Bestandszufahrt an der Dresdner Straße nur noch als Notzufahrt zum Vorhabenstandort (für Rettungsfahrzeuge) sowie als Fußwegeverbindung genutzt.*

Der im nordöstlichen Plangebiet vorhandene Fußweg wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt. Die Fortführung dieser Fußwegeverbindung durch das Sondergebiet erfolgt durch die Sicherung eines Gehrechtes zugunsten der Öffentlichkeit (GR + GFR2). Dadurch wird die bestehende Wegeverbindung nach Süden zur Dresdner Straße und damit zum Bahnhof und zur Innenstadt erhalten.

Entlang der Max-Niklas-Straße wird im Bereich der vorhandenen Gasmitteldruck- und Fernwärmeleitung ein 6,0 m breiter Schutzstreifen als Leitungsrecht (LR1) gesichert (Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger).

Im östlichen Plangebiet wird für die dort vorhandenen (bzw. teilweise umzuverlegenden) Regenentwässerungsanlagen der Deutschen Bahn (Leitungen, Rückhaltebecken) ein Leitungsrecht eingeräumt (LR2).

Die rechtliche Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt über die Eintragung im Grundbuch.

### **8.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, um die schädlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, welche durch die geplanten Einkaufsmärkte und den P+R-Parkplatz durch Geräusche in der Nachbarschaft zu erwarten sind. Dazu liegt das entsprechende Gutachten Nr. S1042-1 des Ingenieurbüros IDU vom 16.12.2021 vor (vgl. Anlage 5).

Lärmemissionen des geplanten Vorhabens werden durch den Verkehr durch Kfz auf der Parkplatzfläche, das Bewegen von Einkaufswagen auf dem Grundstück, den Lieferverkehr einschließlich der Umschlagstätigkeiten sowie die haustechnischen Anlagen verursacht. Die nächstliegenden schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109 und schutzbedürftigen Bereiche sind die Wohngebäude im Bereich Arthur-Thiermann- und Walter-Richter-Straße, die Wohngebäude und das Altenwohn- und Pflegeheim südöstlich des Bahnhofs Altenberg sowie die Gartengrundstücke und Wohngebäude zwischen Plangebiet und Dresdner Straße.

Durch die vorliegende Schallimmissionsprognose wird der Nachweis erbracht, dass durch das geplante Vorhaben in der schutzbedürftigen Umgebung keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder Belästigungen durch Geräusche verursacht werden, wenn die im Gutachten vorgegebenen schallschutztechnischen Maßnahmen umgesetzt werden: Einschränkung Marktöffnungszeiten, Einschränkung Zeiten für Lieferverkehr und Umschlagstätigkeiten, Festsetzung glatte Oberfläche der Fahrgassen der Parkplätze, Begrenzung der Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen der Marktgebäude (Lüftung, Heizung, Klimatechnik). Diese wurden als immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

## 8.8 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. Diese Festsetzungen zielen neben den naturschutzfachlichen Aspekten auf die harmonische Einbindung des Baugebietes in die Umgebung.

### Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Sondergebietsfläche und der öffentlichen Stellplatzanlage werden Bäume gepflanzt, so dass das Baugebiet qualitativ durchgrünt wird. Dadurch wird das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet und es ergeben sich positive Effekte auf die Schutzgüter Arten & Biotope, Wasser, Klima und Lufthygiene. Die Festsetzung erfolgt nur textlich, um die konkrete Baumstandortwahl bei der Freianlagenplanung flexibel handhaben zu können und die Erschließungsplanung nicht unnötig einzuschränken.

Die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen im Sondergebiet Einkaufszentrum soll ebenfalls dazu beitragen, das Baugebiet zu durchgrünen. Gleichzeitig ergeben sich daraus positive Effekte insbesondere für den Arten- & Biotopschutz, die kleinklimatischen Verhältnisse, die Niederschlagswasserrückhaltung und das Ortsbild.

Zur besseren Einbindung des Baugebietes in das umgebende Orts- und Landschaftsbild wird entlang der Plangebietsgrenze an der Max-Niklas-Straße die Anpflanzung frei wachsender Hecken festgesetzt (PFG1). Dadurch wird das Baugebiet zu den nördlich gelegenen Wohngebäuden wirkungsvoll eingegrünt. Gleichzeitig werden Gehölzlebensräume geschaffen.

Der Bestandswald im nordöstlichen Plangebiet auf dem Flurstück 409/3 wird im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung umgewandelt, um aus dem Waldbegriff herauszukommen. Diese umgewandelten Bereiche werden als Grünflächen gesichert, jedoch dauerhaft von Wald frei gehalten (PFG2).

Im Südosten entlang des Bahndamms wird die Entwicklung extensiver Wiesenflächen festgesetzt, die insbesondere Insekten als Lebensraum dienen können (PFG3).

### Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Da Teile des Plangebietes innerhalb einer Altlastenverdachtsfläche liegen und bei Eingriffen in den Untergrund mit bisher unbekanntem Altlasten bzw. schädlichen Bodenkontaminationen gerechnet werden muss, werden baubegleitende Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen / Altlasten vorgeschrieben.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens wurde die wasserdurchlässige Herstellung der Pkw-Stellplätze sowie die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden Einschränkungen zur Baufeldfreimachung (Zeiten für Baufeldfreimachung, Baum- und Gebäudekontrolle vor Fäll-/Abrissarbeiten, Reptilienkontrolle vor Baufeldfreimachung), bauzeitliche Maßnahmen (Aufstellen Reptilienschutzzaun) und Maßnahmen zur Bereitstellung künstlicher Fledermausquartiere und Nisthilfen sowie zur Anlage eines Ersatzhabitats für Reptilien (M1, M2) getroffen.

### Grünflächen

Die Bereiche am östlichen Plangebietsrand (Pflanzgebotsflächen PFG2 und tlw. PFG3, Maßnahmenflächen M1 & M2, vorhandenes Regenrückhaltebecken) werden als Grünflächen festgesetzt.

#### Forstrechtlicher Ausgleich / Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches

Die vorliegende Bebauungsplanung sieht im Bereich des Bestandswaldes eine Nutzungsänderung vor. Dadurch sowie durch die Einhaltung des 30 m - Waldabstandes gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG kommt es zu einem Verlust von insgesamt ca. 0,8 ha Wald. Dafür ist die Waldumwandlung erforderlich. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird daher der Antrag auf Erteilung der Waldumwandlungserklärung nach § 9 SächsWaldG gestellt (vgl. Anlage 6).

Der Waldverlust wird vollständig ausgeglichen auf Flächen innerhalb des Stadtgebietes von Altenberg. Zur Verfügung steht dafür die durch die untere Naturschutzbehörde anerkannte Ökokontomaßnahme "Neuanlage von Wald und einer Streuobstwiese auf Teilen des Flurstücks 722/7 der Gemarkung Bärenstein" des Staatsbetriebes Sachsenforst (Forstbezirk Bärenfels). Die Maßnahme liegt ca. 5 km nordöstlich des Vorhabens. Aus der Maßnahme werden insgesamt ca. 11.440 m<sup>2</sup> Aufforstungsfläche erworben. Die Wasserrückhaltefunktion der Waldfläche wird durch Erstaufforstung im gleichen Hochwasserentstehungsgebiet ausgeglichen. Gleichzeitig dient die Maßnahme der Kompensation der durch das Vorhaben verursachten unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

*Eine detaillierte Begründung der grünordnerischen Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.*

### **8.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Als zulässige Dachform wird ausschließlich das Satteldach festgesetzt entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung. Ziel ist es, dass sich die Marktgebäude möglichst harmonisch in die Umgebung einfügen. Dadurch werden negative Auswirkungen auf Blickbeziehungen aus dem umgebenden Landschaftsschutzgebiet auf den Vorhabenstandort vermieden.

## **9 Flächenbilanz**

<b>Größe des Plangebietes:</b>	<b>16.010 m<sup>2</sup></b>
davon:	
Sondergebiet Einzelhandel	11.950 m <sup>2</sup>
Grünfläche	2.530 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	390 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz	950 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg	190 m <sup>2</sup>

## **10 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt (Teil C-2). Es wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben bei Durchführung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG zurückbleiben.

#### Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Versorgungsstrukturen, insbesondere der Nahversorgung in Altenberg und der Gemeinde Hermsdorf/ E. liegt die Wirkungsanalyse der GMA mbH vom Februar 2022 vor (vgl. Anlage 1). Diese schätzt ein, dass durch die Verlagerung und Erweiterung des Netto-Marktes sowie die Ergänzung der Fachmärkte keine potenziell schädlichen Auswirkungen auf die Nahversorgung und das städtebauliche Gefüge in Altenberg zu erwarten sind und das Beeinträchtungsverbot eingehalten wird.

#### Auswirkungen auf den Verkehr

Durch den Kundenverkehr der geplanten Einkaufsmärkte wird auf der Max-Niklas-Straße und damit dem Knotenpunkt B 170 / Max-Niklas-Straße Verkehr erzeugt. Diese Zufahrt wird bereits jetzt durch den bestehenden Netto-Markt Max-Niklas-Straße 4 / Hirschsprunger Straße genutzt. Da dieser mit Inbetriebnahme des neuen Lebensmittelmarktes geschlossen wird, erhöhen sich die Verkehrsströme nur anteilig durch die zusätzlichen Verkaufsflächen (+ 310 m<sup>2</sup> VKF Lebensmittelmarkt + max. 1.150 m<sup>2</sup> VKF Fachmärkte). Dadurch wird am Knotenpunkt B 170 / Max-Niklas-Straße ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 500 PKW / Tag prognostiziert. Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der B97 sind dadurch nicht zu erwarten.