

Stadt Radeburg

Landkreis Meißen

Bebauungsplan Nr. 08 „Verbrauchermarkt Lindenweg Radeburg“

Begründung



Planfassung: August 2014



PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung/Planungsziel	2
2.	Verfahrensrechtliche/planungsrechtliche Erläuterungen	3
3.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
4.	Städtebauliches Konzept	5
4.1	Betrachtungen zu raumordnerischen Belangen	5
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
4.3	Immissionsschutz	6
4.4	Erschließung	7

Anlagen:

- Anlage 1 CIMA Beratung + Management GmbH Leipzig
 „Verträglichkeitsuntersuchung für die Erweiterung eines LIDL-Marktes
 und die Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Lindenweg“
- Anlage 2 Akustik Bureau Dresden Ingenieurgesellschaft mbH
 „Schallimmissionsprognose ABD 41823/14“
- Anlage 3 Lageplan Entwurf vom 13.05.2014

1. Veranlassung/Planungsziel

Der Stadtrat der Stadt Radeburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24. April 2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 08 „Verbrauchermarkt Lindenweg Radeburg“ gefasst. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Ersatzneubau eines LIDL-Marktes einschließlich Drogeriemarkt am bereits bestehenden Standort des LIDL-Marktes in Radeburg geschaffen werden.

Anlass für das eingeleitete Planverfahren war eine Neuorientierung der langfristigen Entwicklungsstrategie der LIDL Vertriebs-GmbH Co. KG.

Der bestehende Verbrauchermarkt mit gegenwärtig 984 m² Verkaufsfläche genügt nicht mehr den Anforderungen für eine zeitgemäße Präsentation der Waren und soll deshalb durch einen Ersatzneubau mit einer größeren Verkaufsfläche ersetzt werden. Sowohl der vorhandene Markt als auch die restliche im Plangebiet vorhandene Bausubstanz einschließlich der alten Kegelbahn werden dazu abgebrochen.

Die neue Verkaufsstelle ist gleichzeitig auch als Musterverkaufsstelle einschließlich eines neuen Drogeriemarktes konzipiert. Diese Investition am Standort Lindenweg steht im Zusammenhang mit dem gleichzeitig geplanten neuen Logistikzentrum im Gewerbe- und Industriegebiet Radeburg-Süd.

Die Stadt Radeburg befürwortet die geplante Entwicklung, da mit der neuen Verkaufseinrichtung gleichzeitig ein neuer Drogeriemarkt entstehen soll und damit die Attraktivität der Einzelhandelsinfrastruktur in Radeburg verbessert werden kann.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig geworden, weil die geplanten Verkaufsflächen nicht ohne eine entsprechende Überplanung zulässig sind. Zwar befindet sich der Standort im innerörtlichen Bereich von Radeburg und ist damit rein planungsrechtlich nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen, jedoch ist bei der Größe der geplanten Verkaufsflächen davon auszugehen, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich sind.

Aus diesem Grund ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich, da großflächige Handelseinrichtungen nur in einem Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Im Rahmen des Planverfahrens ist somit im Auftrag der Stadt Radeburg ein entsprechendes Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten erstellt worden, bei dem die Auswirkungen des

geplanten neuen Verbrauchermarktes auf die Einzelhandelsstruktur der Gesamtstadt bzw. den zentralen Versorgungsbereich untersucht worden sind.

Der verbindlich vorliegende Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als vorhandene gemischte Baufläche dar und ist dementsprechend im Zuge einer Berichtigung anzupassen. Dies ist im vorliegenden Fall nach den verfahrensrechtlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der aktuell gültigen Fassung möglich. Es gilt § 13a Abs. 2, Nr. 2 BauGB. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Eine nähere Begründung ergibt sich aus den dargestellten Ergebnissen der Verträglichkeitsuntersuchung vom 19.06.2014, die den Planunterlagen als Anlage beigefügt ist.

2. Verfahrensrechtliche/planungsrechtliche Erläuterungen

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches um einen Plan der Innenentwicklung, bei dem die Bestimmungen des § 13 a BauGB zur Anwendung kommen.

Das bedeutet, dass der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) aufgestellt werden kann. Im konkret vorliegenden Fall gilt deshalb folgendes:

- Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Die Öffentlichkeit muss sich gemäß § 13 a, Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung informieren und innerhalb einer Frist von mindestens 2 Wochen vor der förmlichen Beteiligung zur Planung äußern können. Diese Äußerungsmöglichkeit gibt es im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes in der Frist von einem Monat.
- Die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei der Fallkonstellation des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

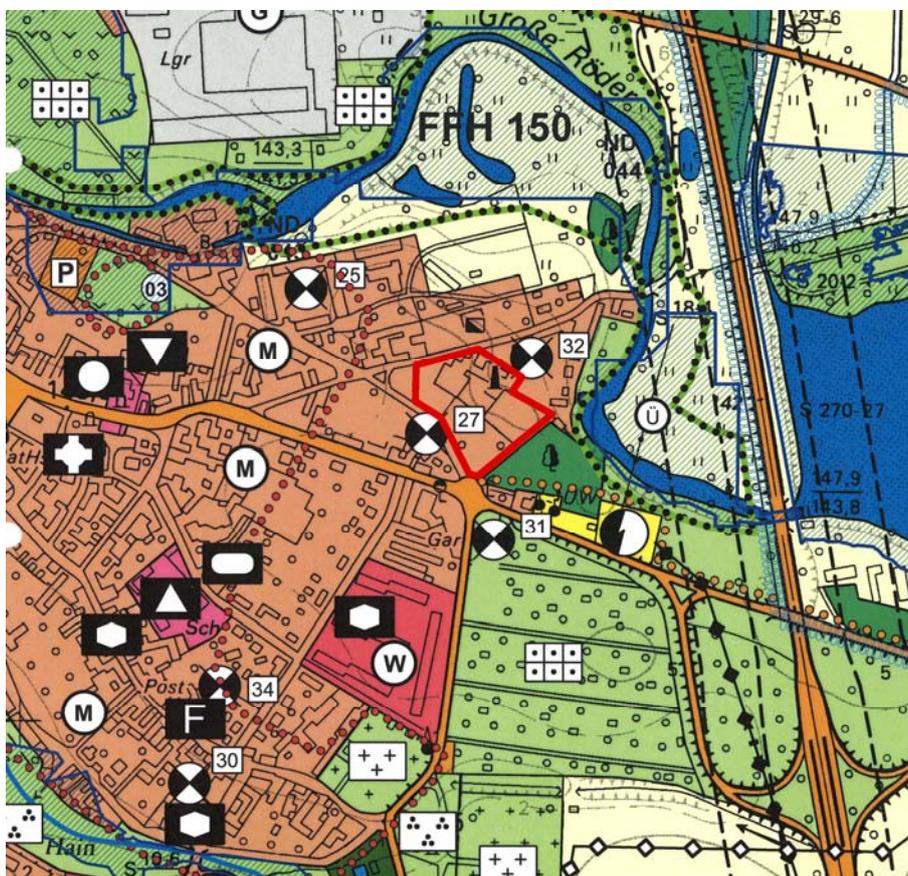
Das Plangebiet befindet sich in Randlage des Stadtzentrums der Stadt Radeburg im unmittelbaren Stadteingangsbereich nördlich des Kreisverkehrs Radeberger Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 12.245 m² und beinhaltet die Flurstücke 162/3, 162/4, 163/3, 163/4 und Teile der Flurstücke 162, 162a und 163/4.

Die Größe des Plangebietes beschränkt sich tatsächlich allein auf die Flächen, für die aus planungsrechtlicher Sicht planerischer Regelungsbedarf besteht. Insofern bestand auch nicht die Notwendigkeit, angrenzende Teile von Verkehrsflächen in den Geltungsbereich einzubeziehen.

Bei der Festsetzung des Geltungsbereiches ist entsprechend Festlegung im Stadtrat der Stadt Radeburg der ursprünglich im Aufstellungsbeschluss enthaltene Teil des Flurstückes 164 und 430 entfallen und dafür eine Erweiterung in Richtung Norden vorgenommen worden.

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes / Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



4. Städtebauliches Konzept

4.1 Betrachtungen zu raumordnerischen Belangen

Grundsätzlich sind alle Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Landesentwicklungsplan 2013 beschreibt unter Punkt 2.3.2 Handel die Zielvorgaben, die bei der städtebaulichen Planung von Handelseinrichtungen zwingend zu beachten sind.

Zur Sicherung des überwiegend kurzfristigen Bedarfes sind gemäß Ziel 2.3.2.2 großflächige Einzelhandelseinrichtungen zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung auch in „Grundzentren“ zulässig. Die Stadt Radeburg übernimmt entsprechend der zentralörtlichen Einstufung des Regionalplanes Oberes Elbtal-Osterzgebirge die Funktion eines solchen Grundzentrums. Zum Verflechtungsbereich gehört der Ortsteil Rödern der Gemeinde Ebersbach.

Die Zulässigkeit derartiger großflächiger Einzelhandelseinrichtung ist nur dann gegeben, wenn die Voraussetzungen gemäß Landesentwicklungsplan entsprechend untersucht und die städtebaulichen Auswirkungen ausreichend abgeprüft worden sind.

Durch die geplante Ansiedlung dürfen keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungssystems und die verbrauchernahe Versorgung verbunden sein.

Der Standort selbst muss in städtebaulich integrierter Lage konzipiert sein und der Einzugsbereich darf den festgelegten Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.

Um dies zu garantieren, ist im Auftrag der Stadt Radeburg eine entsprechende Verträglichkeitsuntersuchung durch ein anerkanntes Marktforschungsinstitut erarbeitet worden.

Diese Untersuchung vom 19.06.2014 kommt zu folgendem Fazit:

„Aus gutachterlicher Sicht kann festgestellt werden, dass durch das Planvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche und Gemeinden entstehen. Die Grundversorgung in der Stadt Radeburg wird durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes und die Entwicklungsmöglichkeiten des Lebensmitteldiscounters vor allem qualitativ gestärkt.“

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen festgeschriebene städtebauliche Ordnung beinhaltet eine grundsätzliche Rahmensetzung unter Berücksichtigung der konkreten funktionellen Erfordernisse für die geplanten neuen Baukörper und deren Erschließung.

Es entstehen so zwei Baufenster für die jeweils einzeln die maximalen Verkaufsflächen festgesetzt werden. Zwischen diesen Baufenstern und der südlichen Zufahrt werden die Flächen für die Errichtung der notwendigen Besucherstellplätze angeordnet.

Ein wesentlicher Grundgedanke der städtebaulichen Planung bestand darin, den vorhandenen Großgrünbestand möglichst vollständig zu erhalten.

Als zulässige Nutzungsart wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt und zwar mit den zulässigen Sortimenten Lebensmittel- und Drogeriemarkt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dem nach BauNVO maximal zulässigem Versiegelungsgrad für ein solches Sondergebiet.

Darüber hinaus wird eine maximale Gebäudehöhe mit einem konkreten Höhenbezugspunkt festgesetzt um sicherzustellen, dass die neuen Baukörper die vorhandene Baumasse in der Umgebung des Marktes nicht überprägen und die Neubebauung sich in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügt.

Gestalterische Festsetzungen beschränken sich entsprechend der konkreten Bauaufgabe auf ein Mindestmaß.

4.3 Immissionsschutz

Durch das Akustik Bureau Dresden GmbH wurde im Auftrag der LIDL Vertriebs-GmbH & Co. KG für den geplanten Standort eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Dieses standortbezogene Gutachten untersucht die Auswirkungen der Geräuschimmissionen an den jeweiligen nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen und betrachtet dabei sämtliche konkrete im Plangebiet entstehenden Emissionen (Anlieferverkehr, Parkverkehr und sonstige Schallquellen wie z. B. das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen sowie Heizungs-, Lüftungs- und Kühlgeräusche).

Das vorliegende Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Marktbebauung aus lärmtechnischer Sicht unter Berücksichtigung der Hinweise der Schallimmissionsprognose genehmigungsfähig ist und keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

Das Gutachten wird zur Beachtung als Anlage der Begründung beigelegt.

4.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die bereits vorhandene Zufahrt aus Richtung Kreisverkehr. Die Geometrie der Verkehrsanlagen wird somit nicht verändert.

Zur Erschließung des Flurstückes 162b wird im Bebauungsplan ein entsprechendes Wegerecht festgesetzt.

Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes ist über das vorhandene Erschließungsnetz in Radeburg für sämtliche Medien als gesichert zu betrachten.