

Stadt Wildenfels

**Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
„Zentrallager EDEKA“ im Gewerbegebiet Härtensdorf /
Wildenfels**

Entwurf vom 04.03 2021

bestehend aus:

Entwurfstext

Übersichtskarte / Luftbild

Geltungsbereich

Begründung



Entwurf

Entwurf

über die Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Neubau eines Zentrallagers für EDEKA im Gewerbegebiet Härtensdorf / Wildenfels“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 72, ausgegeben am 10.11.2017, Seite 3634), § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016, (SächsGVBl. S. 706) zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (Gesetz zur Änderung planungsrechtlicher Vorschriften vom 11. Dezember 2018) geändert und in Verbindung mit § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist, hat der Stadtrat der Stadt Wildenfels in seiner Sitzung am 26.03.2020 und vom 04.03.2021 die Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Neubau eines Zentrallagers für EDEKA im Gewerbegebiet Härtensdorf / Wildenfels“ beschlossen.

§ 1 - Gegenstand

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Zentrallager EDEKA“ Gemarkung Härtensdorf, Stadt Wildenfels in der Fassung vom 30.04.1993 wird teilweise aufgehoben. Maßgebend ist der Geltungsbereich der Teilfläche des Flurstücks 95/7, 59/8, 59/9, 512/1 und 497/4 der Bestandteil dieses Entwurfs ist.

§ 2 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wildenfels,

Tino Kögler
Bürgermeister

(Siegel)

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrates Wildenfels übereinstimmt.

Wildenfels,2021

Tino Kögler
Bürgermeister

(Siegel)



Entwurf

Vermerk über die Rechtskraft der Aufhebungssatzung der Teilfläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Zentrallager EDEKA“ im Gewerbegebiet Härtensdorf / Wildenfels:

Die Aufhebungssatzung der Teilfläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Zentrallager EDEKA“ im Gewerbegebiet Härtensdorf / Wildenfels ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am In Kraft getreten (§10 Abs. 3 BauGB) .

Wildenfels,2021

Tino Kögler
Bürgermeister

(Siegel)



Entwurf

Territorialplan bisheriger Bauleitplanung



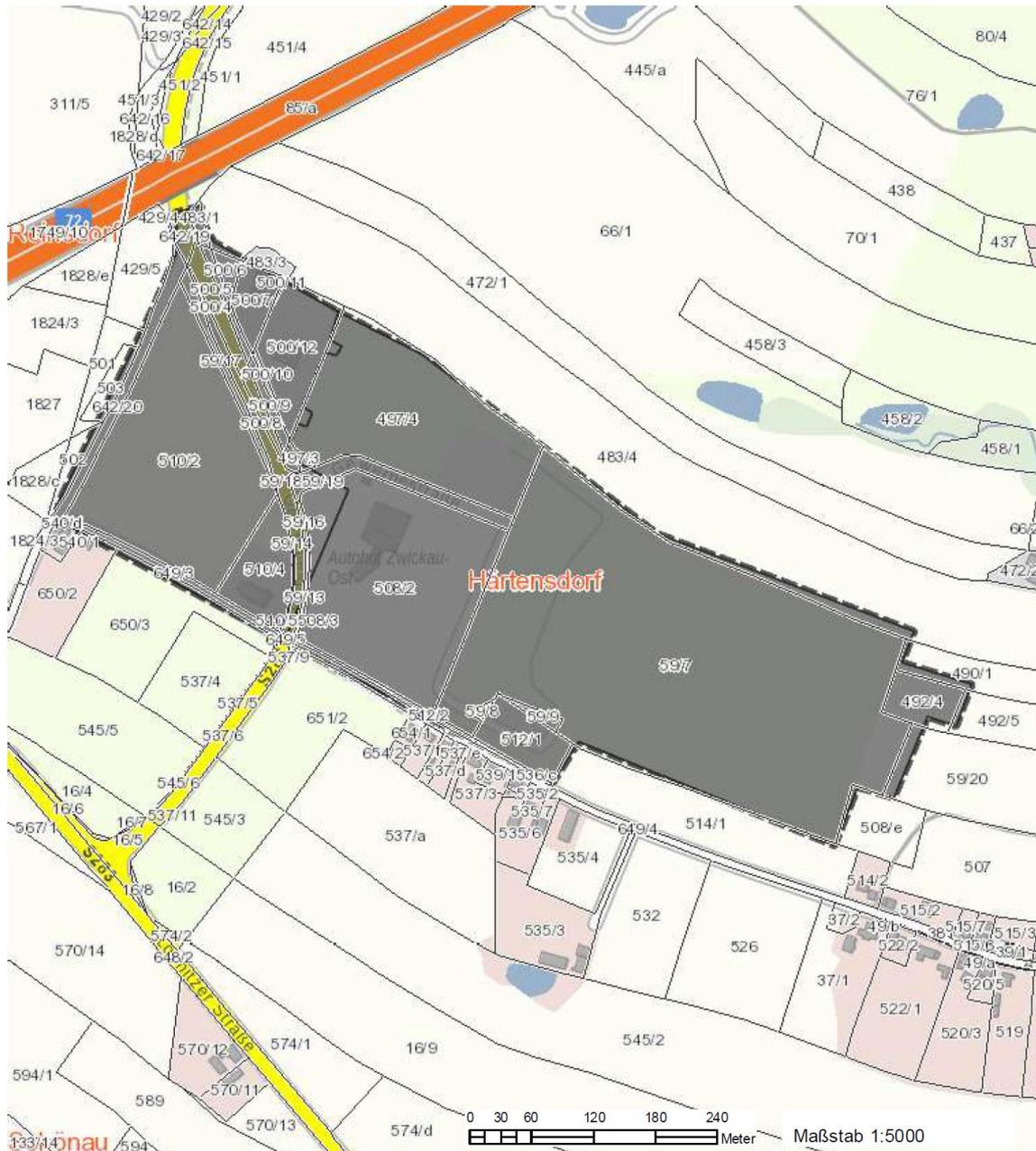
Geoportal Sachsenatlas



Lageplan

Kennzeichnung der Pläne

01.02.2021



Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen.
 Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens:
 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020, Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf Seite 1/1



Entwurf

Lageplan mit Markierung der Aufhebungsfläche



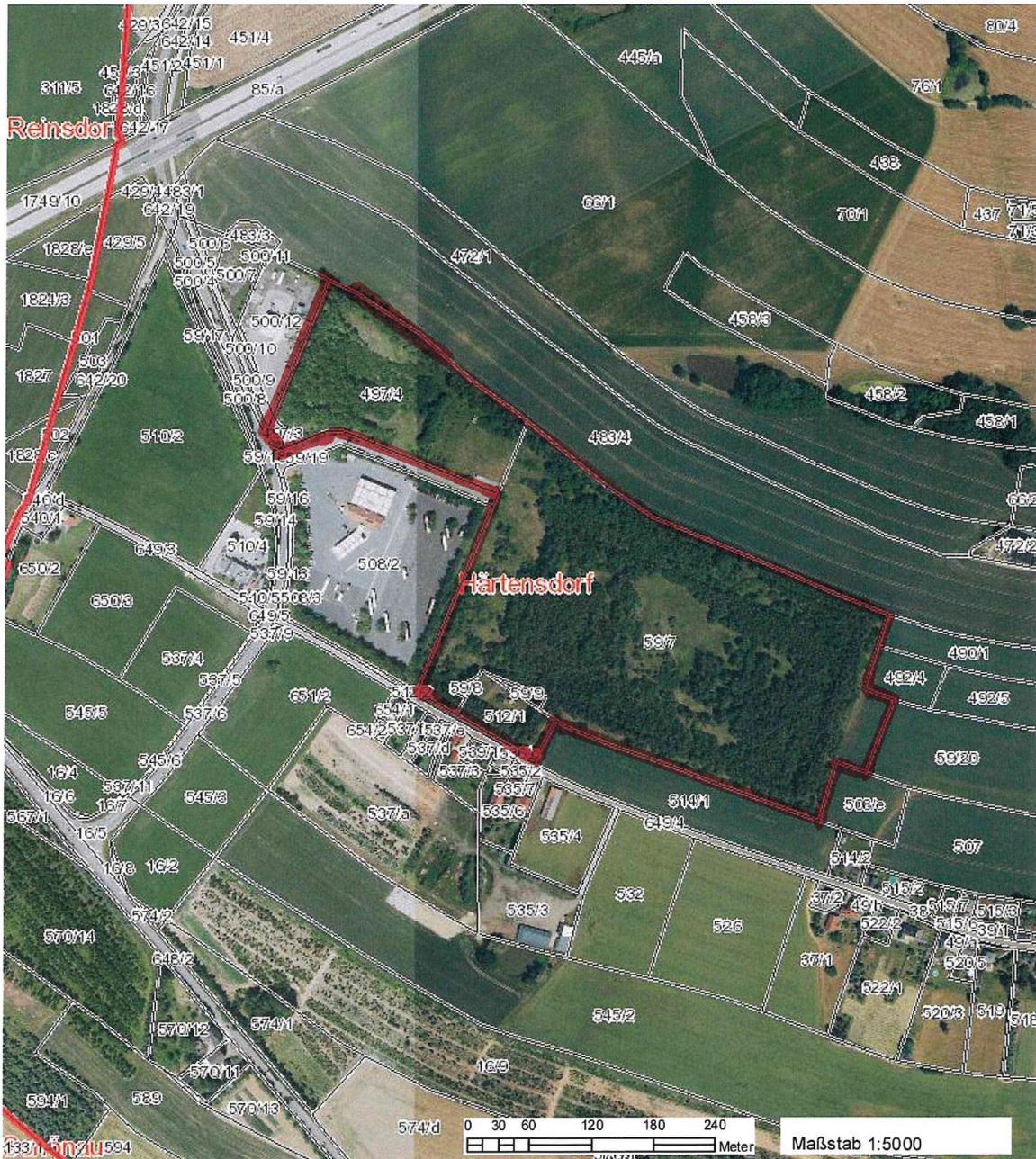
Geoportal Sachsenatlas



Lageplan

Kennzeichnung der Aufhebung

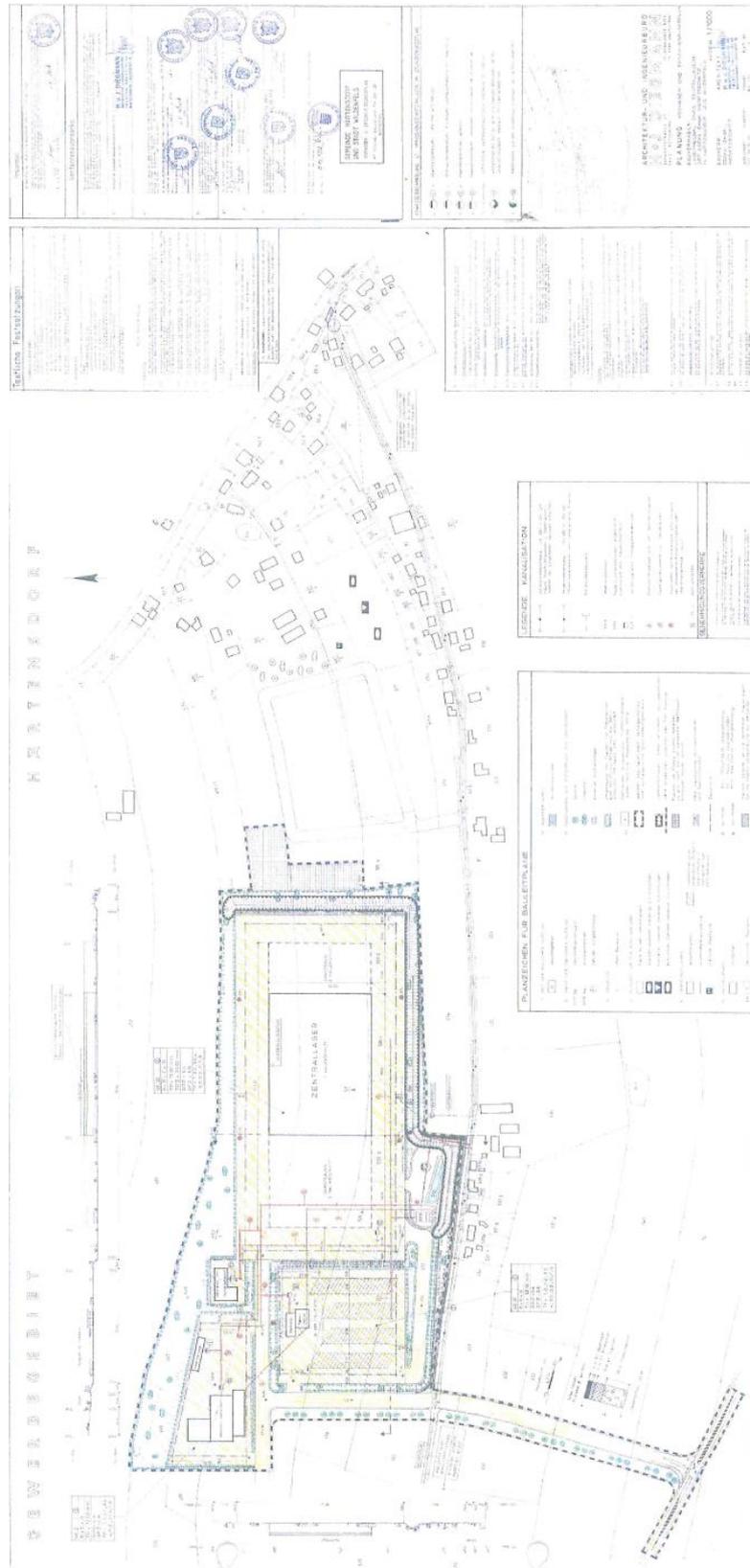
01.02.2021



Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen.
 Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens:
 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020, Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf



Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Zentrallager EDEKA“





Entwurf

Begründung

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Zentrallager EDEKA“ liegt in Härtensdorf, einem Ortsteil der Stadt Wildenfels. Wildenfels befindet sich im Süden des Landkreises Zwickau. Der Ortsteil Härtensdorf ist seit 01.10.1995 ein Ortsteil der Stadt Wildenfels und grenzt nördlich an diese an.

Die Ortslage Härtensdorf erstreckt sich entlang des Tales des Härtensdorfer Baches bis zur Bundesautobahn (BAB 72) im Norden.

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Härtensdorf unmittelbar an der Gewerbestraße (S286) und südlich der Bundesautobahn (BAB 72).

Für das Plangebiet wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan „Lagerneubau eines Zentrallagers der EDEKA GmbH Marktredwitz“ in Härtensdorf/ Stadt Wildenfels am 03.05.1993 rechtsverbindlich.

Die geplante Bebauung des Gebietes bestand aus der Lagerhalle, eines Sozialgebäudes, einer betriebseigenen Werkstatt und einer betriebseigenen Tankstelle.

In der Folge wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan, mit Ausnahme des Tankstellenbaus, nicht umgesetzt. Eine Änderung der Planung bestand darin, dass die Eigenschaft „betriebseigen“ entfernt wurde, so dass sich aktuell als einzig umgesetzte und vorhandene Bebauung der Autohof auf dem Planungsgebiet befindet. Das Lager wurde nie errichtet.

Allerdings wurde das gesamte Baugebiet geländereguliert und der überwiegende Teil der Erschließung bereits gebaut.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes beträgt ca. 16,5 ha und befindet sich innerhalb der Gemarkung Härtensdorf in der Stadt Wildenfels. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes in seiner ursprünglichen Form umfasst im Wesentlichen die Flurstücke mit den Nummern 508/2, das aktuell mit einem Autohof (Tankstelle mit Nebenanlagen) bebaut ist, die unbebauten Flurstücke Nr. 497/2, 497/3, 497/4, 59/7, die Flurstücke 512/1, 59/8 und 59/9, die mit einer still gelegten Kläranlage bebaut sind und den Flurstücken 59/19, 59/18, 59/16; 59/15, 59/14, 59/13, 537/5, 537/6, 537/7, 537/8, 537/9, 537/10, 537/11, 508/3, 651/3, 650/5, 649/5, 545/6, 16/5, 16/7 und Teilfläche aus 646/2, die als gebietsinterne Verkehrsflächen sowohl die Zufahrt des Autohofs, als auch einen Teil der öffentlichen Straßen darstellen.

Die Erschließung mit Abwasser und Trinkwasser ist für den Autohof gegeben. Eine Anbindung an die Kläranlage Wildenfels ist über den in der Arno-Schmidt-Straße liegenden Schmutzwasserkanal vorhanden.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Teilaufhebung des Vorhaben- u. Erschließungsplanes

Die Gemeindevertretung Härtensdorf und die Stadtverordnetenversammlung Wildenfels beschlossen den Vorhaben- und Erschließungsplan „Zentrallager EDEKA“ am 13.01.1993 als Satzung.

Der Plan wurde mit Bescheid vom 29.03.1993 durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Auflagen genehmigt (Az.: 51.2.5/2511-4-3/581).



Entwurf

Da, mit Ausnahme der Errichtung der Tankstelle, das eigentliche Vorhaben, Neubau des Zentrallagers für EDEKA, im vereinbarten Zeitraum und darüber hinaus, nicht umgesetzt und damit Zweck und Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht erfüllt wurden und auch das Flurstück Nr. 59/7 von EDEKA nun veräußert wurde, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben hinfällig ist. Diese Tatsache bestätigte auch der neue Eigentümer.

Durch die Nichterfüllung des Durchführungsvertrages vom 29.04.1993 ist die Stadt Wildenfels ermächtigt den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzuheben.

Ein entsprechender Beschluss zur Teilaufhebung, betreffs der Flurstücke Nr. 95/7, 59/8, 59/9, 512/1 und 497/4 wurde vom Stadtrat der Stadt Wildenfels am 26.03.2020 und ergänzend am 04.03.2021 gefasst.

Zwischenzeitlich fasste der Stadtrat von Wildenfels auf Ersuchen des neuen Eigentümers und Investors des Flurstücks Nr. 59/7 in seinen Sitzungen vom 26.03.2020 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Flurstück Nr. 95/7 (Vorentwurf), der in der Entwurfsplanung durch die Flurstücke 59/8, 59/9 und 512/1 (Flächen für Löschwasserbevorratung) ergänzt wurde, um bedarfsgerecht eine bereits anvisierte perspektivische Nutzung als Logistikunternehmen zu gewährleisten. Damit wird die bereits teilerschlossene Fläche nutzungsbezogen und ähnlich der ehemals geplanten Nutzung zugeführt.

Der Aufstellungsbeschluss, wie auch der damit in Verbindung stehende Beschluss vom 26.03.2020 zur Durchführung eines Waldumwandlungsverfahrens nach § 8 SächsWaldG wurden ortsüblich im Stadtanzeiger der Stadt Wildenfels bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich nunmehr auf die maßgebliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 59/7 sowie auf die Flächen der Flurstücke 512/1, 59/8 und 59/9, der still gelegten Kläranlage, deren Hochbehälter zukünftig als Löschwasserbevorratung für das Gebiet dienen soll.

Der Entwurf- und Auslegungsbeschluss für die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit wurde am 03.12.2020 vom Stadtrat Wildenfels gefasst. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 18.09.2020 bis zum 18.10.2020 öffentlich im Rathaus der Stadt Wildenfels aus.

Im Rahmen der Beteiligung wurde mit Schreiben vom 07.01.2021 vom Planungsverband Region Chemnitz darauf hingewiesen, dass für das Gebiet bereits ein Vorhaben- und Erschließungsplan „Zentrallager Edeka“ aufgestellt wurde und seit dem 03.05.1993 wirksam ist.

Die Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplan „Zentrallager Edeka“ ist somit Grundvoraussetzung für den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Wildenfels“.

Der Stadtrat Wildenfels hat sich in seiner Sitzung vom 26.03.2020 entschieden, den Vorhaben- und Erschließungsplan „Zentrallager Edeka“ als Satzung teilflächenbezogen aufzuheben.

3. Auswirkung der Planung / künftige bauplanungsrechtliche Beurteilung

Mit der Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans mit einer Nutzung als EDEKA - Zentrallager sowie der Entwicklung als künftiges Gewerbegebiet kann die Nutzung flexibilisiert werden. Gleichzeitig erfolgt die Nutzung einer bereits baulich vorgeprägten und infrastrukturell vorbereiteten Fläche.

Infolge der fehlenden Umsetzung des V+E-Planes und der fehlenden Bewirtschaftung konnte sich Anflug von Birkensamen entwickeln, der das Plangebiet zum Großteil in eine bewaldete Fläche umwandelte.



Entwurf

Schlussfolgernd wurden 2013 Teilflächen als mit Wald nach SächsWaldG eingestuft. Für die Rodung dieses Aufwuchses ist nun ein Waldumwandlungsverfahren einschließlich des notwendigen, durch die Untere Forstbehörde festgelegten Ersatzes, erforderlich. Entsprechende Erstaufforstungsflächen wurden benannt und in ausreichender Größe bestätigt. Das Waldumwandlungsverfahren wurde 09.12.2020 beantragt.

Gemäß Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) für den Freistaat Sachsen, der Ziele und Grundsätze der Landesplanung festlegt, und auch gemäß dem Regionalplan, befindet sich die Stadt Wildenfels im verdichteten ländlichen Raum des Verdichtungsraums Chemnitz-Zwickau an der Verbindungsachse Chemnitz-Zwickau-Plauen (Karte 1, Raumstruktur).

Tatsächlich bestehen aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung und der bestehenden Industrie- und Gewerbeansiedlungen funktionale Verflechtungen der beiden Oberzentren. Neben den oberzentralen Einrichtungen in den Städten spielt auch das Arbeitsplatzangebot eine große Rolle.

Die geplante Entwicklung steht somit nicht im Widerspruch zu den Entwicklungsplänen.

Nach Teilaufhebung der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Zentrallager EDEKA“ richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung von geplanten Bauvorhaben mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 8 BauGB nach den Vorschriften des § 30 BauGB. Eine entsprechende Planungsabsicht wurde durch den Stadtrat begründet und befürwortet. Auch hier finden, bei weiteren Planungsschritten, Belange und Bedenken der Behörden und der Öffentlichkeit Berücksichtigung.

Wildenfels, den 04.03. 2021