

Große Kreisstadt Radeberg

Der Oberbürgermeister



Absender: Bauordnung/ Bauplanung
Bearbeiter: Ute Vogel

Vorlage-Nr.: SR023-2015

in Zusammenarbeit mit:

Datum: 10.04.2015
Aktenzeichen: 631

Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener B - Plan Nr. 67 "Netto - Lebensmittelmarkt Dr.- Albert - Dietze - Straße 18"

- Billigungsbeschluss
- Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge:

Gremium	am	Status	Abstimmung			
			Anw.	Ja	Nein	Enth
Technischer Ausschuss Stadtrat	21.04.2015	N				
	29.04.2015	Ö				

Beschlussvorschlag:

1. Der Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden, TÖB, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit wird in allen Punkten beschlossen.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen B - Planes Nr. 67 "Netto - Lebensmittelmarkt Dr.- Albert - Dietze - Straße 18", Stand 12. März 2015, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – textliche Festsetzungen, Teil C – 1 – Begründung, Teil C – 2 – Umweltbericht, wird gebilligt.
3. Das Verfahren wird geändert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TÖB erfolgt nach den Bestimmungen von §§ 3 und 4 BauGB.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage nach den Bestimmungen von § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und TÖB nach den Bestimmungen von § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Gerhard Lemm
Oberbürgermeister

Begründung:

Es ist eine Planreife erreicht, so dass der Planentwurf gebilligt werden kann.

Da der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO mit mehr als 1200 m² Geschossfläche der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Nr. 18.6.2 i.V.m. 18.9 Anlage 1 UVPG unterliegt, ist das vereinfachte Verfahren nach den Bestimmungen von § 13 a BauGB nicht anwendbar.

Anlage/n

- Abwägungsvorschlag
- Deckblatt
- Teil A - Planzeichnung
- Teil B - textliche Festsetzungen
- Teil C-1 - Begründung
- Teil C-2 - Umweltbericht

Finanzielle Auswirkungen:	Kurze Darstellung der einmaligen Beschaffungs- / Herstellungskosten, der jährl. Folgekosten / -lasten und der objektbezogenen Einnahmen:
Veranschlagung:	
Ergebnishaushalt:	
Finanzhaushalt:	
Haushaltsstelle:	

Beteiligte Ämter	Ergebnis	Datum	Handzeichen/Name
Bauamt	Zustimmung	09.04.2015	Schellhorn, Uta
Bauamt	Zustimmung	09.04.2015	Schellhorn, Uta

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „Netto-Lebensmittelmarkt Dr.-Albert-Dietze-Straße 18“,
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Übersicht der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde	Anschrift	Beteiligungsschreiben	Antwortschreiben
Behörden / TÖB				
1	Landratsamt Bautzen Prüfstelle Bauleitplanung	Macherstraße 57, 01917 Kamenz	29.01.2015	05.02.2015
2	Landesdirektion Sachsen, Referat 54 / Raumordnung	Stauffenbergallee 2, 01099 Dresden	29.01.2015	12.02.2015
3	Regionaler Planungsverband, Oberlausitz-Niederschlesien	Löbauer Straße 63, 02625 Bautzen	29.01.2015	29.01.2015
4	Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Bautzen	Käthe-Kollwitz-Str.17	29.01.2015	03.02.2015
5	Stadtverwaltung Radeberg, Untere Straßenverkehrsbehörde	Markt 19, 01454 Radeberg	29.01.2015	26.01.2015
6	Stadtverwaltung Radeberg, Ordnungsamt, Bereich Löschwasser	Markt 19, 01454 Radeberg	29.01.2015	02.02.2015
Versorgungsunternehmen				
7	ENSO Netz GmbH, Regionalbereich Bautzen	Dresdener Straße 55, 02625 Bautzen	29.01.2015	17.02.2015
8	Deutsche Telekom Technikniederlassung Dresden	01059 Dresden	29.01.2015	11.02.2015
9	Abwasserzweckverband „Obere Röder“	An den drei Häusern 14, 01454 Radeberg	29.01.2015	05.02.2015
10	Wasserversorgung Bischofswerda GmbH	Belmsdorfer Straße 27, 01877 Bischofswerda	29.01.2015	09.02.2015
Nachbargemeinden				
11	Landeshauptstadt Dresden	PF 12 00 20, 01001 Dresden	29.01.2015	10.02.2015
12	Stadtverwaltung Großröhrsdorf	PF 01152, 01897 Großröhrsdorf	29.01.2015	11.02.2015
13	Gemeindeverwaltung Arnsdorf	Bahnhofstraße 15-17, 01477 Arnsdorf	29.01.2015	--
14	Gemeindeverwaltung Wachau	Teichstraße 4, 01454 Wachau	29.01.2015	--

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Keine.

Übersicht aller nicht eingegangenen Stellungnahmen

- 13 Gemeindeverwaltung Arnsdorf
- 14 Gemeindeverwaltung Wachau

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „Netto-Lebensmittelmarkt Dr.-Albert-Dietze-Straße 18“,
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Aufnahme in die Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
1	LRA Bautzen Stellungnahme vom 05.02.2015	<u>Bedenken</u> zur Wahl des vereinfachten Verfahrens, da Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Vorprüfung zur UVP-Pflicht unterliegt.	<u>Berücksichtigung.</u> Die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durchgeführt, zum Entwurf wird ein Umweltbericht erstellt.	X	
2	Landesdirektion, Raumordnung Stellungnahme vom 12.02.2015	Keine grundsätzlichen Bedenken.	--		
3	Regionaler Planungsverband Stellungnahme vom 29.01.2015	Keine grundsätzlichen Bedenken. <u>Hinweis:</u> Die Notwendigkeit der Festsetzung einer Befristung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bedarf einer näheren Begründung. Der Standort stellt entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Radeberg einen Nahversorgungsstandort dar, der im Falle einer ggf. notwendigen Verkaufsflächenerweiterung positiv bewertet werden sollte, um eine verbrauchernahe Grundversorgung zu erhalten (vgl. EH-Konzept, S. 99/116). So wird auch im EH-Konzept betont, dass "eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung in Form von Anpassungsmaßnahmen des Bestandes an aktuelle Erfordernisse positiv begleitet werden sollte, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nah- bzw. Gebietsversorgungsfunktion hinausgeht" (Seite 115). Da es beim Vorhaben praktisch ausschließlich um den Anbau eines Pfandraumes geht, ist in Verbindung mit der städtebaulich integrierten Lage und der Nähe zu Wohnstandorten nicht damit zu rechnen, dass dieser Markt - trotz Überschreitung der Regelvermutungsgrenze für den großflächigen Einzelhandel von 800 m² eine über die bisherige Nahversorgungsfunktion hinausgehende Bedeutung erlangen wird. Auch bei einer möglichen Nachnutzung durch einen anderen Nahversorger ist dies durch eine im Bebauungsplan festzusetzende maximale Verkaufsfläche nicht zu erwarten.	<u>Teilweise Berücksichtigung</u> Die Notwendigkeit Festsetzung nach § 9(2)BauGB wird in den Planunterlagen begründet. Eine Befristung entspricht dem im Aufstellungsbeschluss genannten Planungsziel, den Standort nicht grundsätzlich für großflächigen Einzelhandel vorzubereiten.	X	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „Netto-Lebensmittelmarkt Dr.-Albert-Dietze-Straße 18“,
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Aufnahme in die Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		=> <u>Empfehlung</u> , im VB-Plan neben der Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche auch Festsetzung, dass ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Radeberger Sortimentsliste zulässig sind. In diesem Fall erübrigt sich aus unserer Sicht eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB.			
4	LASuV Stellungnahme vom 03.02.2015	Keine Einwände.	--		
5	SV Radeberg, Straßenverkehrsbehörde Stellungnahme vom 26.01.2015	Keine Einwände. <u>Hinweise:</u> Werden amtliche Verkehrszeichen (Markierungen wie auch Beschilderung) notwendig, sind diese vorher verkehrsrechtlich durch die Untere Straßenverkehrsbehörde anzuordnen. Die Werbeanlagen dürfen das Sichtfeld des Fahrzeugführers in keinsten Weise beeinträchtigen.	Aufnahme der Hinweise in Planteil B.	X	
6	SV Radeberg, Löschwasser Stellungnahme vom 02.02.2015	Bereitstellung der Löschwassermenge ist durch vorhandene Hydranten gesichert.	Aufnahme in die Begründung, Kapitel Erschließung des Baugebietes	X	
7	ENSO Stellungnahme vom 17.02.2015	<u>Allgemeine Hinweise für die Bauausführung:</u> Stellungnahme Stromanlagen Keine Einwände unter folgenden Bedingungen: Anlagenbestand vorhanden. Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. <u>Hinweise:</u> Bei der Errichtung von Bauwerken sind angegebene seitliche Mindestabstände zu ENSO-Anlagen einzuhalten, ansonsten ist zwingende Abstimmung mit ENSO notwendig. Kein Großgrün im Bereich von elektrotechnischen Anlagen.	Berücksichtigung genannten technischen Hinweise im Rahmen der Erschließungsplanung / Bauausführung. Aufnahme der Hinweise in Planteil B.		X

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „Netto-Lebensmittelmarkt Dr.-Albert-Dietze-Straße 18“,
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Aufnahme in die Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>Umverlegungen von elektrotechnischen Anlagen auf Grund des Bebauungsplanes werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt.</p> <p>Elektroenergie kann für allgemeinen Bedarf, Warmwasserbereitung und Gebäudebeheizung bereitgestellt werden.</p> <p><u>Stellungnahme Gasanlagen</u> Keine Bedenken. Anerkannte Regeln der Technik müssen beachtet werden.</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Niederdruckgasversorgungsanlagen vorhanden. Im Näherungsbereich nur Handarbeit. Zur genauen Feststellung des Leitungsverlaufes sind Quergräben von Hand zu ziehen, Kabel sind zu orten. Schutzstreifen der ND-Gasleitung beidseits je 1,0 m, Überbauung ist unzulässig. Bei Baumpflanzungen ist Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten, ansonsten sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Gasleitung einzuleiten und im Vorfeld abzustimmen. Anschluss von Gebäuden an Gasrohrnetz ist möglich. Hinweise zur Erschließung / zur Umverlegung. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Aufnahme Hinweis in B-Plan.</p> <p>Kenntnisnahme, mit Ausnahme der Hausanschlussleitung liegt die Niederdruckgasleitung g einschließlich des Schutzstreifens aber außerhalb des Geltungsbereiches des VB-Plans.</p> <p>Aufnahme Hinweis in B-Plan.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	X	X
8	Deutsche Telekom Stellungnahme vom 11.02.2015	Telekommunikationsanlagen im Plangebiet vorhanden. Hinweise zur Erschließung.	Im Plangebiet nur Hausanschlüsse betroffen Kenntnisnahme.		X

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „Netto-Lebensmittelmarkt Dr.-Albert-Dietze-Straße 18“,
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

Lfd.Nr	TÖB	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Aufnahme in die Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
9	AZV Obere Röder Stellungnahme vom 05.02.2015	Keine Einwände.	--		
10	WV Bischofs- werda Stellungnahme vom 09.02.2015	Zustimmung. Keine Bedenken oder Einwände.	--		
11	LH Dresden Stellungnahme vom 10.02.2015.	Belange nicht berührt.	--		
12	Großröhrsdorf Stellungnahme vom 11.02.2015	Belange nicht berührt.	--		

STADT RADEBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 67
„NETTO-LEBENSMITTELMARKT DR.-ALBERT-DIETZE-STRASSE 18“
ENTWURF, STAND 12. MÄRZ 2015

STADT RADEBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 67 „NETTO-LEBENSMITTELMARKT DR.- ALBERT-DIETZE-STRASSE 18“

ENTWURF

Planungsträger: **Stadt Radeberg**
Markt 17 - 19
01454 Radeberg

Vorhabenträger: **TLG Immobilien AG**
Budapester Straße 3
01069 Dresden

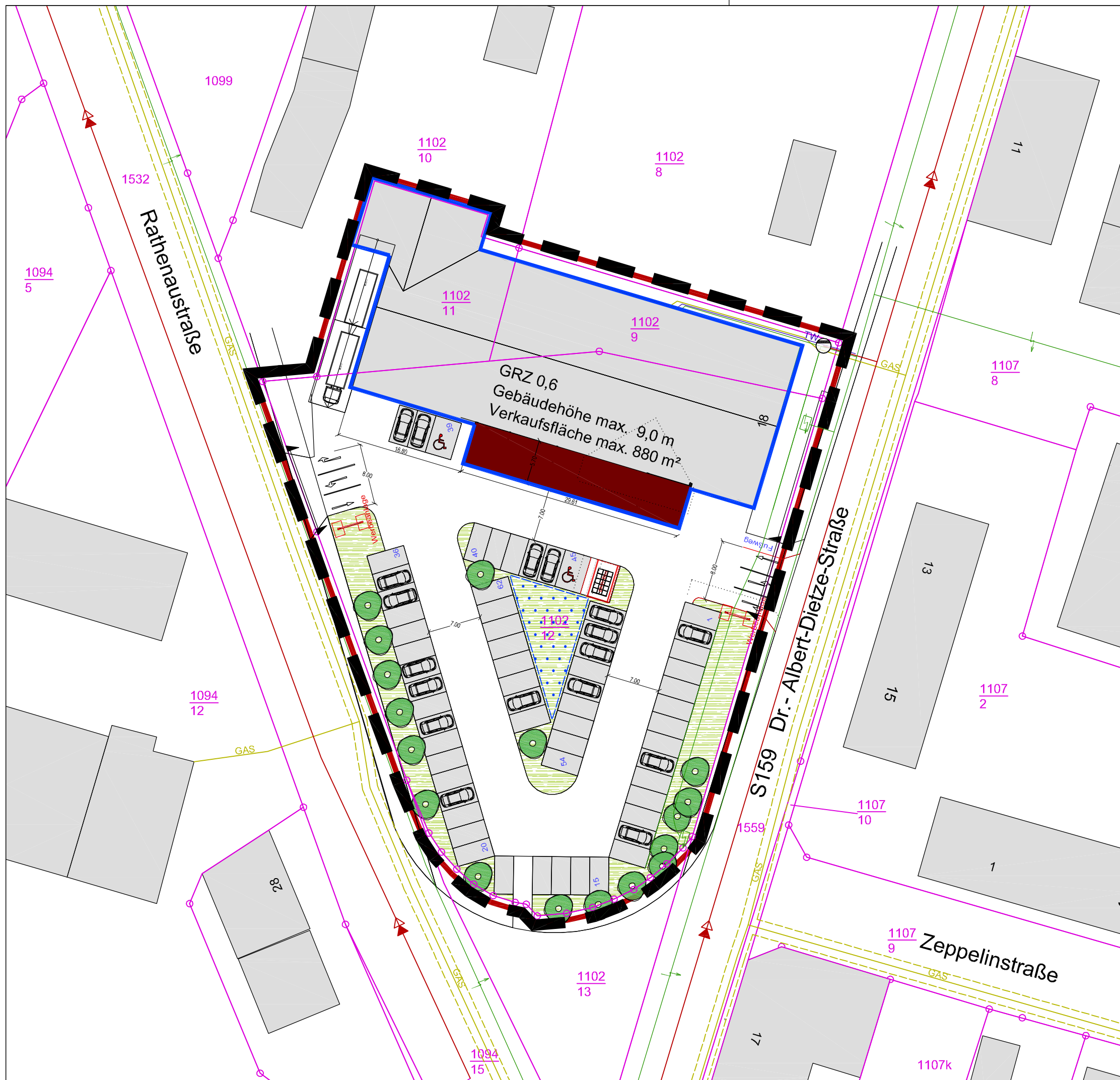
Planverfasser: **Planungsbüro Schubert
Architektur & Freiraum**
Friedhofstraße 2
01454 Radeberg
Tel. 03528/4196 0
Fax 03528/4196 29
Internet: www.pb-schubert.de
E-Mail: info@pb-schubert.de



Radeberg, den 12. März 2015

INHALT

Teil A – Planzeichnung, Rechtsplan M 1:500
Teil B - Textliche Festsetzungen
Teil C – Begründung mit Umweltbericht



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANTEIL A)

- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans

VORHABEN

- Lebensmittelmarkt mit Backwaren- und Fleischwarenverkauf
- Anbau Pfandrückgabe / Leergutlager, Backvorbereitung und Windfang
- Fläche für Kundenstellplätze
- Bestand Einzelbaum
- Pflanzfläche
- Regenwasserversickerungsbecken
- Bereiche für Ein- und Ausfahrt

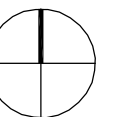
ERSCHLIESSUNG

- Mischwasserkanal Bestand / Übergabeschacht
- Gasleitung Bestand mit Schutzstreifen
- Niederspannungskabel Bestand, Anschlusskasten
- Trinkwasserleitung Bestand

Hinweis: die Lage der Bestandskabel und -leitungen wurde den Lageplänen der Versorgungsträger entnommen und dient nur zu Übersichtszwecken!

HINWEISE

- bestehende Flurstücksgrenze
- bestehende Flurstücksnummer
- Bestandsbebauung
- Vermaßung der Festsetzungen



Projekt:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67
"Netto-Lebensmittelmarkt
Dr.- Albert-Dietze-Straße 18"

Planbezeichnung:
PLANZEICHNUNG Teil A

Geltungsbereich:
 Gemarkung Radeberg, Flurstück 1102/9, 1102/11 und 1102/12

Gemeinde: Stadt Radeberg Markt 17 - 19 01454 Radeberg	geprüft: Datum: Unterschrift, Stempel
--	---

Planung: PLANUNGSBÜRO SCHUBERT ARCHITEKTUR & FREIRAUM FRIEDHOFSTRASSE 2 - 01454 RADEBERG TEL. 03528/4196-0 - FAX. 03528/4196-29 E-MAIL: INFO@PB-SCHUBERT.DE	geprüft: 12.03.2015 Datum: Unterschrift, Stempel
--	---



LPH: ENTWURF			
gez.: SS / JP	Blattgröße: B/H = 420 / 297 (0,13 m²)	Plandatum: 12.03.2015	DIN: A3
Projektnr.: F14075	Maßstab: 1:500	FB / LPH / Plannr.: F 2 L01	Index: -

STADT RADEBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 67 „NETTO-LEBENSMITTELMARKT DR.- ALBERT-DIETZE-STRASSE 18“

ENTWURF

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), letzte Änderung durch Artikel 4 des Gesetzes vom 02. April 2014 (SächsGVBl. S. 238, 258, 322)

Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ausschließlich ein Lebensmittelmarkt mit Backwarenverkauf und Fleischereiwarenverkauf zulässig.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt 880 m².

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Höhenbezugspunkt wird die Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss des Lebensmittelmarktes von +/- 0,00 m = 243,25 m (DHHN 92) festgesetzt.

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen wie Antennen, Masten, Klima- und Abluftgeräte oder Schornsteine.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Lageplaneintrag der für den Baukörper des Marktes und der für die Pkw-Stellplätze und Zufahrten vorgesehenen Flächen bestimmt.
- 1.3.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Fußwege oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

1.4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Rathenaustraße und die Dr. Albert-Dietze-Straße. Die Lage der Ein- und Ausfahrtsbereiche zu diesen Straßen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Nutzungsbeschränkung mit auflösender Bedingung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzte Nutzung ist nur bis zur Nutzungsaufgabe des vorhandenen Gebäudes als Lebensmittelmarkt zulässig.

Für die Folgenutzung wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

2 HINWEISE

2.1 Straßenverkehrsrecht

Werden amtliche Verkehrszeichen (Markierungen wie auch Beschilderung) notwendig, sind diese vorher verkehrsrechtlich durch die Untere Straßenverkehrsbehörde anzuordnen.

Werbeanlagen dürfen das Sichtfeld des Fahrzeugführers in keinster Weise beeinträchtigen.

2.2 Leitungsbestand

Bei der Errichtung von Bauwerken sind angegebene seitliche Mindestabstände zu ENSO-Anlagen einzuhalten, ansonsten ist zwingende Abstimmung mit ENSO notwendig. Kein Großgrün im Bereich von elektrotechnischen Anlagen.

zu Kabeltrassen von Bauwerken	0,5 m zur Achse äußeres Kabel
zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube	1,0 m zur Achse äußeres Kabel
zu Umspannstationen	3,0 m nach allen Seiten
Ausnahme: USt bis 2,0 m Höhe	2,5 m an öffnungslosen Seiten

Niederdruck-Gasleitung: mittige Lage in Schutzstreifen von 2 m, Überbauung ist unzulässig.

Bei Baumpflanzungen ist Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten, ansonsten sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Gasleitung einzuleiten und im Vorfeld abzustimmen.

STADT RADEBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 67 „NETTO-LEBENSMITTELMARKT DR.- ALBERT-DIETZE-STRASSE 18“

ENTWURF

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele der Planung, Städtebauliches Erfordernis	2
2	Begründung für den Standort	2
3	Beschreibung des Vorhabens	3
4	Durchführungsvertrag	3
5	Planungsgrundlagen	3
6	Bestehendes Planungsrecht / Bauplanungsrechtliche Beurteilung	5
7	Plangebiet	5
7.1	Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	5
7.2	Vorhandene Nutzungen	5
7.3	Erschließung	5
8	Städtebauliche Konzeption / Begründung der planerischen Festsetzungen	6
8.4	Geltungsbereich	6
8.5	Art der baulichen Nutzung.....	6
8.6	Maß der baulichen Nutzung	6
8.7	Einordnung der baulichen Anlagen.....	6
8.8	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	6
8.9	Leitungsbestand.....	6
8.10	Grünordnerische Festsetzungen.....	7
8.11	Nutzungsbeschränkung mit auflösender Bedingung	7
8.12	Hinweise.....	7
9	Auswirkungen der Planung	7

1 ZIELE DER PLANUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Durch den Flächeneigentümer der durch den Netto-Discounter genutzten Grundstücke am Standort Dr.-Albert-Dietze-Straße 18, die TLG Immobilien AG, wurde mit Antragschreiben vom 08.12.2014 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt, um den vorhandenen Netto-Lebensmittelmarkt um eine separate Pfandrückgabe mit Leergutlager, eine Backvorbereitung und einen neuen Windfang erweitern zu können. Durch den geplanten Anbau wird sich die Geschossfläche des Marktes um ca. 170 m² erhöhen. Dieser Bereich ist zum größten Teil aber nicht der Verkaufsfläche zuzuordnen, da er nicht durch Kunden betreten werden kann. Der Umfang der geplanten Verkaufsflächenerweiterung beträgt lediglich ca. 20 m². Dadurch erreicht der Markt aber insgesamt eine Größe mit einer Verkaufsfläche über 800 m² und ist somit dem großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zuzuordnen.

Hintergrund der Umbaumaßnahmen ist der auslaufende Mietvertrag mit der Firma Netto, die eine Mietvertragsverlängerung an die genannten Anbauten knüpft. Dazu wurde seitens des Architekturbüros Neu.Bollrich.Hofmann.Gechter eine Entwurfsplanung erstellt (s. Anlage), die dem Landratsamt zur Vorabklärung der Genehmigungsfähigkeit vorgelegt wurde.

Gleichzeitig wird mit der Überplanung der folgende bestehende rechtliche Widerspruch korrigiert: Der bestehende Lebensmittelmarkt wurde seinerzeit nach der damals geltenden Rechtsauffassung, die besagt, dass die Verkaufsfläche des Marktes und der anliegenden Bäcker und Fleischerbereiche getrennt erfasst werden, da beide Einheiten durch eine Trennwand getrennt und mit separaten Eingängen versehen sind, genehmigt. Die heutige Rechtsauffassung geht allerdings davon aus, dass beide Einheiten zusammen zu bewerten sind und der bestehende Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 850 m² die bauplanungsrechtliche Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel erfordert hätte. Der genehmigte Zustand genießt Bestandsschutz.

Die mit dem Vorhaben verbundene Überschreitung des Verkaufsflächenschwellenwertes von 800 m² für großflächigen Einzelhandel von insgesamt ca. 70 m² macht die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig.

Der Stadtrat der Stadt Radeberg hat in seiner Sitzung am 28.01.2015 den Einleitungsbeschluss (Beschluss-Nr. SR002-2015) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „Netto-Lebensmittelmarkt Dr. Albert-Dietze-Straße“ gefasst.

Im Aufstellungsbeschluss sind folgende Planungsziele formuliert:

- Mit dem Bebauungsplan soll zeitlich begrenzt auf die Dauer der Nutzung des vorhandenen Gebäudes als Lebensmittel-Einzelhandelsstandort mit der Funktion eines Nahversorgers die Erweiterung der Verkaufsfläche zugelassen werden.
- Nach Nutzungsaufgabe des vorhandenen Gebäudes als Lebensmitteldiscounter soll die Art der baulichen Nachnutzung wieder als Mischgebiet festgeschrieben werden.

2 BEGRÜNDUNG FÜR DEN STANDORT

Der Marktstandort liegt außerhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt Radeberg abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches. Im begründeten Einzelfall können jedoch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zulässig sein. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen bestehenden Markt, der bereits Nahversorgungsfunktion für das östliche Siedlungsgebiet Radebergs innehat. Des Weiteren ist die Überschreitung des Verkaufsflächenschwellenwertes von 800 m² um maximal 80 m² nur geringfügig. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich können somit ausgeschlossen werden.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Radeberg soll durch die Sicherung und Entwicklung von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Radeberger Bevölkerung eine attraktive, möglichst flächendeckende wohnungsnah Grundversorgung im Stadtgebiet gesichert und gestärkt werden. Die Sicherung des bestehenden Netto-Lebensmittelmarktes am Standort durch die beabsichtigte Bebauungsplanung entspricht diesem Ziel. Eine Schließung des Marktstandortes aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten würde eine Versorgungslücke im Nahbereich entstehen lassen.

3 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Das Vorhaben beinhaltet den Anbau einer Pfandrückgabe mit Leergutlager, einer Backvorbereitung sowie eines separaten Windfanges an den bestehenden Netto-Markt, der einschließlich des Backwarenverkaufs und der Fleischereitheke bereits im Bestand eine Verkaufsfläche von 850 m² umfasst. Der Verkaufsfläche zuzurechnen ist vom geplanten Anbau dabei lediglich der Windfang mit Pfandrückgabeautomat (ca. 20 m²), da weder Backvorbereitung inklusive nachgelagerter Tiefkühlzelle noch das Leergutlager vom Kunden betreten werden können und als untergeordnete Funktionsflächen des Lebensmittelmarktes zu betrachten sind.

Die Einkaufswagenabstellfläche wird von der Gebäudefassade in den Parkplatzbereich verlegt.

Durch das Vorhaben werden ausschließlich bereits befestigte Freiflächen, davon 8 Pkw-Stellplätze überplant.



Abb.: 1: Ansichten des geplanten Vorhabens

4 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 Radeberg 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 anfallenden Kosten. Der Vertragsabschluss ist Voraussetzung für einen Satzungsbeschluss (§ 12 Abs. 1 BauGB).

5 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)

Gemäß LEP 2013 (Z 2.3.2.1) ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Mittelzentren wie der Stadt Radeberg zulässig, gemäß LEP 2013 (Z 2.3.2.3) für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² allerdings nur in städtebaulich integrierter Lage. In den zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Das Integrationsgebot des Z 2.3.2.3 dient dem Schutz der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstädte. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Radeberg, 2009 wird der Standort Dr.-Albert-Dietze-Straße als städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort aufgeführt.

Einzelhandelskonzept der Stadt Radeberg, 2009

Die Ansiedlung von Einzelhandel (mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Einzelhandel; unabhängig von der Größenordnung) im Bereich der Einfallstraßen wird zum Schutz des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches sowie der Versorgungsstruktur und im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ausgeschlossen. Dieser Ausschluss entspricht dem Z 2.3.2.3 des LEP 2013. Dabei handelt es sich gemäß Einzelhandelskonzept um folgende Straßen:

- Dresdner Straße
- Pillnitzer Straße
- Badstraße
- Rathenaustraße
- Dr.-Albert-Dietze-Straße
- Pulsnitzer Straße
- Gewerbe- und Industriegebiete

Grundsätzlich ausgenommen davon sind jedoch definierte Entwicklungsbereiche wie Nahversorgungsstandorte und definierte Ergänzungsstandorte, darunter der mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen B-Plan überplante Nahversorgungsstandort Dr.-Albert-Dietze-Straße.

Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Stadt Radeberg besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Von einer Änderung des Flächennutzungsplans wird abgesehen, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine auflösende Bedingung für die Nutzung des Standortes für großflächigen Einzelhandel beinhaltet, die regelt, dass nach Nutzungsaufgabe des vorhandenen Gebäudes des Lebensmitteldiscounters die Art der baulichen Nachnutzung wieder Mischgebiet ist.



Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Radeberg mit Geltungsbereich des VB-Plans (rote Markierung)

6 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT / BAUPLANUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist im Zusammenhang bebauter Ortsteile nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Entsprechend § 34 (3a) BauGB kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebes ... dient, städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Durch das Planvorhaben sind diese Abweichungen nicht gegeben bzw. eine Vereinbarkeit ist nicht vollständig nachweisbar.

Hieraus wird deutlich, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB nicht erfüllt sind. Zum Erreichen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB ein Bauleitplanverfahren in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, um das Planungsziel entsprechend Pkt. 1.3 - Bestimmung der Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsmarktes für Lebensmittel mit einer Verkaufsnutzfläche von 880 m² - erreichen zu können.

7 PLANGEBIET

7.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der ca. 0,45 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 liegt südlich des Stadtzentrums der Stadt Radeberg und umfasst den vorhandenen Netto-Lebensmittelmarkt. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden von gemischten Bauflächen
- im Osten von der Dr.-Albert-Dietze-Straße
- im Südwesten von der Rathenaustraße.

7.2 Vorhandene Nutzungen

Im Geltungsbereich des VB-Plans ist derzeit ein Netto-Lebensmittelmarkt mit separatem Backshop und separater Fleischereitheke ansässig. Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 850 m².

Das Gebäude des Marktes nimmt den nördlichen Teil des Plangebietes ein, südlich davon befinden sich die Kundenparkplätze. Es existiert jeweils eine Grundstückszufahrt von der Rathenaustraße und von der Dr.-Albert-Dietze-Straße. Die nicht überbauten Flächen sind begrünt, Baumbestand existiert an der Rathenaustraße und an der Dr.-Albert-Dietze-Straße gegenüber der Einmündung Zepelinstraße.



Foto 1: Marktansicht von Süden



Foto 2: Kundenparkplatz

7.3 Erschließung

Das Plangebiet ist medien- und verkehrsseitig komplett erschlossen. Änderungen an der vorhandenen Erschließung des Marktstandortes sind nicht vorgesehen. Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung in der erforderlichen Menge ist nach Aussage des Ordnungsamtes der Stadt Radeberg (Schreiben vom 02.02.2015) über Hydranten gesichert.

8 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION / BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

8.4 Geltungsbereich

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 umfasst die Flurstücke 1102/9, 1102/11 und 1102/12 der Gemarkung Radeberg. Die Flurstücke befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers.

Die Grenze des ca. 0,45 ha großen räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt. Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist identisch mit der des Vorhaben- und Erschließungsplans.

8.5 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem geplanten Vorhaben und den Regelungen des Durchführungsvertrages.

Die für eine Bebauung im Plangebiet ausgewiesene Fläche wird für einen Lebensmittelmarkt mit maximal 880 m² Verkaufsfläche festgesetzt, da eine vorhabenbezogene konkrete bauliche Nutzung des Vorhabens feststeht. In diese Gesamtverkaufsfläche sind die Verkaufsflächen des Lebensmitteldiscounters, des Bäckers und des Fleischers sowie die Fläche des Eingangsbereiches zum Lebensmittelmarkt einzurechnen.

8.6 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ = 0,6 bestimmt, das entspricht dem zulässigen Maß der Nutzung der als Mischgebiet im FNP dargestellten Umgebungsbebauung und ist für die Verwirklichung des Vorhabens ausreichend. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 abs. 4 BauNVO durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis höchstens zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Zusätzlich wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 880 m² beschränkt.

Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen soll eine angepasste Maßstäblichkeit und die Einfügung des Baukörpers in die umliegende Bebauung dauerhaft sichergestellt werden. Die festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe von 9,0 m über dem festgesetzten Bezugspunkt wird auch für die zukünftige Entwicklung des Standortes als ausreichend angesehen. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für untergeordnete technische Anlagen, deren räumliche Anordnung technologiebedingt gegenwärtig nicht abschließend bestimmbar ist.

8.7 Einordnung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der durch den Lebensmittelmarkt überbaubaren Fläche erfolgt durch Lageplaneintrag entsprechend des konkret vorliegenden Projektes.

Für die geplante Verkaufsfläche von 880 m² sind zur Sicherung des Stellplatzbedarfes für Betreiber und Besucher gemäß Richtzahlentabelle der Verwaltungsvorschrift zu § 49 SächsBO in den Bauvorschriften mindestens 44 Kfz-Stellplätze und mindestens 6 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

8.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Lebensmittelmarktes ist über die an den Vorhabenstandort direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Rathenaustraße und die Dr. Albert-Dietze-Straße gesichert. Die Lage der Einfahrten ist in der Planzeichnung festgesetzt.

8.9 Leitungsbestand

Der Leitungsbestand wurde den übergebenen Planzeichnungen der Versorgungsträger entnommen. Eine Veränderung ist im Zusammenhang mit dem Anbau der Pfandrückgabe / Leergutlager, der Backvorbereitung und des Windfangs nicht geplant.

8.10 Grünordnerische Festsetzungen

Die Flächen für das Regenwasserversickerungsbecken, die Strauchpflanzungen und die Standorte der Einzelbäume entsprechen dem vorhandenen Bestand. Eine Veränderung ist im Zusammenhang mit dem Anbau der Pfandrückgabe / Leergutlager, der Backvorbereitung und des Windfangs nicht geplant.

8.11 Nutzungsbeschränkung mit auflösender Bedingung

Die Nutzungsbeschränkung entspricht dem Planungsziel der Stadt Radeberg, den Standort nicht grundsätzlich für großflächigen Einzelhandel vorzubereiten, sondern lediglich auf die aktuellen Erfordernisse des Marktbetreibers zu reagieren. Sollte das Vorhaben (z.B. zugunsten eines anderen Standortes für einen Lebensmittelmarkt) aufgegeben werden, soll die Fläche entsprechend ihrer Umgebung als Mischgebiet nachgenutzt werden.

8.12 Hinweise

Im Textteil des Bebauungsplans werden für die weitere Planung und Realisierung notwendige Hinweise zum Umgang mit belastetem Bodenaushub, Bodenverunreinigungen und Altlasten, zur Meldepflicht von Bodenfunden, zu Grenz- und Vermessungsmarken, zur Archäologie und zum Grundwasserschutz gegeben. Mit den Hinweisen sollen die Bauherren und die interessierte Öffentlichkeit über diese zu beachtenden Sachverhalte informiert werden.

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund wurde für das Planverfahren ein Umweltbericht erstellt (siehe Teil C-2 der Begründung), welcher die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen untersucht.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG zu erwarten sind.

STADT RADEBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 67 „NETTO-LEBENSMITTELMARKT DR.- ALBERT-DIETZE-STRASSE 18“

ENTWURF

TEIL C-2: UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung.....	2
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	2
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans	3
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes	4
2.1.1	Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, Bevölkerung	4
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	4
2.1.3	Schutzgut Boden	4
2.1.4	Schutzgut Wasser.....	4
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima.....	5
2.1.6	Schutzgut Landschaft	5
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	5
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	5
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	5
2.2.1	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	5
2.2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	8
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	9
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
3	Zusätzliche Angaben.....	9
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	9
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	9
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	9

1 EINLEITUNG

Nach in Kraft getretener Novellierung des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung vom 21.12.2006 ist entsprechend des eingefügten § 13a Abs. 1 Nr. 1 für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von weniger als 20.000 m² die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Allerdings ist die Anwendung des beschleunigten B-Plan Verfahrens nach § 13a BauGB ausgeschlossen, wenn eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegt. Der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO mit mehr als 1200 m² Geschossfläche unterliegt der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Nr. 18.6.2 i.V.M. 18.9 Anlage 1 des UVPG. Nach § 17 Abs. 1 UVPG wird die UVP bei Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des BauGB Anlage 1 (Umweltbericht) durchgeführt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 67 „Netto-Lebensmittelmarkt Dr.-Albert-Dietze-Straße 18“ wird daher im zweistufigen Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Durch den Flächeneigentümer der durch den Netto-Discounter genutzten Grundstücke am Standort Dr.-Albert-Dietze-Straße 18, die TLG Immobilien AG, wurde mit Antragsschreiben vom 08.12.2014 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt, um den vorhandenen Netto-Lebensmittelmarkt um eine separate Pfandrückgabe mit Leergutlager, eine Backvorbereitung und einen Windfang erweitern zu können. Dadurch erreicht der Markt insgesamt eine Größe mit einer Verkaufsfläche > 800 m² und ist somit dem großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zuzuordnen.

Die mit dem Vorhaben verbundene Überschreitung des Verkaufsflächenschwellenwertes von 800 m² für großflächigen Einzelhandel macht die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig.

Innerhalb des ca. 0,45 ha großen Geltungsbereiches ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit maximal 880 m² Verkaufsfläche festgesetzt, da eine vorhabenbezogene konkrete bauliche Nutzung des Vorhabens feststeht. In diese Gesamtverkaufsfläche sind die Verkaufsflächen des Lebensmitteldiscounters, des Bäckers und des Fleischers sowie die Fläche des Eingangsbereiches zum Lebensmittelmarkt einzurechnen.

Das Maß der Überbaubarkeit der Grundstücke wird mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,8 durch Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden darf. Die festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 9,0 m über der OK Fertigfußboden.

Die Festsetzung der durch den Lebensmittelmarkt überbaubaren Fläche erfolgt durch Lageplaneintrag entsprechend des konkret vorliegenden Projektes.

Für die geplante Verkaufsfläche von 880 m² sind zur Sicherung des Stellplatzbedarfes für Betreiber und Besucher gemäß Richtzahlentabelle der Verwaltungsvorschrift zu § 49 SächsBO innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen mindestens 44 Kfz-Stellplätze und mindestens 6 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Die Verkehrserschließung des Lebensmittelmarktes ist über die an den Vorhabenstandort direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Rathenaustraße und die Dr. Albert-Dietze-Straße gesichert. Die Lage der Einfahrten ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Flächen für das Regenwasserversickerungsbecken, die Strauchpflanzungen und die Standorte der Einzelbäume entsprechen dem vorhandenen Bestand. Eine Veränderung ist im Zusammenhang mit dem Anbau der Pfandrückgabe / Leergutlager, der Backvorbereitung und des Windfangs nicht geplant.

Bezüglich der Vermeidung von Emissionen, dem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie wird auf die genehmigte Bestandsnutzung verwiesen, für die sich durch die Erweiterung des Marktes keine Veränderungen ergeben.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans

Immissionsschutz

Grenz- bzw. Orientierungswerte hinsichtlich Schallimmission sind in der 16. BImSchV bzw. in der DIN 18005 verankert.

Natur- und Landschaftsschutz

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist für die Fläche des VB-Plans lediglich die Gehölzschutzsatzung der Stadt Radeberg relevant. Gemäß § 1 Abs. 2 Punkt a) sind auf mit Gebäuden bebauten Grundstücke Bäume (außer Obstbäume, Nadelgehölze, Pappeln, Birken und Baumweiden) mit einem Stammumfang ab 1 m, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden geschützt.

Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgt gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB im Rahmen der Abwägung zum Bauleitplanverfahren nach § 1a BauGB. Grundlage hierfür ist die in den Umweltbericht integrierte Eingriffs-Ausgleichsbewertung.

Bodenschutz

Gemäß § 4 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 1 Abs. 3 BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für Einzelne oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht vorhanden und daher für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht relevant.

Klimaschutz

Das Baugesetzbuch formuliert folgende Ziele zur klimagerechten Siedlungsentwicklung in § 1 BauGB: "Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, ...den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern..." sowie in § 1a BauGB: "Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden."

Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2003) stellt landesweit bedeutsame Festlegungen in Form von Grundsätzen und Zielen der Raumentwicklung dar. Er ist ein fachübergreifendes Gesamtkonzept zur räumlichen und sachlichen Entwicklung des Freistaates. Es werden keine Umweltschutzziele für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgewiesen.

Der Regionalplan konkretisiert die Aussagen des Landesentwicklungsplanes. Alle im Text und in den Karten dargestellten Grundsätze sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Der *Regionalplan Oberlausitz -Niederschlesien* (in Kraft getreten am 04.02.2010) formuliert hinsichtlich der Entwicklung von Einzelhandelsstandorten folgenden Grundsatz G 5.2.1: „Die Innenstädte ... der Mittelzentren sind entsprechend ihrem zentralörtlichen Verflechtungsbereich als Standorte des Einzelhandels und der Dienstleistungen auszubauen. Insbesondere für die Mittelzentren sollen zur Vermeidung eines weiteren Funktionsverlustes der Innenstädte im Rahmen der integrierten Stadtentwicklungskonzepte Einzelhandelskonzeptionen erstellt werden. Dabei ist auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.“

Für die Stadt Radeberg liegt ein Einzelhandelskonzept seit Mai 2009 vor.

Der Regionalplan weist darüber hinaus für das Plangebiet keine Vorrang- oder Vorbehaltsflächen aus.

Landschaftsplan der Stadt Radeberg

Der Landschaftsplan der Stadt Radeberg, Stand 2004, gibt für die Siedlungsflächen im Innenbereich des Plangebietes folgendes Entwicklungsziel ohne nähere textliche Erläuterung vor: „Sicherung und Entwicklung allgemeiner Freiraumqualitäten im Siedlungsbereich und an Einzelstandorten“.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

2.1.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, Bevölkerung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes von Radeberg. Es handelt sich um einen Standort in städtebaulich integrierter Lage, umgeben von gemischten Bauflächen (im Norden und Osten), gewerblichen Bauflächen (im Westen) sowie Eisenbahnanlagen (im Süden).

Vorbelastungen durch Lärmimmissionen an schutzbedürftiger Nutzung (Wohngebäude im Mischgebiet) bestehen durch das Verkehrsaufkommen am angrenzenden Kreuzungsbereich Rathenaustraße / Dr.-Albert-Dietze-Straße und den Kunden- und Lieferverkehr des bestehenden Lebensmittelmarktes.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet weist aufgrund seiner innerstädtischen Lage und intensiven baulichen Nutzung keinen wertgebenden Biotop- oder Artenbestand auf. Der Überbauungsgrad beträgt bereits im Bestand ca. 80 %. Die nicht überbauten Flächen sind nach Maßgabe der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Radeberg mit bodendeckenden Ziergehölzen (Cotoneaster u.a.) begrünt, Baumbestand (Ahorn, Kirsche) existiert an der Rathenaustraße und an der Dr.-Albert-Dietze-Straße gegenüber der Einmündung Zeppelinstraße sowie im Bereich der zentralen Parkplätze. Mittig zwischen den Parkplätzen gelegen befindet sich ein begrüntes Versickerungsbecken, das einen Teil des auf dem Baugrundstück anfallenden Regenwassers aufnimmt.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet DE 4848-301 „Rödertal oberhalb Medingen“ befindet sich ca. 200 m nordöstlich des Vorhabenstandortes jenseits der Bebauung Dr.-Albert-Dietze-Straße und Mühlstraße.

2.1.3 Schutzgut Boden

Die Böden des Geltungsbereiches sind durch anthropogene Sedimente in Siedlungsgebieten bestimmt. Ausgangssubstrat der Lockersyrosem-Regosole ist gekippter Sandschutt, der im gesamten Plangebiet ansteht. Die Böden sind zu ca. 80 % überbaut.

Die schwach sauren bis sauren Böden Plangebietes haben – soweit sie nicht bereits im Bestand komplett überbaut oder versiegelt sind, eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit, ein geringes Wasserspeichervermögen und ein geringes Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe. Die Erosionsgefährdung ist als hoch zu bewerten¹.

Für das Schutzgut Boden liegen im überplanten Bereich keine Werte und Funktionen besonderer Bedeutung vor. Seltene sowie geowissenschaftlich bedeutsame Böden sind im Geltungsbereich nicht vertreten.

Bezüglich der archäologischen Relevanz der Böden im Plangebiet wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter verwiesen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser liegen im Plangebiet keine Werte und Funktionen besonderer Bedeutung vor. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder Trinkwasserschutzgebietes. Oberirdische Gewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Hinsichtlich Grundwasserneubildung und Niederschlagsretention bestehen im Geltungsbereich Einschränkungen durch die bestehende Vornutzung. Die Grundwasserneubildungsrate ist gering, obwohl der überwiegende Anteil (ca. 60 %) der befestigten Flächen des Baugrundstücks nicht an die Mischwasserkanalisation angeschlossen sind, sondern das Regenwasser über das zentrale Becken und die Pflanzflächen versickert wird².

¹ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: SYNERGIS WebOffice Karten

² Erfassungsbogen zur Ermittlung der Niederschlagswassergebühr, 18.07.2005

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt im Untersuchungsgebiet 650 bis 700 mm/Jahr. Die Temperaturverhältnisse entsprechen mit 8,3 bis 8,5 °C collinen Bedingungen, jedoch weist die Temperaturschwankung zwischen dem Mittelwert für Januar -0,6°C und dem für Juli +18,2°C auf ein für Ostachsen zunehmend kontinentales Klima hin.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind aufgrund der innerstädtischen Lage keine Flächen mit besonderer Klimaschutzfunktion vorhanden. Der Baumbestand wirkt sich aber günstig auf das städtische Mikroklima, insbesondere der unmittelbar benachbarten Bauflächen aus.

Vorbelastungen bestehen durch das Verkehrsaufkommen am angrenzenden Kreuzungsbereich Rathenaustraße / Dr.-Albert-Dietze-Straße (Schadstoffemissionen). Belastungen sind darüber hinaus durch einen Wärmeineffekt bereits gegenwärtig vorhanden.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt gemäß der naturräumlichen Gliederung³ im Zentrum des Westlausitzer Hügel- und Berglandes, das durch breite Sohlentäler der Flüsse und ihrer Nebenbäche zerschnitten ist. Obwohl die Große Röder als einer dieser charakteristischen Flussläufe nur ca. 250 m nördlich des Vorhabenstandortes liegt, ist das Plangebiet für das Landschaftsbild des Naturraums wegen seiner innerstädtischen Lage ohne nennenswerten Belang.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund der zentrumsnahen Lage ist grundsätzlich von einer archäologischen Relevanz des Plangebietes auszugehen. Allerdings wurden mit der Errichtung des Lebensmittelmarktes und der Kundenparkplätze bereits umfangreiche Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen auf der Fläche durchgeführt.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind unterschiedlich ausgeprägt. Dabei hängen die Intensität und die Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter ab.

Aufgrund der bestehenden Überbauung und Nutzung der Flächen sind keine wertgebenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vorhanden. Durch bauliche Maßnahmen (RRB) werden nachteilige Wechselwirkungen in Form von erhöhtem Oberflächenwasserabfluss der versiegelten Flächen auf die Schutzgüter Menschen und Gewässer bereits im Bestand vermieden.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mögliche Auswirkungen durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO insbesondere

1. Auswirkungen in Form von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie
2. Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
3. Auswirkungen auf den Verkehr,
4. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes,
5. Auswirkungen auf die Entwicklungen zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
6. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und
7. Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Diese Regel gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen. Dabei sind insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

³ Mannsfeld, Syrbe 2008: Naturräume in Sachsen

2.2.1.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, Bevölkerung

Auswirkungen in Form von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zu den schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zählen insbesondere erhebliche Lärm-, Abgas- und Geruchsbelästigungen der Nachbarschaft durch Kunden- und Lieferverkehr auf dem Betriebsgelände und dorthin führenden Straßen. Auch das Be- und Entladen oder die Störung durch Maschinenanlagen, wie Lüftungsanlagen oder die Beleuchtung der Stellplätze oder Leuchtreklame, können die Nachbarschaft erheblich beeinträchtigen.

Das Vorhaben bezieht sich auf eine Nutzungsänderung in einem bestehenden Lebensmittelmarkt. Es ist nicht zu erwarten, dass der Anbau für die Pfandrückgabe / Leergutlager, die Backvorbereitung und den neuen Windfang an das Bestandsgebäude immissionsschutzrechtliche Auswirkungen hat, da die geplanten Nutzungen keine neuen signifikant auf die Nachbarschaft wirkenden Schallquellen beinhalten.

Die bestehenden Schallquellen des Marktes bleiben unverändert. Der Kundenparkplatz wird um 4 Stellflächen reduziert.

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadttechnische Erschließung des Vorhabens nicht gewährleistet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Anlagen der technischen Infrastruktur fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 wurden seitens der Versorgungsträger

- Stadtverwaltung Radeberg, Sachgebiet Löschwasserversorgung
- ENSO
- Deutsche Telekom
- Abwasserzweckverband Obere Röder
- Wasserversorgung Bischofswerda

keine Bedenken oder Einwände zum Vorhaben geäußert.

Der Anbau für die Pfandrückgabe / Leergutlager, die Backvorbereitung und den neuen Windfang erfordert keine zusätzlichen Erschließungsanlagen.

Da bereits befestigte Flächen überbaut werden, erhöht sich auch der Anfall von Oberflächenwasser nicht gegenüber der genehmigten Bestandsbebauung.

Auswirkungen auf den Verkehr

Auswirkungen auf den Straßenverkehr betreffen sowohl den fließenden als auch den ruhenden Verkehr. Sie sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet beziehungsweise ihrer bestimmungsmäßigen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten. Auf das Erfordernis einer hinreichenden Stellplatzzahl wird hingewiesen, vergleiche auch § 49 SächsBO in Verbindung mit den entsprechenden Ausführungen zu Stellplatzrichtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung.

Eine ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch die Anbindung an die Rathenaustraße und die Dr.-Albert-Dietze-Straße sichergestellt. Die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes ist für das Planvorhaben ausreichend, eine Erhöhung der Verkehrsströme gegenüber dem genehmigten Bestand ist durch den Anbau der Pfandrückgabe / Leergutlager, der Backvorbereitung und des neuen Windfangs nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist von der ÖPNV- Haltestelle Rathenaustraße und vom Bahnhof Radeberg aus fußläufig erreichbar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist 62 Kundenstellplätze aus. Diese Anzahl erfüllt die geforderte Zahl an Stellplätzen gemäß Richtzahlentabelle der Verwaltungsvorschrift zu § 49 SächsBO.

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen können sich dadurch ergeben, dass die von solchen Einrichtungen ausgehende Kaufkraftbindung möglicherweise die Existenz von kleineren, auf die Nahversorgung für den kurzfristigen Bedarf ausgerichteten Läden gefährdet. Durch damit verbundene Geschäftsaufgaben kann die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erschwert oder gefährdet werden.

Da es sich um den Anbau von Nebennutzungen eines bestehenden Lebensmittelmarktes, der seinerseits der Nahversorgung der Bevölkerung dient, handelt, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung.

Auswirkungen auf die Entwicklungen zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden kann durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen negativ berührt werden, wenn bestehende oder geplante Zentren in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt oder deren Entwicklungspotentiale wesentlich beeinträchtigt werden. Städtebaulich unerwünschte Folgen können in Abhängigkeit von der planerischen Konzeption der Gemeinde darin liegen, dass es durch einen übermäßigen Kaufkraftabzug zu Gunsten großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in nicht integrierten Standorten zu Geschäftsaufgaben und Leerstand von Geschäften in zentraler Lage kommt.

Im Einzelhandelskonzept von 2009 für die Stadt Radeberg wird allerdings auch ausgeführt, dass eine flächendeckende wohnungsnah Grundversorgung innerhalb der Stadt Radeberg nicht ausschließlich durch den zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich sichergestellt werden kann. Die an städtebaulich integrierten Standorten vorhandenen Nahversorgungsstandorte decken räumliche Versorgungslücken ab.

Diese Standorte fallen nicht unter das „Schutzregime“ der zentralen Versorgungsbereiche, sollten aber dennoch im Rahmen der Bauleitplanung gesichert werden. Sie genießen allerdings eine Schutzfunktion i.S.d. § 11 (3) BauNVO, da sie ein wesentliches Element der verbrauchernahen Versorgung in der Stadt Radeberg darstellen. Wenngleich eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an diesen Standorten zukünftig zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches vermieden werden sollte, wird im Einzelhandelskonzept ausdrücklich darauf verwiesen, dass eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung in Form von Anpassungsmaßnahmen des Bestandes an aktuelle Erfordernisse positiv begleitet werden sollte, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nah- bzw. Gebietsversorgungsfunktion hinausgeht.

Wenngleich gemäß Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich liegen sollen, können bei atypischer Fallgestaltung im begründeten Einzelfall großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zulässig sein (Nachweis im Einzelfall, bauplanungsrechtliche Steuerung). Diese definierte Ausnahme vom Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes ist im Einzelfall zu prüfen.

Eine atypische Fallgestaltung liegt vor, wenn der Einzelhandelsbetrieb aufgrund betrieblicher Besonderheiten oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu der Art Betriebe gehört, die von der Regelvermutung gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO erfasst werden. Abweichungen der konkreten städtebaulichen Situation von der typischen Fallgestaltung gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO bestehen beispielsweise darin, dass der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll, jedoch nur wenn er der Zentren- bzw. Versorgungsstruktur i.S.d. Einzelhandelskonzeptes entspricht.

Der Nahversorgungsstandort Dr.-Albert-Dietze-Straße erfüllt gemäß Einzelhandelskonzept im Rahmen des hierarchischen Standortmodells der Stadt Radeberg als Nahversorgungsstandorte eine wichtige Funktion zur wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung und erfüllt damit die o.g. Voraussetzungen. Außerdem handelt es sich bei dem vorliegenden Vorhaben nicht um die Neuerrichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, sondern um die Vergrößerung der bereits am Standort genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 850 m² auf maximal 880 m². Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Entwicklungen zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Radeberg können daher ausgeschlossen werden.

Fazit

Bei Durchführung der Planung sind auf das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit sowie die Bevölkerung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Naturhaushalts (Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima)

Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Auswirkungen auf den Naturhaushalt können durch eine Beeinträchtigung des Ökosystems gegeben sein. Zu untersuchen sind Auswirkungen von Betrieben sowohl auf Leistungsfähigkeit und Wirkungsgefüge des Naturhaushalts als auch auf die einzelnen Bestandteile des Naturhaushalts, insbesondere auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima.

Durch bereits umgesetzte Baumaßnahmen im Bereich des Plangebietes ist das zulässige Maß der Überbauung im Prinzip ausgeschöpft. Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen Anbau von ca. 170 m² auf bereits versiegelter Fläche, daher sind keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten.

Die Festsetzung der GRZ von 0,6 erlaubt insgesamt keine höhere Überbauung der Grundstücksflächen, als auch im Mischgebiet einschließlich der Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen zulässig wäre und bereits vorhanden ist. Die Nutzungsfunktion der Böden im Plangebiet als Siedlungsfläche bleibt unverändert.

Die vorhandene geteilte Lösung der Regenwasserbewirtschaftung bleibt erhalten, wonach ca. 40 % der befestigten Flächen an den städtischen Mischwasserkanal angeschlossen sind und ca. 60 % des Regenwassers auf dem Baugrundstück versickert werden. Da keine zusätzliche Überbauung von Flächen erfolgt, erhöht sich die Menge des Oberflächenwasserabflusses bei Regenereignissen gegenüber dem Bestand nicht.

Eine Fällung von Einzelbäumen ist durch das Vorhaben nicht vorgesehen. Daher erfolgen weder Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt noch kleinklimatische Veränderungen am Standort.

2.2.1.3 Schutzgut Landschaft

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild kommen bei einem nach Lage, Umfang und Größe aus dem Rahmen der Umgebung fallenden oder in der Landschaft dominierenden Vorhaben in Betracht, insbesondere bei Vorhaben am Stadtrand und im ländlichen Raum. Sie können beispielsweise darin bestehen, dass die Geschlossenheit eines Ortsbildes durch einen großflächigen Einzelhandelsmarkt gestört wird. Dies gilt in besonderem Maße, wenn das Projekt in der Nähe denkmalgeschützter oder sonstiger das Ortsbild prägender Einzelbauten und Ensembles errichtet werden soll.

Aufgrund der städtebaulichen integrierten Lage des vorhandenen Lebensmittelmarktes im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage werden an die Gestaltung des Vorhabens keine besonderen Anforderungen gestellt. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch die Beschränkung der Gebäudehöhe auf das genehmigte Bestandsmaß ausgeschlossen.

2.2.1.4 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes können durch die vorliegende Planung grundsätzlich berührt werden, da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb des Stadtgebietes Radeberg liegt. Allerdings wurden mit der Errichtung des Lebensmittelmarktes und der Kundenparkplätze bereits umfangreiche Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen auf der Fläche durchgeführt, vom vorliegenden Vorhaben werden keine darüber hinaus gehenden (d.h. bisher nicht durch Baumaßnahmen in Anspruch genommenen) Flächen beansprucht.

2.2.1.5 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Aufgrund der bestehenden Überbauung und Nutzung der Flächen sind keine wertgebenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vorhanden.

Da sich das Maß der Nutzung insgesamt nicht erhöht, ergeben sich keine nachteiligen Wechselwirkungen in Form von erhöhtem Oberflächenwasserabfluss der versiegelten Flächen auf die Schutzgüter Menschen und Gewässer.

2.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wäre die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes um die separate Pfandrückgabe mit Leergutlager, die Backvorbereitung und den neuen Windfang unzulässig. Der Umweltzustand bliebe aber aufgrund der innerstädtischen Lage unverändert durch Bebauung geprägt.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Planerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind (siehe Punkt 2.2).

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet der Aufstellungsbeschluss der Stadt Radeberg.

Mit Verweis auf Planteil C-1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Punkt 2 (Begründung der Standortwahl) werden an dieser Stelle keine alternativen Standorte untersucht. Es wird lediglich auf städtebauliche Varianten innerhalb des Geltungsbereiches eingegangen. Diese bestehen im Wesentlichen aus:

- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung
- Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Maß der zulässigen Nutzung innerhalb des derzeit vorhandenen faktischen Mischgebietes. Der Flächenbedarf des Lebensmittelmarktes geht über dieses Maß der Nutzung insgesamt nicht hinaus.

Eine Verringerung der Gesamtverkaufsfläche widerspricht dem Ziel, den Marktstandort zu sichern. Eine Schließung des Marktstandortes aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten würde eine Versorgungslücke im Nahbereich entstehen lassen.

Die Festsetzung der durch den Lebensmittelmarkt überbaubaren Fläche erfolgt durch Lageplaneintrag entsprechend des Bestandes sowie des konkret vorliegenden Projektes. Eine Änderung der räumlichen Einordnung des Marktes stellt aufgrund der Bestandsnutzung keine Option dar. Der geplante Anbau kann nur an der Südseite des Bestandsgebäudes erfolgen, da im Norden z.T. bereits eine Grenzbebauung besteht, im Westen die Anlieferzone den verfügbaren Platz zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze einnimmt und im westlichen Teil des Gebäudes Bäcker und Fleischer eingemietet sind. Die Kundenparkplätze sind im Bestand vorhanden.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Durch die konkreten vorhabenbezogenen Festsetzungen konnten die zu erwartenden Auswirkungen ohne größere Schwierigkeiten abgeschätzt werden.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der zulässigen Nutzungen im Bauanzeige- bzw. Baugenehmigungsverfahren hinreichend geprüft und bei der Bauabnahme überwacht werden.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „Netto-Lebensmittelmarkt Dr. Albert-Dietze-Straße“ wurde ein Umweltbericht erstellt. Es wurde festgestellt, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässige Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG verursachen, da der innerstädtische Standort durch den vorhandenen Lebensmittelmarkt mit Kundenparkplatz vorgeprägt ist und sich das Maß der Nutzung durch den geplanten Anbau an das Gebäude nur geringfügig innerhalb der allgemein zulässigen Höchstgrenzen verändert.

Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung erreicht der Markt eine Größe mit einer Gesamtverkaufsfläche > 800 m² und ist somit dem großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zuzuordnen. Aufgrund dieser Tatsache ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Umweltbericht erforderlich.