

STADT BERNSDORF

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„VERBRAUCHERMARKT DRESDENER STRASSE“**

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

Planungsträger: **Stadt Bernsdorf**
Rathausallee 2
02994 Bernsdorf



Vorhabenträger: **André Kunath Projektentwicklung**
Hans-Volkmann-Str. 19
01877 Bischofswerda

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



Bernsdorf, den 17.11.2017

STADT BERNSDORF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „VERBRAUCHERMARKT DRESDENER STRASSE“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10a ABS. 1 BAUGB

1 Planungsziel

Der PENNY-Lebensmittelmarkt im Süden der Stadt Bernsdorf an der Dresdener Straße hat Ende 2015 aufgrund unternehmensinterner Umstrukturierungsmaßnahmen den Betrieb eingestellt. Der frei gewordene PENNY-Markt entspricht aufgrund der geringen Verkaufsflächengröße und der eingeschränkten Erschließung nicht den aktuellen Anforderungen an Einkaufsmärkte und kann deshalb zukünftig nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden. Umbaumaßnahmen des Standortes wurden geprüft, jedoch im Ergebnis als nicht realisierbar eingeschätzt. Ein anderer Betreiber für den Markt kann daher nicht gefunden werden.

Seitens der Stadt Bernsdorf besteht somit dringender Handlungsbedarf zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung im südlichen Stadtgebiet. Dieses ist aufgrund des dort vorherrschenden Geschosswohnungsbaus in Verbindung mit dem vorhandenen Schulstandort besonders bevölkerungsreich.

Im Plangebiet an der Dresdener Straße ist daher die Einordnung eines Lebensmittelmarktes beabsichtigt. Dadurch kann für die benachbarten Wohngebiete eine fußläufig erreichbare Versorgung gesichert sowie die in diesem Stadtteil durch die Schließung des PENNY-Marktes entstandene Versorgungslücke wieder geschlossen werden.

Mit dem Unternehmen Netto steht der Stadt Bernsdorf ein verlässlicher Partner zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung zur Verfügung. Der derzeitige Netto-Markt Wittichenauer Straße im nördlichen Stadtgebiet entspricht nicht mehr den Anforderungen an moderne Einkaufsmärkte. Auch wird in diesem Stadtteil bereits ein LIDL-Lebensmittelmarkt betrieben. Im Sinne einer perspektivischen und zukunftsorientierten Standortsicherung beabsichtigt Netto die Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes in einen Ersatzneubau innerhalb des Plangebietes im südlichen Stadtgebiet. Dem Ziel der Stadt Bernsdorf zur Sicherung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung kann dadurch entsprochen werden. Der frei gewordene Netto-Markt Wittichenauer Straße soll nicht mehr durch einen Lebensmittelmarkt nachgenutzt werden, sondern voraussichtlich durch einen Wreesmann-Sonderpostenmarkt.

Die mit dem Vorhaben verbundene Überschreitung des Verkaufsflächenschwellenwertes von 800 m² für großflächigen Einzelhandel um insgesamt ca. 350 m² macht die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines SB-Marktes für Lebensmittel mit bis zu 5% Non-Food-Anteil sowie die Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung.

Vorhabenträger ist die André Kunath Projektentwicklung (AK-Projekt).

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Datengrundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes ist gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt worden sind und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Im Rahmen der schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung haben sich die TÖB zur Erforderlichkeit und zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung geäußert. Dies erfolgte im Rahmen der abgegebenen Stellungnahmen.

Für das Vorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm erstellt. Darin wurde der Nachweis erbracht, dass die Anforderungen hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung unter Beachtung der in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung übernommenen Auflagen zum Lärmschutz eingehalten werden.

Zur Bestimmung der Baugrund- und Versickerungsverhältnisse am Standort des Vorhabens wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Der bestehende Altlastenverdacht (Altstandort „Ehemalige Holzbauwerke 2“) wurde im Rahmen des Baugrundgutachtens untersucht und konnte nicht bestätigt werden. Die Erkundung der geologischen und hydrologischen Verhältnisse hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes Versickerung möglich ist. Um den Eintrag wassergefährdender Stoffe in Boden und Grundwasser zu vermeiden, sind die anthropogenen Auffüllungen unter den Versickerungsmulden vollständig auszutauschen.

Zum Vorhaben wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, aus dem artenschutzrechtliche Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen worden sind. Die Prüfung erfolgte dabei so, dass unter Berücksichtigung der konfliktvermeidenden und funktionserhaltenden Maßnahmen die Populationen der Arten weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben bzw. die Voraussetzungen zur Wiederherstellung eines solchen nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Damit ist bei konsequenter Beachtung und Umsetzung der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen kein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 erforderlich.

Im Umweltbericht wurden die voraussichtlichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen dargestellt.

2.2 Vermeidung / Minimierung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Dem Vermeidungs-/Minimierungsgebot entsprechend sind Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen im Umweltbericht dargestellt und in den Bebauungsplan als Festsetzung bzw. Hinweis aufgenommen worden.

Dazu zählen Festsetzungen zu

- Schallimmissionsschutz: Beschränkung der Betriebszeit des Marktes sowie der Zeiten für Warenanlieferung und -entladung; glatte Oberflächen der Fahrgassen; Festsetzung eines max. Gesamtschallpegels für die haustechnischen Anlagen des Verbrauchermarktes
- teilversiegelte Befestigung von Stellplätzen (Begrenzung Bodenversiegelung)
- Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung im Plangebiet
- Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Kontrolle der Fläche vor Baufeldfreimachung auf seltene oder gefährdete Arten)

2.3 Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Als Ausgleich für den Verlust an Lebensräumen innerhalb des Geltungsbereiches sind im Nordosten und Osten des Plangebietes halboffene Habitatstrukturen bestehend aus Ruderalfluren, Lesesteinhaufen und Gehölzen anzulegen (Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt).

Da es sich um eine Nachnutzung stark anthropogen vorgeprägter Böden handelt, wird der Ausgleich für den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung über den Ausgleich für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit erbracht. Die Aufwertung von Biotopen kommt auch den Bodenfunktionen zugute.

2.4 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans eintreten, um in der Lage zu sein, Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gemäß den Bewertungen verbleiben bei Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Daher obliegt es der Gemeinde, vorrangig bei der Umsetzung des Bebauungsplans die Einhaltung der Festsetzungen zu Immissionsschutz, Grünordnung und umweltrelevanten Hinweise (einschließlich Artenschutzrecht) zu kontrollieren.

Ergänzend sind die Fachbehörden des Landratsamtes Bautzen bei der Umsetzung des Vorhabens zu beteiligen:

- Untere Denkmalschutzbehörde bei Erdarbeiten
- Untere Wasserbehörde bei der Errichtung der Niederschlagswasserversickerungsanlagen

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

Für die Öffentlichkeit bestand die Möglichkeit, sich vom 01.12.2015 bis 31.12.2015 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.07.2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterrichtet und aufgefordert, zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Stellung zu nehmen.

3.2 Umgang mit den Hinweisen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

Die Äußerungen und Hinweise wurden geprüft und sind zum überwiegenden Teil in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Form von Festsetzungen und Hinweisen bzw. in den Umweltbericht eingeflossen.

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Dresdener Straße“ mit der dazu gehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den Sondergutachten (Schallimmissionsprognose, Baugrunduntersuchungen, Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen, Verkehrstechnische Untersuchung, Artenschutzfachbeitrag) sowie den bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 08.05.2017 bis zum 12.06.2017 öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 24.04.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3.4 Umgang mit den Stellungnahmen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB, Ergebnis der Abwägung

Aufgrund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Entwurfsfassung vom 11.04.2017 wurden redaktionelle Ergänzungen vorgenommen, die jedoch keine inhaltlich relevante Aspekte ergeben haben, die eine nochmalige Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden durch redaktionelle Ergänzungen berücksichtigt bzw. waren bereits in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

Die Bedenken der Landesdirektion Sachsen und des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien zur Ansiedlung weiterer neuer Einzelhandelseinrichtungen an anderer Stelle im Stadtgebiet von Bernsdorf wurden berücksichtigt: Mit dem Satzungsbeschluss zum VB-Plan hat die Stadt den Aufstellungsbeschluss für ein Einzelhandelskonzept und einen einfachen B-Plan nach § 9 Abs. 2a BauGB gefasst. Dieser wird die Ansiedlung weiterer neuer Einzelhandelseinrichtungen an anderer Stelle im Stadtgebiet von Bernsdorf ausschließen.

4 Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, Nr. 2 d BauGB). Demnach sind anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Planungsgebietes zu erörtern.

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet der Aufstellungsbeschluss der Stadt Bernsdorf.

Die Anordnung von Marktgebäude und Parkplatz wurden gegenüber dem Vorentwurf getauscht: Die Stellplätze wurden von der östlich angrenzenden Wohnbebauung "Am Langen Holz" abgerückt und das Marktgebäude dazwischen angeordnet. Dadurch wird die östlich angrenzende Wohnbebauung vor Lärm durch den Fahrverkehr geschützt.

Ebenfalls wurde die Zufahrt zum Verbrauchermarkt von der Straße „Am Langen Holz“ verworfen, um die benachbarte Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen (Immissionsschutz). Die Zufahrt von der B 97 wurde favorisiert.

Gegenüber dem Vorentwurf zum vorliegenden Bebauungsplan wurde der Geltungsbereich im Süden um die nicht überbaubaren Grünflächen zurückgenommen, da sich eine Planungsrechtliche Sicherung dieser Flächen als nicht notwendig gezeigt hat.