

Stadt Ebersbach-Neugersdorf

Landkreis Görlitz

Bebauungsplan „Bautzener Straße - Mühlstraße“

Begründung



Planfassung: Oktober 2015

mit redaktionellen Ergänzungen gemäß Abwägung vom 30.05.2016



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

Inhaltsverzeichnis

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

Anlagen:

Anlage 1	<u>GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH</u> „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Ebersbach-Neugersdorf“ vom 16.09.2015
Anlage 2	Entwurfsplanung vom 25.06.2015, bauplanconcept Thomas+Richter+Dr. Salm, Neukirch/Lausitz
Anlage 3	Schalltechnisches Gutachten vom 05.04.2016, Akustik Bureau Dresden

1. Veranlassung/Planungsziel

Am Standort der Alten Weberei im Dreieck zwischen Bautzener Straße, Mühlstraße und Spree befindet sich heute ein Lebensmittelmarkt mit Bäckerei und ein Getränkemarkt mit Fleischerei.

Die Fläche war nach Aufgabe der ursprünglichen Nutzung eine Industriebrache, die nach entsprechender Sanierung als Einkaufsstandort eine neue Nutzung erfahren hatte.

Für den Bau des LIDL-Marktes mit ca. 918 m² Verkaufsfläche und des Getränkemarktes sind im Jahr 2006 Baugenehmigungen erteilt worden.

Nach nunmehr fast 10 Jahren soll auf Antrag des Grundstückseigentümers bzw. des Betreibers des LIDL-Marktes die bestehende Verkaufsfläche auf insgesamt 1.250 m² vergrößert werden. Dazu soll der vorhandene Baukörper entsprechend in südliche Richtung erweitert werden.

Die gegenwärtig vorhandene Verkaufsfläche ist für eine zeitgemäße Warenpräsentation und eine den heutigen Anforderungen entsprechende Verkaufskultur nicht mehr als ausreichend zu betrachten. Daraus resultiert der verständliche Wunsch des Betreibers, die Gesamtverkaufsfläche zur Sicherung des Standortes zu erweitern, so wie es bei vielen der typischen Anbieter von Lebensmittelmärkten heute festgestellt werden kann.

Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf befürwortet die geplante Entwicklung und hat deshalb am 28.09.2015 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „Bautzener Straße – Mühlstraße“ gefasst.

Da der Standort im Zusammenhang mit den dort insgesamt befindlichen Verkaufseinrichtungen zu betrachten und damit auch der Baukörper des Getränkemarktes und der Fleischerei in die planerische Auseinandersetzung einzubeziehen ist, soll die städtebauliche Ordnung durch Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO festgeschrieben werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig geworden, weil bei der Größe der künftigen zu betrachtenden Gesamtverkaufsfläche unter den gegebenen Umständen nicht ohne eine entsprechende Überplanung zulässig wäre.

Zwar befindet sich der Standort im innerörtlichen Bereich von Ebersbach und ist damit rein planungsrechtlich nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen, jedoch ist bei der Größe der 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.

Somit ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich, da großflächige Handelseinrichtungen nur in einem Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Im Vorfeld der Planung ist durch den Betreiber des Lebensmittelmarktes bereits eine entsprechende Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung in Ebersbach-Neugersdorf in Auftrag gegeben worden. Dieses Gutachten liegt mit Stand vom 16.09.2015 vor und kommt zu dem Ergebnis, dass die durch das Erweiterungsvorhaben von LIDL ausgelösten Umsatzverteilungseffekte von ca. 2 % gegenüber Betrieben im faktischen zentralen Versorgungsbereich Ortskern Ebersbach zu keiner Schädigung dieses zentralen Versorgungsbereiches führen. Wesentliche Schädigungen von zentralen Versorgungsbereichen anderer Gemeinden im oder außerhalb des Einzugsgebietes können ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan soll nach den Vorschriften des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Da die Stadt Ebersbach-Neugersdorf für Teil von Ebersbach über einen verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplan verfügt, entfällt das Genehmigungsverfahren für den Bebauungsplan.

Der verbindlich vorliegende Flächennutzungsplan, der für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche darstellt, ist im Wege der Berichtigung anzupassen, d.h., für den Planbereich ist auch im Flächennutzungsplan die Darstellung als Sondergebiet Handel vorzunehmen.

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.

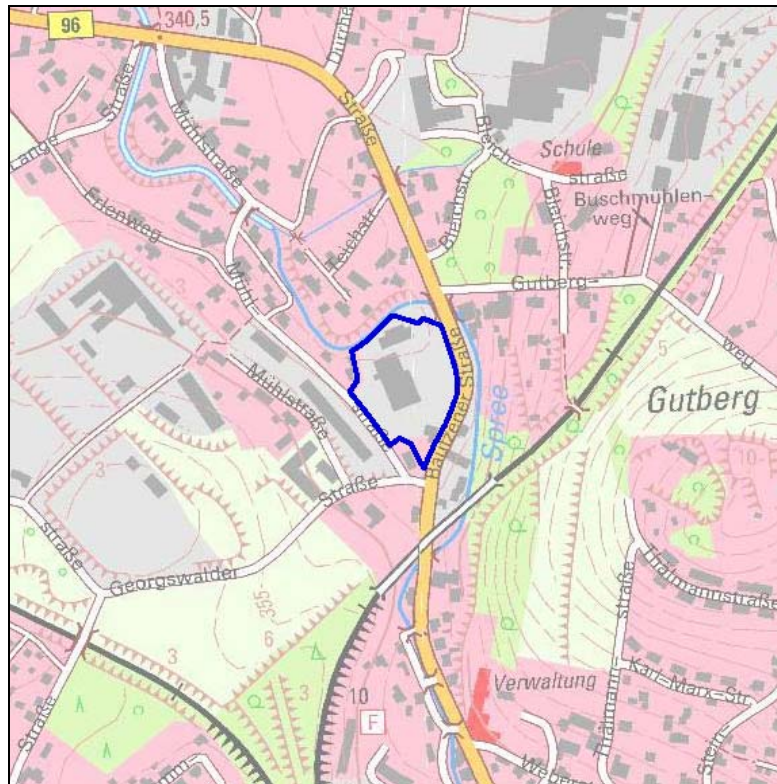
3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Bundesstraße B 96 (Bautzener Straße) in relativ zentraler Lage im Ortsteil Ebersbach.

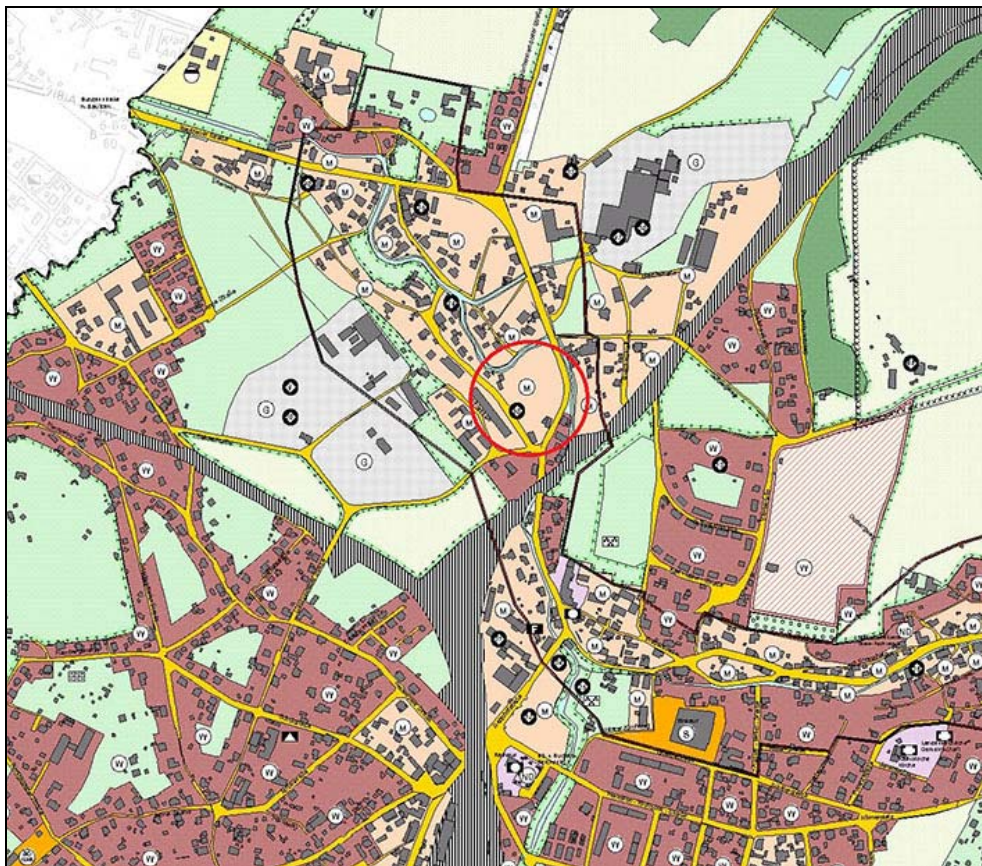
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 942/2, 943/1, 943/3 und 944 der Gemarkung Ebersbach mit einer Gesamtfläche des Plangebietes von ca. 1,0 ha.

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.

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 Ebersbach-Neugersdorf übernimmt entsprechend der zentralörtlichen Einstufung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien die Funktion eines solchen Grundzentrums. Zum Verflechtungsbereich/Nahbereich gehören Neusalza-Spremberg, Eibau, Leutersdorf und Seifhennersdorf.

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 des Betreibers eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Markterweiterung erarbeitet worden. Das Gutachten vom 16.09.2015 kommt dabei zu dem Ergebnis, dass wesentliche Schädigungen von zentralen Versorgungsbereichen anderer Gemeinden im oder außerhalb des Einzugsgebietes ausgeschlossen werden können und dass es darüber hinaus durch die geplante Markterweiterung zu keiner Schädigung des faktischen zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Ebersbach kommt.

Ergänzung zur Auswirkungsanalyse vom 16.09.2015 (GMA 08.02.2016)

„.... Im Kontext der nunmehr auch zu berücksichtigenden Planvorhaben „Spreequellkaufhaus“ sowie Rumburger Straße (Sonderpostenmarkt Thomas Philipps) wurden uns von der Stadt Ebersbach-Neugersdorf die Plandaten zur Verfügung gestellt. Demnach wird sich die Gesamtverkaufsfläche des Thomas Philipps Sonderpostenmarktes auf etwa 2.500 m² belaufen, wovon auf Nahrungs- und Genussmittel eine Größenordnung von etwa 300 – 350 m² entfallen werden. Am Standort „Spreequellkaufhaus“ sind die Erweiterungsabsichten von Aldi, die Ansiedlung eines Frischemarktes sowie in geringerem Umfang auch die Planung von Rossmann zu berücksichtigen. Demnach sind der Aldi-Markt auf 1.000 m², der Frischemarkt auf 550 m² und der Rossmann Drogeriemarkt mit etwa 750 m² geplant. Gegenüber dem Erhebungsstand vom August 2015, dem auch unser Gutachten vom September 2015 zugrunde liegt, ergibt sich mit Bezug auf die Lebensmittelanbieter (ohne Rossmann) eine Erweiterung der Verkaufsfläche um etwa 600 m² am Standort „Spreequellkaufhaus“ sowie um etwa 300 – 350 m² mit Bezug auf den Thomas Philipps Sonderpostenmarkt.

Hieraus ist zunächst abzuleiten, dass sich die Wettbewerbssituation in Ebersbach-Neugersdorf weiter verdichten wird, was mit Bezug auf die geplante Erweiterung des Lidl Lebensmittelmarktes zu zweierlei Effekten führt. Einerseits würden sich bei Realisierung der zuvor genannten Vorhaben die Umsatzsteigerungspotenziale am Standort von Lidl relativieren, so dass durch die auch zu erwartende erhöhte Kaufkraftbindung an den anderen Planstandorten von einem niedrigeren Planumsatz für Lidl (Prognoseumsatz GMA-Gutachten September 2015: insgesamt 6,2 Mio. €, davon 4,9 – 5,0 Mio. € im Foodbereich) auszugehen wäre. Andererseits ist auch damit zu rechnen, dass insbesondere mit Blick auf den Systemwettbewerber Aldi hier eine Umsatzausweitung gegenüber dem aktuell eingeschätzten Umsatz eintreten wird. Ginge man trotz der zweifellos geringeren Umsatzchancen für den erweiterten Lidl-Markt auch weiterhin von der prognostizierten Umsatzleistung aus, so wird zwar eine leicht erhöhte Umsatzumverteilung auch gegenüber dem Planstandort „Spreequellkaufhaus“ zu erwarten sein, tendenziell wird jedoch durch die erhöhte Umsatzleistung an diesem Standort auch die Umsatzumverteilungsquote gegenüber diesem Standort und insgesamt eher niedriger ausfallen als im Gutachten vom 16. September 2015 prognostiziert.

Insbesondere gegenüber dem zweifellos nicht wettbewerbsstarken zentralen Versorgungsbereich Ortskern Ebersbach dürfte sich aufgrund der Verschiebung der Verkaufsflächenverhältnisse hin zum „Spreequellkaufhaus“ und auch zu Thomas Philipps hier sogar noch die Umsatzumverteilung leicht verringern. Eine stärkere Beeinflussung des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Ebersbach ist aufgrund der Planvorhaben am „Spreequellkaufhaus“ und in der Rumburger Straße (Thomas Philipps) i. S. einer summarischen Betrachtungsweise nicht angezeigt, da diese Standorte in keinem engen räumlichen Kontext zum Lidl-Standort stehen. Agglomerationswirkungen zu der geplanten Erweiterung des Lidl-Standes sind somit nicht zu erwarten. So beträgt die Entfernung zum Standort Rumburger Straße (Thomas Philipps) etwa 2,9 km und zum Standort „Spreequellkaufhaus“ im Ortsteil Neugersdorf etwa 4 km.

Ferner ist auch eine Erweiterung des Aldi-Marktes am Standort Goethestraße – Unterer Kirchweg vorgesehen. Hierzu konnten von Seiten der Stadt Ebersbach-Neugersdorf noch keine konkreten Plandaten vorgelegt werden. Mit Blick auf den vorhandenen Aldi-Markt, der zurzeit über eine eher unterdurchschnittliche Verkaufsfläche in einer Größenordnung von etwa 600 – 650 m² verfügt, ist auch hier davon auszugehen – sofern es hier zu einer Realisierung kommt – dass in etwa eine Verkaufsflächengröße von 1.000 m² seitens der Fa. Aldi angestrebt werden könnte. Sollte auch hier zukünftig eine Veränderung stattfinden, würde dies die Tendenzen, die bereits zuvor mit Blick auf Thomas Philipps bzw. den Standort „Spreequellkaufhaus“ skizziert wurden, weiter verstärken. Insofern würden hierdurch die Umsatzchancen von Lidl noch weiter eingeschränkt und sich die Umsatzumverteilungsquoten tendenziell noch niedriger darstellen.

Auch hier bestehen keine Agglomerationseffekte, da die Entfernung der Märkte (Luftlinie) über 600 m beträgt, so dass grundsätzlich eher von zu vernachlässigenden Kopplungseffekten (Agglomerationseffekte) auszugehen ist.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass aufgrund der Einstufung von Ebersbach-Neugersdorf als Grundzentrum ein großflächiger Lidl Lebensmittelmarkt zulässig ist. Durch die weiteren Planvorhaben (gesichert Thomas Philipps und „Spreequellkaufhaus“) werden sich die Umsatzchancen des erweiterten Lidl-Marktes gegenüber der Prognose im Gutachten der GMA vom 16. September 2015 eher noch verringern. Tendenziell wird die Ausweitung der Verkaufsfläche an anderen Standorten somit zu einer Verdichtung des Wettbewerbs führen, so dass eher von geringeren Umverteilungsquoten auszugehen ist.

Angesichts der im Gutachten vom 16.09.2015 ermittelten Umverteilungsquoten, die gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Ortskern Ebersbach lediglich bei ca. 2 % liegen, sowie gegenüber anderen Betrieben in Ebersbach-Neugersdorf max. 4 – 5 % erreichen und damit weit unterhalb des Orientierungswertes von 10 % liegen, ab dem städtebauliche Auswirkungen zu erwarten wären, ist aus fachgutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass es auch in dem nun neuen bauplanungsrechtlichen Kontext nicht zu städtebaulichen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet und auf die verbrauchernahe Versorgung kommen wird. Ferner werden die Ziele der Raumordnung erfüllt, so dass wir weiterhin davon ausgehen, dass die Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Lidl Lebensmittelmarktes am Standort Bautzener Straße 27 gegeben sein wird. ...“

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen wird die bereits vorhandene Nutzungsart manifestiert und durch Festlegung von zwei Baufenstern eine grundsätzliche Rahmensetzung für die maximal zulässigen Verkaufsflächen vorgenommen.

Da der Standort selbst als Einkaufsstandort bereits existiert und auch die dazugehörigen Erschließungs- und Parkplatzanlagen in der bestehenden Form weiter genutzt werden sollen, sind andere grundsätzliche städtebaulichen Festsetzungen entbehrlich; allein die Grundflächenzahl und die Bauweise werden der Vollständigkeit halber geregelt.

Als zulässige Nutzungsart wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt und zwar mit dem zulässigen Sortiment Lebensmittelmarkt.

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

Als maximal zulässige Gebäudehöhe wird die bereits bestehende Gebäudehöhe festgesetzt. Auf gestalterische Festsetzungen kann aufgrund der geplanten baulichen Ergänzung verzichtet werden. Ergänzend wird lediglich der Baumbestand als erhaltenswerter Großgrünbestand festgeschrieben.

4.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Marktes erfolgt von der Bautzener Straße bzw. der Mühlstraße aus. Dabei sollen die vorhandenen Zufahrten in der bestehenden Form erhalten bleiben.

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

Das anfallende Schmutzwasser wird über entsprechende Anschlüsse in den Kanal Bautzener Straße und weiter in die Kläranlage geleitet.

Als Vorfluter für Regenwasser dient die unmittelbar benachbarte Spree; die bestehenden Regenrückhaltebecken, die als Auffangbecken und Zwischenspeicher errichtet worden sind, bleiben in unveränderter Form erhalten.