

STADT ALTENBERG

1. ÄNDERUNG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „EINKAUFSZENTRUM AM BAHNHOF ALTENBERG, MAX-NIKLAS-STRASSE / DRESDNER STRASSE“

ENTWURF

TEIL C: BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Ziel und Zweck der Planänderung	2
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	2
2.1	Lage und Umfeld des Plangebietes	2
2.2	Bestehendes Planungsrecht	2
2.3	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung.....	3
2.4	Raumordnung und Landesplanung.....	3
3	Inhalt der Planänderung	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Weitere Festsetzungen	5
4	Planänderung durch Textbebauungsplan	5
5	Beurteilung der Auswirkungen der Änderung	6
5.1	Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen	6
5.2	Auswirkungen auf den Verkehr	7
6	Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB	8

1 Ziel und Zweck der Planänderung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VB-Plan) „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße“ ist am 27.11.2024 in Kraft getreten.

Dieser schuf die Voraussetzungen für die Verlagerung des bisherigen Netto-Lebensmittelmarktes Max-Niklas-Straße 4 in einen Ersatzneubau innerhalb des Plangebietes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.190 m². Der Lebensmittelmarkt wurde bereits realisiert und wird seit November 2025 betrieben.

Der rechtskräftige VB-Plan sieht ergänzend zum Lebensmittelmarkt ein zweites Marktgebäude vor zur Einordnung eines Drogeriemarktes und mehrerer Fachmärkte (Textilfachmarkt, Sonderpostenmarkt, Fachgeschäft für Zeitungen / Tabak) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.150 m².

Die im VB-Plan festgesetzten Verkaufsflächengrößen entsprechen jedoch nicht den aktuellen Anforderungen der ansiedlungswilligen Märkte.

Die Stadt Altenberg ist bestrebt, die Entwicklung des Nahversorgungsstandortes am Bahnhof zu einem Abschluss zu bringen, um eine attraktive und wohnungsnah Grundversorgung zu sichern.

Das Bauamt des Landratsamtes Sächsische Schweiz - Osterzgebirge hat mit Bescheid vom 19.09.2025 (AZ 01307-25-219, Nachtragsgenehmigung zur Baugenehmigung vom 12.10.2023) einer Überschreitung der im VB-Plan festgesetzten Verkaufsflächengrößen von Drogerie- und Textilfachmarkt zugestimmt. Dadurch konnten diese ebenfalls realisiert werden.

Die Stadt Altenberg möchte den VB-Plan entsprechend anpassen und die festgesetzten Verkaufsflächen von Drogerie- und Textilfachmarkt vergrößern. Zusätzlich soll die festgesetzte Verkaufsfläche des Sonderpostenmarktes vergrößert werden, um auch dessen Ansiedlung im Plangebiet zu ermöglichen.

Durch die Realisierung der Märkte soll das Nahversorgungsangebot von Altenberg ergänzt und bestehende Versorgungslücken 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.

Vorhabenträger ist Thomas Grimmer (IVG Grimmer).

2 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße“ befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Altenberg in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zur Dresdner Straße (B170).

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 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.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Grundlage für Vorhaben im Plangebiet ist der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße“ (vgl. Anlage 3). Dieser setzt die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO) fest.

2.3 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Die vorliegende 1. Änderung umfasst den kompletten Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße“.

2.4 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.

Bewertung des Vorhabens aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung:¹

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 Verlagerung des Nettomarktes und Erweiterung auf 1.190 m² VK sowie der geplante Drogeriefachmarkt mit 703 m² VK verfolgen primär das Ziel, die verbrauchernahe Versorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich in Altenberg und Hermsdorf zu sichern. Das Einzugsgebiet der Handelslage Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße umfasst lediglich den Nahbereich des Grundzentrums Altenberg. Das als großflächig einzustufende Lebensmittelmarkt 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. Anlage 1) nachgewiesen. Als arondierende Nutzungen sind weiterhin ein Textilfachmarkt mit 434 m² VK und ein Non-Food-Discountmarkt mit 644 m² VK geplant, welche das Gesamt-Vorhaben zur Stärkung der Nah-*

¹ Quelle: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße, GMA mbH, 10.02.2026

versorgungstruktur ergänzen und durch spezifische Sortimentsanteile bestehende Angebotslücken ebenfalls der Grundversorgung der Einwohner im Einzugsgebiet dienen. Im Gegenzug dazu entspricht der Anteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente 365 m² und damit in der Zusammenfassung mit dem Textilmarkt als insgesamt nicht nahversorgungsrelevantes Sortiment 799 m². Damit wird die Maßgabe, dass Grundzentren keine großflächigen Einzelhandelsangebote mit nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten ansiedeln dürfen, erfüllt. Das Konzentrationsgebot wird eingehalten. Schließlich 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) mit direktem Fußwegezugang.

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.

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

Durch die Verlagerung von Netto wurden dessen Bestandsumsätze „mitgenommen“. Mit der neuen Angebotsqualität der Handelslage konnten bisherige Kaufkraftabflüsse aus Altenberg eingedämmt werden. Damit wurden nur geringe Umsatzanteile in Altenberg umverteilt, die zu keinen schädlichen städtebaulichen Effekten führten. Eine mögliche Betroffenheit von strukturprägenden Lebensmittelmärkten innerhalb des Einzugsgebietes ist 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, da der Netto-Markt näher an die Wohnbebauung südlich der Dresdner Straße herangerückt ist.

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.

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 Beeinträchtungsverbot 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.*

3 Inhalt der Planänderung

Nachfolgend aufgeführte Änderungen werden zum bestehenden, rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße“ getroffen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Plangebiet die bauliche Nutzung als Sondergebietsfläche Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Zulässig sind ein großflächiger Lebensmittelmarkt und mehrere Fachmärkte.

Fachmärkte

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) die Verkaufsflächen (VK) der einzelnen Fachmärkte wie folgt angepasst:

- Drogeriefachmarkt: 703 m² (vorher 600 m²)
- Textilfachmarkt: 434 m² (vorher 350 m²)
- Sonderpostenmarkt: 644 m² (vorher 350 m²), davon max. 365 m² VK für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente
- Fachgeschäft für Zeitschriften / Zeitungen / Tabak entfällt (vorher 350 m²)

Außerdem entfällt die bisherige Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche der Fachmärkte.

Die Änderungen sind erforderlich, da die im rechtskräftigen VB-Plan festgesetzten Verkaufsflächen nicht den aktuellen Anforderungen der ansiedlungswilligen Fachmärkte entsprechen.

3.2 Weitere Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße“ bleiben unverändert bestehen.

4 Planänderung durch Textbebauungsplan

Der Änderungsbebauungsplan wird als reiner Textbebauungsplan aufgestellt, da sich die Änderungen auf textliche Festsetzungen beschränken.

5 Beurteilung der Auswirkungen der Änderung

Durch die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße“ werden die bisher festgesetzten Verkaufsflächen (VK) von Drogeriefachmarkt, Textilfachmarkt und Sonderpostenmarkt wie folgt erhöht:

	Verkaufsfläche rechtskräftiger VB-Plan	Verkaufsfläche 1. Änderung VB-Plan	Vergrößerung Verkaufsfläche durch 1. Änderung VB-Plan
Drogeriefachmarkt	600 m ²	703 m ²	+ 103 m ²
Textilfachmarkt	350 m ²	434 m ²	+ 84 m ²
Sonderpostenmarkt	350 m ²	644 m ²	+ 294 m ²

Dadurch wird die Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet (inkl. 1.190 m² VK Lebensmittelmarkt) von bisher 2.340 m² auf 2.971 m² erhöht.

Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich des Flächenverbrauchs nicht erhöht wird. Die bisher festgesetzten Grundflächenzahlen werden beibehalten. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße“ ändert sich nicht.

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf festgesetzte Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft und Pflanzgebote. Es ergibt sich keine Änderung der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Aus der Bebauungsplanänderung ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Außerdem ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

5.1 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 aktualisierte Auswirkungsanalyse der GMA mbH vom Februar 2026 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 Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird.

5.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Verkehrsfluss

Durch den Kundenverkehr der geplanten Einkaufsmärkte wird auf der Max-Niklas-Straße und damit dem Knotenpunkt B 170 / Max-Niklas-Straße Verkehr erzeugt. Für den rechtskräftigen VB-Plan wurde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 500 PKW / Tag am Knotenpunkt B 170 / Max-Niklas-Straße prognostiziert (vgl. Anlage 2):

Hinsichtlich der geplanten Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen am Standort Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße lassen sich folgende Verkehrsmengen ermitteln:

Betrieb	Planumsatz in Mio. €* in €**	Durchschnittsbö in €**	Kunden pro Tag	abzgl. Kopp- lungs- effekte in %	Modal-Split PKW-Anteil in %	Fahrzeugbe- wegungen pro Tag
Lebensmitteldiscounter	3,8	20,62	614	-	85	522
Drogeriefachmarkt	2,7	15,76	571	40	85	291
Textilfachmarkt	0,5 – 0,6	17,76	103	50	85	44
Nonfood-Discounter	0,5 – 0,6	8,70	211	50	85	90
Fahrzeugbewegungen						947
<i>Abzüglich schon bestehende Verkehre des Bestandsmarktes Netto, Max-Niklas-Straße 4</i>						
Lebensmitteldiscounter	3,2	20,62	517	-	85	440
Fahrzeugbewegungen per Saldo						507

* Umsatzermittlung gem. Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße, GMA-Gutachten vom 22.02.2022

** auf Datenbasis von EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2022): handelsdaten.de (Onlinedatenbank)

GMA-Berechnungen 2022


 Im Rahmen der Vorhabenrealisierung ist überschlägig mit täglich rd. 507 zusätzlichen Einkaufsfahrten an den Planstandort Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße zu rechnen.

Abb.: Auszug Anlage 2 - Ermittlung der durch das Vorhaben zu erwartenden PKW-Bewegung, GMA, 18.03.2022

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die Verkaufsflächen im Plangebiet vergrößert. Dadurch werden zusätzliche Fahrzeugbewegungen erzeugt:

	Verkaufsfläche rechtskräftiger VB-Plan	Fahrzeugbe- wegungen pro Tag (rechtskräftiger VB-Plan)	Verkaufsfläche 1. Änderung VB-Plan	Fahrzeugbe- wegungen pro Tag (1. Änderung VB-Plan)	Zusätzliche Fahrzeugbe- wegungen pro Tag durch 1. Änderung VB-Plan
Drogeriefachmarkt	600 m ²	291	703 m ²	341	+ 50
Textilfachmarkt	350 m ²	44	434 m ²	55	+ 11
Sonderpostenmarkt	350 m ²	90	644 m ²	165	+ 75
Gesamt					+ 136

Durch die in der 1. Änderung des VB-Plans festgesetzten Verkaufsflächenvergrößerungen wird ggü. dem rechtskräftigen VB-Plan ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 140 PKW / Tag prognostiziert.

Zusammen mit den o.g. ca. 500 PKW / Tag (rechtskräftiger VB-Plan) wird am Knotenpunkt B 170 / Max-Niklas-Straße insgesamt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 640 PKW / Tag prognostiziert. Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der B97 sind dadurch nicht zu erwarten.

Ruhender Verkehr

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

Gemäß Richtzahlentabelle der VwVSächsBO ist 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen je 10 - 20 m² Verkaufsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe (außerhalb von Kerngebieten) bzw. je 30 - 40 m² Verkaufsfläche von Läden.

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die Verkaufsfläche der Fachmärkte im Plangebiet vergrößert. Die den Einkaufsmärkten im Plangebiet zugeordneten 117 PKW-Stellplätze erfüllen weiterhin die Mindestanforderungen gemäß Richtzahlentabelle der VwVSächsBO:

	Verkaufsfläche (VK)	Anzahl notwendige PKW-Stellplätze gem. Richtzahlentabelle VwVSächsBO	Mindestanzahl PKW-Stellplätze
Lebensmittelmarkt	1.190 m ²	1 PKW-Stellplatz je 10 – 20 m ² VK	60
Drogeriefachmarkt	703 m ²	1 PKW-Stellplatz je 30 – 40 m ² VK	18
Textilfachmarkt	434 m ²	1 PKW-Stellplatz je 30 – 40 m ² VK	11
Sonderpostenmarkt	644 m ²	1 PKW-Stellplatz je 30 – 40 m ² VK	16
Gesamt			105

Weiterhin ist gemäß Richtzahlentabelle der VwVSächsBO 1 Fahrradstellplatz nachzuweisen je 150 m² Verkaufsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe (außerhalb von Kerngebieten) bzw. je 60 - 80 m² Verkaufsfläche von Läden. Dies entspricht einer Mindestanzahl von 32 Fahrradstellplätzen, die im Plangebiet vorzusehen sind:

	Verkaufsfläche (VK)	Anzahl notwendige Fahrradstellplätze gem. Richtzahlentabelle VwVSächsBO	Mindestanzahl Fahrradstellplätze
Lebensmittelmarkt	1.190 m ²	1 Fahrradstellplatz je 150 m ² VK	8
Drogeriefachmarkt	703 m ²	1 Fahrradstellplatz je 60 – 80 m ² VK	9
Textilfachmarkt	434 m ²	1 Fahrradstellplatz je 60 – 80 m ² VK	6
Sonderpostenmarkt	644 m ²	1 Fahrradstellplatz je 60 – 80 m ² VK	9
Gesamt			32

6 Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB

Aufgrund obiger Einschätzungen wird für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße“ das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet.

Dabei wird gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Durchführung der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.