STADT GROSSRÖHRSDORF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ERSATZNEUBAU LEBENSMITTELMARKT BRETNIG, ZUR AUE“

ENTWURF

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis ... 2
2 Plangebiet ... 3
3 Planungsgrundlagen ... 4
3.1 Landes- und Regionalplanung ... 4
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans ... 5
3.3 Planungsrechtliche Situation ... 5
4 Beschreibung des Vorhabens ... 5
5 Durchführungsvertrag ... 5
6 Erschließung / Ver- und Entsorgung ... 6
6.1 Verkehrserschließung ... 6
6.2 Ver- und Entsorgung ... 6
7 Begründung der planerischen Festsetzungen ... 9
7.1 Geltungsbereich ... 9
7.2 Art der baulichen Nutzung ... 9
7.3 Maß der baulichen Nutzung ... 9
7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ... 10
7.5 Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ... 10
7.6 Verkehrsflächen ... 10
7.7 Grünordnerische Festsetzungen ... 11
7.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... 11
7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 11
8 Flächenbilanz ... 12
9 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung ... 12

1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis

Der Stadtrat von Großröhrsdorf hat in seiner öffentlichen Sitzung im März 2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ersatzneubau Lebensmittelmarkt Bretnig, Zur Aue" beschlossen.

Vorgesehen ist die Verlagerung und Erweiterung des in der Adolf-Zschiedrich-Straße 2a ansässigen Penny-Lebensmittelmarktes in einen Ersatzneubau innerhalb des Plangebietes.

Der bisherige Markt entspricht nicht mehr den Anforderungen an moderne Einkaufsmärkte und kann deshalb zukünftig nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden.

Im Vorfeld der Planaufstellung wurden sowohl Umbaumaßnahmen als auch eine bauliche Erweiterung des Bestandsmarktes eingehend geprüft. Diese Optionen erwiesen sich jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (insbesondere Lage in der Röderaue) als nicht realisierbar. Die Große Röder fließt mittig durch das Grundstück zwischen Marktgebäude und Parkplatz, sodass aus gewässer- und hochwasserschutzrechtlichen Gründen nur sehr eingeschränkte Gebäudeveränderungen zulässig sind. Eine funktional tragfähige Erweiterung, wie sie moderne Lebensmittelmärkte heute benötigen (u. a. hinsichtlich Gebäudemaßen, Anlieferzonen, Lagerflächen und Kundenparkplätzen), ist an diesem Standort nicht realisierbar. Damit scheidet eine ressourcenschonende Modernisierung des vorhandenen Standorts aus fachlichen Gründen aus.

Im Sinne einer langfristigen Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Ortsteil Bretnig soll daher ein Ersatzneubau in unmittelbarer Nähe des bisherigen Standortes eingeordnet werden. Eine Zersiedlung oder unverhältnismäßige Ausdehnung der Siedlungsstruktur entsteht dadurch nicht. Der Ersatzneubau stellt die einzige realistische Möglichkeit dar, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung dauerhaft zu sichern.

Dis Stadt Großröhrsdorf möchte dadurch den Penny-Lebensmittelmarkt am Standort halten und die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs sichern.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig wird die Umweltprüfung durchgeführt.

Vorhabenträger ist die Penny Markt GmbH.

Der frei gewordene Penny-Markt in der Adolf-Zschiedrich-Straße 2a soll nicht mehr durch einen Lebensmittelmarkt nachgenutzt werden.

2 Plangebiet

Der Standort befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Großröhrsdorf im Ortsteil Bretnig westlich der Straße „Zur Aue“ (S 56). Die Vorhabenfläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt.

Das Plangebiet grenzt an:

- im Osten an die Straße „Zur Aue“ (S 56),
- im Süden an Gehölzflächen, Grünland und eine Lagerfläche,
- im Westen an Kleingärten (Kleingartenverein „Am Hofepark“) sowie
- im Norden an Ackerflächen.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich:

- im Osten die Große Röder mit Aue und in ca. 150 m Entfernung ein Wohngebiet,
- im Südosten die Grundschule, der Sportplatz, der bestehende Penny-Markt, ein Gewerbebetrieb (Metallbau) und der Klinkenplatz mit Imbiss, Eiscafe, Hotel und Bushalt sowie
- im Süden der denkmalgeschützte Hofepark mit Spielplatz, Kindertagesstätte, Gemeindeamt und Feuerwehr.

Abb.: Luftbild Plangebiet (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

Das Gelände fällt von ca. 287,5 m im Nordwesten auf ca. 282,5 m im Südosten *(Höhenbezug DHHN 2016)*.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Großröhrsdorf ist im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien 2023 als Grundzentrum festgelegt (Ziel 1.1.8).

Versorgungs- und Siedlungskern ist gemäß Ziel 1.3.2 des Regionalplanes ausschließlich der Gemeindeteil Großröhrsdorf. Der Ortsteil Bretnig liegt außerhalb des regionalplanerisch festgelegten Versorgungs- und Siedlungskerns.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Rahmenbedingungen für den Ersatzneubau eines Penny- Marktes in einer Entfernung von ca. 100 m zum bestehenden Markt geschaffen werden. Der neue Markt soll eine Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² aufweisen.

Nach den geltenden gesetzlichen Regelungen handelt es sich somit um einen Einzelhandelsbetrieb oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche. In Verbindung mit der Lage außerhalb des Versorgungs- und Siedlungskerns ist daher zu prüfen, ob die raumordnerischen Ziele des LEP 2013 eingehalten werden.

Nahversorgungsfunktion und Einzugsgebiet
Zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Ersatzneubaus auf die bestehenden Versorgungsstrukturen liegt ein Verträglichkeitsgutachten der BBE Handelsberatung GmbH vor *(vgl. Anlage 1).* Dieses weist nach, dass der überwiegende Umsatz des Marktes aus dem definierten Naheinzugsgebiet (Zone I) generiert wird. Damit wird belegt, dass das Vorhaben im Wesentlichen der wohnortnahen Versorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich dient und keine überörtliche Versorgungsfunktion übernimmt. Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche im Versorgungs- und Siedlungskern Großröhrsdorf ist nicht zu erwarten. Das Vorhaben bleibt hinsichtlich Dimensionierung und Einzugsbereich auf die örtliche Grundversorgung ausgerichtet.

Sortimentsstruktur
Der Lebensmittelmarkt führt überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente. Der Anteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente (Non-Food II) wird gemäß den Vorgaben des Leitfadens zu § 11 Abs. 3 BauNVO auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

Städtebauliche Integration (Integrationsgebot des Z 2.3.2.3)
Städtebaulich integriert bedeutet eine, auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, günstige Lage zum Stadtkern oder zu Stadtteilzentren mit Anbindung an den ÖPNV.

Der neue Standort befindet sich zwar außerhalb des förmlich festgelegten Versorgungs- und Siedlungskerns und weist aufgrund der umgebenden Grün- und Kleingartenflächen keine klassische integrierte Zentrumslage auf. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass:

- der Standort nur ca. 100 m vom bisherigen Markt entfernt liegt,
- die Maßnahme der Verlagerung und Modernisierung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes dient,
- Wohngebiete in fußläufiger Entfernung (ca. 200 m) vorhanden sind,
- die geplante Querungshilfe in der S56 eine gute fußläufige Erreichbarkeit des Marktes gewährleistet (sowohl von dem ca. 200 m östlich gelegenen Wohngebiet als auch vom südlich gelegenen Klinkenplatz mit ÖPNV-Anbindung)
- die bestehende Versorgungsfunktion im Ortsteil Bretnig gesichert und nicht neu etabliert wird.

Es handelt sich somit nicht um die Neuansiedlung eines Einzelhandelsstandortes, sondern um die funktionale Fortentwicklung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes im Ortsteil. Vor diesem Hintergrund kann der Standort trotz seiner randlichen Lage als teilintegriert bewertet werden, wobei die Versorgungsfunktion eindeutig auf den örtlichen Bedarf begrenzt bleibt. Der Standort bietet die Voraussetzungen für die räumlich konzentrierte Versorgung der Bevölkerung in zumutbarer Entfernung zu den Wohnstandorten.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Großröhrsdorf wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wird daher parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Derzeit erfolgt die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Großröhrsdorf. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans werden in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen.

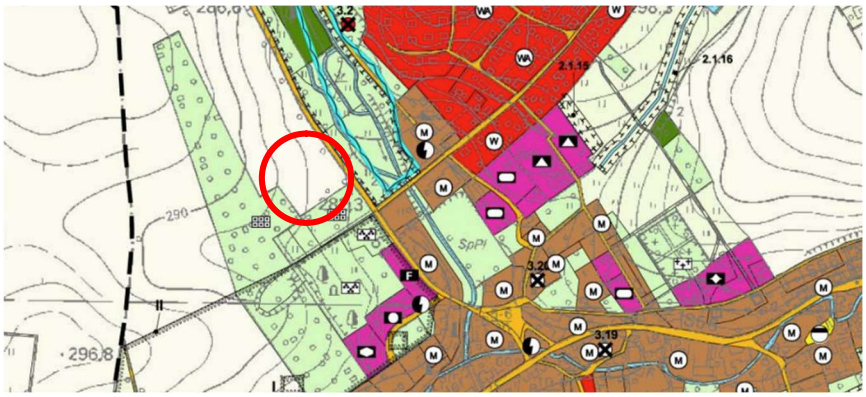

Abb.: Auszug Flächennutzungsplan Großröhrsdorf / Bretnig-Hauswalde

3.3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Eine bauliche Entwicklung erfordert daher die Aufstellung eines Bebauungsplans.

4 Beschreibung des Vorhabens

Die Planung beinhaltet die Errichtung eines Penny-Lebensmittelmarktes bei gleichzeitiger Schließung des bestehenden PENNY-Lebensmittelmarktes Adolf-Zschiedrich-Straße 2a in ca. 100 m Entfernung mit einer vorhandenen Verkaufsfläche von ca. 775 m².

Die Größe der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Penny-Lebensmittelmarkt-Ersatzneubaus, bestehend aus Verkaufsraum und Windfang ist mit einer Fläche von insgesamt max. 1.000 m² geplant.

Gegenüber dem wegfallenden Penny-Lebensmittelmarkt ergibt sich somit eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um insg. max. 225 m².

Dazu sind Nebenraumflächen für Lager, Kühlräume, Haustechnikräume, Personalräume, Leergutlager, etc. vorgesehen.

Der geplante eingeschossige Baukörper wird an der Südostseite des Plangebietes eingeordnet.

Auf den dem Marktgebäude vorgelagerten Flächen ist der Kunden- und Mitarbeiterparkplatz mit insgesamt ca. 70 PKW-Stellplätzen vorgesehen.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Stadt Großröhrsdorf zur Sicherung einer attraktiven, möglichst wohnungsnahen Grundversorgung.

5 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 Großröhrsdorf 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 anfallende Kosten. Der Vertragsabschluss ist Voraussetzung für einen Satzungsbeschluss (§ 12 Abs. 1 BauGB).

6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Straßenerschließung
Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich angrenzende Staatsstraße S 56 „Zur Aue“. Zur Herstellung einer leistungsfähigen und verkehrssicheren Anbindung wird die bestehende Fahrbahn aufgeweitet und um eine Linksabbiegespur ergänzt. Hierzu werden die vorhandenen Bankette und Entwässerungseinrichtungen angepasst. Die Verkehrsplanung wurde mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr abgestimmt.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist eine straßenrechtliche Anordnung zur Begrenzung der Geschwindigkeit auf 50 km/h bis zum Markt vorgesehen.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden so dimensioniert, dass die Erreichbarkeit für die Feuerwehr gewährleistet ist.

Ruhender Verkehr
Für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet 69 PKW-Stellplätze sowie ca. 7 Fahrradabstellplätze vorgesehen.

ÖPNV-Anbindungen
Anbindungen an den ÖPNV bestehen über den Bushaltepunkt "Wendeplatz" ca. 250 m südöstlich des Plangebietes am Klinkenplatz.

Fuß- und Radwege
Östlich entlang der Straße „Zur Aue“ (S56) führt ein kombinierter Fuß- und Radweg nach Norden zum Plangebiet. In der S 56 wird eine Mittelinsel als Querungshilfe ergänzt.

Außerdem soll der Fußweg westlich der Straße „Zur Aue“ (S56) ab dem Kreuzungsbereich Zur Aue / An den Kleingärten nach Norden bis zum Marktstandort fortgesetzt werden.

Dadurch wird eine sichere fußläufige Verbindung zwischen dem Markt, den östlich gelegenen Wohngebieten, Hofescheune und Klinkenplatz geschaffen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie
Die Versorgung mit Elektroenergie ist über die Anbindung den Leitungsbestand in der Straße „Zur Aue“ vorgesehen.

Telekommunikation
Die Anbindung an Telekommunikationslinien ist über die Anbindung den Leitungsbestand in der Straße „Zur Aue“ vorgesehen.

Trinkwasser
Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Straße „Zur Aue“ vorgesehen.

Löschwasser
Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die in der Straße „Zur Aue“ sowie in der Adolf-Zschiedrich-Straße vorhandenen Hydranten. Sämtliche Gebäude im Baugebiet liegen im 300 m – Löschradius dieser Entnahmestellen.

Der Löschwasserbedarf (Grundschutz) gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 für das Baugebiet von 48 m³/h über 2 Stunden ist zu sichern.

Schmutzwasser
Die Schmutzwasserentsorgung ist über die Anbindung an den Schmutzwasserkanal in der Straße „Zur Aue“ vorgesehen. Zuständiger Abwasserbeseitigungspflichtiger ist der Abwasserzweckverband „Obere Röder“.

Niederschlagswasser
Im Plangebiet herrschen gemäß Baugrunduntersuchung *(s. Anlage 3)* ungünstige Versickerungsverhältnisse. Eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist daher nicht möglich. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Rückhaltung und gedrosselte Einleitung in die Vorflut der Großen Röder.

Die ursprünglich untersuchte Einleitung in die vorhandene Regenwasserkanalisation wurde im Zuge der weiteren Abstimmungen verworfen. Stattdessen erfolgt die Einleitung gedrosselt über ein Auslaufbauwerk unmittelbar in den Auenbereich der Großen Röder.

Die konkrete Ausbildung des Auslaufbauwerkes, der Drosseleinrichtung sowie die wasserrechtliche Einleitstelle werden gegenwärtig im parallel zum Bebauungsplanverfahren geführten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren abgestimmt.

Das Vorhabengrundstück besitzt eine Fläche von ca. 5.416 m². Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen wurden die verschiedenen Oberflächen entsprechend ihrer Abflusswirksamkeit berücksichtigt. Hierbei wurden folgende Flächen angesetzt:

Tab.: Ermittlung der hydraulisch wirksamen Fläche nach DWA-A 117 auf Grundlage der mittleren Abflussbeiwerte der jeweiligen Oberflächenbefestigungen

Flächenart	Fläche A [m²]	Abflussbeiwert ψm	Reduzierte Fläche Ared [m²]
Dachflächen	1.510	0,90	1.359,0
Fahr- und Umfahrungsflächen (Asphalt)	1.714	0,90	1.542,6
Stellplätze (wasserdurchlässiges Pflaster)	1.052	0,70	736,4
Sonstige Pflasterflächen	145	0,70	101,5
Rampen- und Betonflächen	87	0,90	78,3
Borde / Einfassungen	81	0,90	72,9
Grünflächen	820	0,10	82,0
Bankette	7	0,20	1,4
Summe	**5.416**		**3.974,1**

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Abflussbeiwerte ergibt sich eine hydraulisch wirksame angeschlossene Fläche von 3.974 m². Diese Fläche bildet die Grundlage der wasserwirtschaftlichen Bemessung.

Das im Baugebiet auf den Verkehrs- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird einer unterirdischen Rückhalteanlage innerhalb des Plangebietes zugeführt und dort zurückgehalten. Die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens erfolgte nach DWA-A 117 auf Grundlage der KOSTRA-DWD-2020-Regendaten.

Tab.: Bemessungsregen nach KOSTRA-DWD 2020

Regendauer D [min]	Regenspende r(D,T=5) [l/(s·ha)]	Erforderliches Rückhaltevolumen [m³]
5	353,3	48,6
10	243,3	65,7
15	190,0	75,7
20	157,5	82,3
30	120,0	91,3
45	90,4	98,9
60	73,6	103,0
90	**54,8**	**106,1**
120	44,4	105,7
180	33,0	99,9
240	26,7	89,9

Bemessungsregen nach KOSTRA-DWD 2020, Wiederkehrzeit T = 5 Jahre. Maßgebend für die Bemessung ist die Regendauer von 90 Minuten mit der größten Speicherbeanspruchung.

Das maßgebende Bemessungsregenereignis ergab sich bei einer Regendauer von 90 Minuten und einer Regenspende von 54,8 l/(s·ha).

Die Bemessung der Rückhalteanlage erfolgte zweistufig:

1. Aus dem Bemessungsregen nach DWA-A 117 mit einer Wiederkehrzeit von fünf Jahren ergibt sich für die wirksame angeschlossene Fläche von 3.974 m² zunächst ein erforderliches Rückhaltevolumen von rund 106 m³.
2. Zusätzlich wurde ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das 100-jährige Niederschlagsereignis geführt. Da das Gelände in Richtung S 56 geneigt ist und eine Überflutung der öffentlichen Verkehrsfläche sowie benachbarter Grundstücke ausgeschlossen werden muss, wurde das für den Starkregenfall erforderliche zusätzliche Retentionsvolumen in die Bemessung einbezogen. Hieraus ergibt sich ein insgesamt erforderliches Speichervolumen von 308 m³. Im Plangebiet wird daher eine Rückhalteanlage mit einem nutzbaren Speichervolumen von 310 m³ vorgesehen.

Tab.: Ergebnis der Rückhaltebemessung

Parameter	Wert
Gesamtfläche des Vorhabengrundstücks	5.416 m²
Hydraulisch wirksame Fläche Ac	3.974,1 m²
Maßgebende Regendauer	90 min
Maßgebende Regenspende	54,8 l/(s·ha)
Erforderliches Speichervolumen	308,0 m³
Vorhandenes Speichervolumen	310,6 m³
Zulässiger Gebietsabfluss	10 l/(s·ha)
Grundstücksfläche	0,5416 ha
Zulässiger Drosselabfluss	5,42 l/s
Angesetzter Drosselabfluss	5,41 l/s

Die Vorbemessung zeigt, dass das geplante Rückhaltevolumen die Anforderungen der DWA-A 117 erfüllt. Die Einleitung in die Vorflut erfolgt gedrosselt auf 5,41 l/s.

Tab.: Bemessungsgrundlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung

Nachweis	Ansatz	Ergebnis
Wirksame angeschlossene Fläche Ac	Summe der abflusswirksamen Teilflächen	3.974 m²
Bemessungsregen DWA-A 117	T = 5 a, D = 90 min, r = 54,8 l/(s·ha)	maßgebend
Erforderliches Rückhaltevolumen aus Bemessungsregen	Rückhalt für T = 5 a	106 m³
Überflutungsnachweis DIN 1986-100	T = 100 a	zusätzlich erforderlich
Erforderliches Gesamtvolumen einschließlich Überflutungsnachweis	Bemessungsregen + Überflutungsschutz	308 m³
Geplantes Speichervolumen	unterirdische Rückhalteanlage	310 m³

Das zurückgehaltene Niederschlagswasser wird nicht in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet. Stattdessen erfolgt die Ableitung über ein Auslaufbauwerk in den Auenbereich der Großen Röder östlich des Plangebietes. Die Einleitung erfolgt gedrosselt.

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde wurde für das Vorhaben ein maximaler Gebietsabfluss von 10 l/s je 1 ha angeschlossener Fläche zugrunde gelegt. Bezogen auf die Grundstücksfläche von 5.416 m² (= 0,5416 ha) ergibt sich ein max. zulässiger Drosselabfluss von max. 5,4 l/s (Q = 10 l/(s·ha) × 0,5416 ha = 5,42 l/s).

Die endgültige Dimensionierung der Rückhalteanlage, der Drosseleinrichtung sowie des Auslaufbauwerkes wird im parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren mit der Unteren Wasserbehörde weiter präzisiert.

Die im Bereich der Staatsstraße S 56 anfallenden Niederschlagswässer werden im Bestand über straßenbegleitende Entwässerungsanlagen mit Ableitung in die Vorflut der Großen Röder abgeführt. Im Zuge des Straßenumbaus werden einzelne Entwässerungseinrichtungen sowie Leitungsabschnitte angepasst und an die neue Ableitungsleitung angeschlossen. Eine wesentliche zusätzliche Belastung der Vorflut entsteht hierdurch jedoch nicht, da die Straßenoberflächen bereits im Bestand in denselben Vorflutbereich entwässern. Es handelt sich somit lediglich um eine teilweise Umordnung und technische Anpassung der Entwässerungsanlagen ohne wesentliche Veränderung der bisherigen Einleitmengen.

7 Begründung der planerischen Festsetzungen

7.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst Teile der Flurstücke 983, 984/8, 1281/2 und 1281/7 der Gemarkung Bretnig. *Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erweitert um Teile des Straßenflurstücks 983, um den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB an einen qualifizierten Bebauungsplan zu entsprechen (Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße Zur Aue / S56) sowie um Teile des Flurstücks 1281/2 zur Ergänzung eines öffentlichen Fußweges westlich der Straße „Zur Aue“.*

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,7 ha.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A.1 (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt.

Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst nur den für die Einordnung des Vorhabens vorgesehenen Bereich. Die Grenze des ca. 0,6 ha großen räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist in der Planzeichnung Teil A.2 (Vorhaben- und Erschließungsplan) zeichnerisch festgesetzt.

7.2 Art der baulichen Nutzung

In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB setzt der Bebauungsplan für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die bauliche Nutzung entsprechend dem Planungsziel als Sondergebietsfläche Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO) fest.

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einem Non-Food-Anteil von maximal 10 %. Mit der Begrenzung des Nonfood-Anteils auf 10 % wird sichergestellt, dass hinsichtlich des Sortiments der Einzelhandelsbetrieb ein Betrieb der Nahversorgung ist.

Mit der Festsetzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² soll dem Trend zu einer großzügigeren Gestaltung des Verkaufsraums Rechnung getragen werden, um mit einer Optimierung der Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen sowie die warenlogistischen Abläufe zu erleichtern. In die Gesamtverkaufsfläche sind die Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes sowie die Fläche des Eingangsbereiches einzurechnen

Gemäß § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sowie technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes (Stellplätze, Anlagen der Außenwerbung, etc.).

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bestimmt. Diese liegt unter dem Orientierungswert nach § 17 Abs. 1 BauNVO, um eine dem Ortsbild unzuträgliche Baukörperdichte zu vermeiden. Die GRZ von 0,6 wird für die Verwirklichung des Marktgebäudes als ausreichend angesehen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist zulässig, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8. Ergänzend wird in Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche mit Stellplätzen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf, um eine kompakte Anordnung der für den Stellplatznachweis nach SächsBO erforderlichen Kunden- und Mittarbeiterparkplätze zu ermöglichen. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Zahl der Vollgeschosse

Die planerischen Vorgaben des Vorhabenträgers beinhalten die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit ebenerdigen Wegeverbindungen für Kundenzugang und Warenbewegungen. Diese Nutzungsanforderung kann nur durch einen ebenerdigen, eingeschossigen Baukörper realisiert werden. Die Zahl der Vollgeschosse für den geplanten Baukörper wird deshalb auf 1 Vollgeschoss beschränkt.

Höhe der baulichen Anlagen
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 wird für die zukünftige Entwicklung des Standortes als ausreichend angesehen.

7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise
Die Bauweise des Einkaufsmarktes entspricht der Art einer offenen Bauweise. Entsprechend § 22 (2) BauNVO darf die Länge des Gebäudes bei einer offenen Bauweise aber höchstens 50 m betragen. Da die geplante Länge des Einkaufsmarktes aber bis zu 60 m beträgt, wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche zur Einordnung des Baukörpers des Einkaufsmarktes erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO.

Die Lage des Baufensters im südöstlichen Teil des Vorhabenstandortes ergibt sich aus der vorgesehenen Gebäudegröße und der Lage des Marktes an der Straße „Zur Aue“ (S 56).

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.5 Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen
Es gilt § 49 SächsBO, wonach die Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück selbst nachzuweisen sind.

Zur Sicherung des Stellplatzbedarfes für Betreiber und Besucher sind Kfz-Stellplätze innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen einzuordnen. Darüber hinaus können Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingeordnet werden.

Gemäß Richtzahlentabelle der VwVSächsBO ist je 10 - 20 m^2 Verkaufsfläche mind. 1 Kfz-Stellplatz nachzuweisen.

Zusätzlich ist je 150 m^2 Verkaufsnutzfläche mind. 1 Fahrradstellplatz zu schaffen.

Die Anlieferung zum Markt erfolgt über die Parkplatzzufahrt.

7.6 Verkehrsflächen
Die Verkehrserschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die an den Vorhabenstandort direkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Zur Aue“ (S 56).

Im Rechtsplan wird der Zufahrtsbereich zur Straße „Zur Aue“ als Einfahrtbereich festgesetzt.

Das Straßenflurstück der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Straße „Zur Aue“ (T.v. Flst. 983) wird gemäß Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Außerdem werden der westlich angrenzende Teil des Flurstückes 1281/2 und das östlich angrenzende Wegeflurstück 984/8 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die geplante Einordnung der Linksabbiegespur (und damit verbundene Fahrbahnerweiterung) und der Querungshilfe für Fußgänger (Mittelinsel) sowie die Ergänzung des westlichen Fußweges zu ermöglichen.

Die Verkehrsflächen wurden in der Planzeichnung (Teil A.1) nicht in Fahrbahnen, Fuß- und Radwege, Verkehrsbegleitgrün etc. untergliedert. Dadurch soll die Verkehrsplanung nicht unnötig eingeschränkt und später ggf. erforderliche Straßenausbauvorhaben ermöglicht werden.

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. Diese Festsetzungen zielen neben den naturschutzfachlichen Aspekten auf die harmonische Einbindung des Baugebietes in die Umgebung.

Die Pflanzgebote PF1 zur Begrünung der Freiflächen und PF4 zu Baumpflanzungen entlang der Straße zur Aue dienen der Eingrünung des Plangebietes und damit der besseren Einbindung des Marktstandortes in das umgebende Orts- und Landschaftsbild.

Außerdem wird der Markt wirkungsvoll eingegrünt nach Südosten durch eine Gehölzreihe (PF2) und nach Südwesten durch eine dichte strukturreiche Gehölzfläche (PF3).

Zur besseren Einbindung des Baugebietes in das umgebende Orts- und Landschaftsbild wird entlang der nördlichen Baugebietsgrenze die Anlage einer frei wachsenden Hecke festgesetzt (M1). Dadurch wird das Baugebiet wirkungsvoll eingegrünt sowie Gehölzlebensräume geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Maßnahme die Versiegelung und Wertminderung der vorhandenen Biotopflächen innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches kompensiert.

Für die vollständige Kompensation der durch das Vorhaben verursachten unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dafür stehen innerhalb des Plangebietes keine Flächen zur Verfügung. Der Eingriff soll daher auf geeigneten Flächen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden: Dem Vorhaben wird die externe Ausgleichsmaßnahme EM1 zur Anpflanzung von Gehölzen in der Gemarkung Großröhrsdorf ca. 2 km westlich des Plangebietes zugeordnet. Daraus ergeben sich positive Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Arten & Biotope, Landschaftsbild und Boden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden Maßnahmen zur Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung, Gehölzkontrolle (vor Rückschnitt) und Bereitstellung von Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse getroffen.

Eine detaillierte Beschreibung und Begründung der grünordnerischen Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, um die schädlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, welche durch den geplanten Einkaufsmarkt durch Geräusche in der Nachbarschaft zu erwarten sind *(vgl. Anlage 2)*.

Lärmemissionen des geplanten Verbrauchermarktes werden durch den Kundenverkehr durch Kfz auf der Parkplatzfläche, das Bewegen von Einkaufswagen auf dem Parkplatz, den Lieferverkehr einschließlich der Ladetätigkeiten und die haustechnischen Anlagen verursacht.

Die nächstliegenden Bebauungen mit schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 sind die Wohnbebauungen entlang der Adolf-Zschiedrich-Straße und der Straße „Am Birkenwäldchen“. Westlich des Vorhabengebietes befinden sich die Kleingärten „Am Hofepark“.

Durch die vorliegende Schallimmissionsprognose wird der Nachweis erbracht, dass durch den geplanten Lebensmittelmarkt einschließlich Parkplatzanlage in der schutzbedürftigen Umgebung keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder Belästigungen durch Geräusche verursacht werden, wenn die im Gutachten vorgegebenen Lärmminderungsmaßnahmen umgesetzt werden (Einschränkung Marktöffnungszeiten; Einschränkung Zeiten für Warenanlieferung und Müllentsorgung; Festsetzung glatte Oberfläche der Fahrgassen des Parkplatzes; Begrenzung der Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen des Marktgebäudes).

Diese wurden als immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Marktdach soll mit einem Flachdach errichtet werden, das mit Photovoltaikanlagen ausgestattet wird.

8 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	**7.090 m²**
davon:	
Sondergebiet Einzelhandel	5.370 m²
davon:	
- maximal überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 + Überschreitung durch Nebenanlagen bis GRZ 0,9)	*4.830 m²*
Straßenverkehrsfläche	1.220 m²
Grünfläche (Ausgleichsmaßnahme M1)	500 m²

9 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erstellt (Teil C-2). Es wurde festgestellt, dass bei Durchführung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG zurückbleiben.

Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen
Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Versorgungsstrukturen liegt ein Verträglichkeitsgutachten der BBE Handelsberatung GmbH vor *(vgl. Anlage 1).* Dieses schätzt ein, dass durch die geplante Verlagerung und Erweiterung des Penny-Lebensmittelmarktes keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind.

Auswirkungen auf den Verkehr
Durch die Verlagerung und Erweiterung des Penny-Marktes wird Kundenverkehr auf der Straße „Zur Aue“ (S56) erzeugt. Diese wird bereits jetzt als Zufahrtsstraße zu dem bestehenden Penny-Markt Adolf-Zschiedrich-Straße genutzt. Da dieser mit Inbetriebnahme des neuen Penny-Marktes geschlossen wird, erhöhen sich die Verkehrsströme auf der Straße „Zur Aue“ (S56) nur anteilig durch die zusätzlichen 225 m² Verkaufsfläche.

Im Bereich der Anbindung des Pangebietes an die Straße „Zur Aue“ (S56) wird eine Linksabbiegespur für den von Süden kommenden Verkehr vorgesehen. Dadurch werden Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der Straße „Zur Aue“ (S56) vermieden.

Durch die Ergänzung einer Querungshilfe (Mittelinsel) in der S 56 wird die Verkehrssicherheit für Fußgänger verbessert.

Außerdem ist im Zuge des Vorhabens vorgesehen, das in diesem innerörtlichen Bereich bisher geltende Tempolimit von 70 km/h herabzusenken auf 50 km/h. Dadurch wird die Verkehrssicherheit zusätzlich erhöht.