

**Begründung**

---

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>2</b>
1.1	Abgrenzung .....	2
1.2	Lage, Größe, Topografie.....	3
1.3	Eigentum.....	3
1.4	Bebauung und Nutzung .....	3
1.5	Erschließung.....	4
1.6	Immissionen.....	4
1.7	Grünflächen, Wasserflächen.....	5
<b>2</b>	<b>Anlass, Ziele und Zweck der Planung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung.....	5
2.2	Ziele und Zweck der Planung .....	6
<b>3</b>	<b>Rechtliche Grundlagen, Planverfahren.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Planerische Grundlagen.....</b>	<b>7</b>
4.1	Landesentwicklungsplan, Regionalplan .....	7
4.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	7
4.3	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK) .....	8
4.4.	Auswirkungsanalyse zur Umstrukturierung des Nahversorgungsstandortes .....	8
<b>5</b>	<b>Beschreibung der Bauleitplanung .....</b>	<b>10</b>
5.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept .....	10
5.2	Verkehrskonzept.....	11
5.3	Ver- und Entsorgungskonzept.....	11
5.4	Eigentumskonzept .....	12
5.5	Immissionsschutzkonzept.....	12
5.6	Grünordnerisches Konzept .....	13
<b>6</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>13</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	17
<b>7</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Übersicht der Anlagen .....</b>	<b>18</b>

## 1 Beschreibung des Plangebiets

### 1.1 Abgrenzung

Gemarkung: Ebersbach

Flurstücke: 1160/2, ~~1161, 1162/2, 1163~~, 1171/1, ~~1171/2~~, 1172/4, 1172/5, 1172/6, 1193/1, 1199, 1200 vollständig;

1156, 2019/3, 2019/38 teilweise (Teilbereich der Verkehrsfläche Hauptstraße / B96 sowie Einmündungsbereich Unterer Kirchweg)

1161, 1171/2 teilweise (Teilbereich Verkehrsfläche Unterer Kirchweg und Teilbereich Parkplatzfläche Volksbank)

Das Plangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch den Verlauf der Oberspree und den geplanten Einmündungsbereich des Unteren Kirchweges in die Hauptstraße,
- Im Westen und Nordwesten: durch die westliche Grenzen der privaten Flurstücke 1161, 1162/2, 1163 (privater Pkw-Stellplatz und private Grünflächen) des Flurstücks 1160/2 sowie die Verkehrsfläche des Unteren Kirchweges incl. des geplanten straßenbegleitenden Gehweges in einer Breite von 1,50 m auf den Flurstücken 1161 und 1171/2,
- Im Süden: durch den Verlauf des Unteren Kirchweges (Fußweg) und der Goethestraße
- Im Osten und Nordosten: durch die Grenzen der privaten Flurstücke 1172/5 und 1193 (Grundstück vorhandener Einkaufsmarkt)

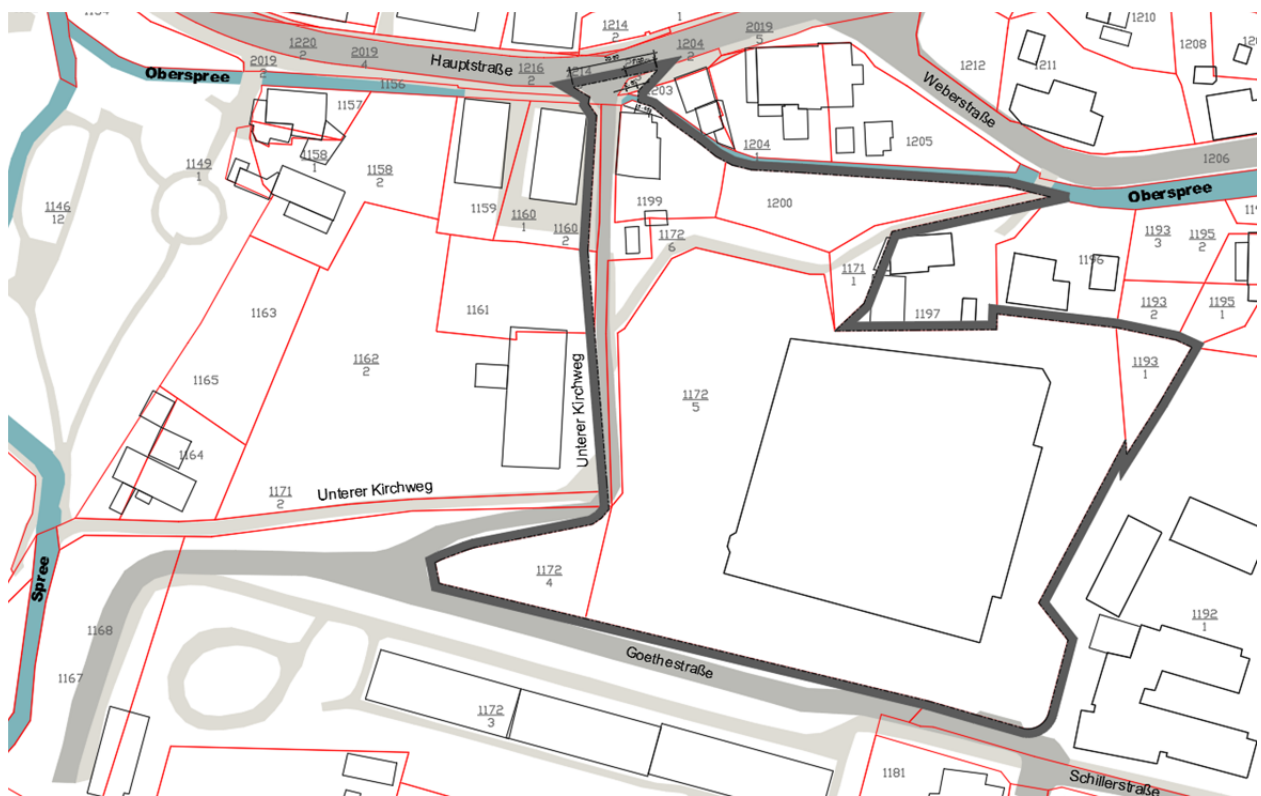


Abb.1: Abgrenzung des Geltungsbereichs

## 1.2 Lage, Größe, Topografie

Lage: siedlungsintegrierte Lage südlich der Hauptverkehrsachse (Hauptstraße), ca. in der Ortsmitte gelegen

Größe: Gesamtgröße des Plangebietes: 19.27813.193 m<sup>2</sup>

Topografie: leicht hängig (natürliches Gelände fällt in Richtung Nordwesten), Höhenunterschied gesamt ca. 5m; dominierend ist der ebene großflächige Parkplatz mit steilen Randböschungen auf der Nordseite in Richtung Spree und Unterer Kirchweg

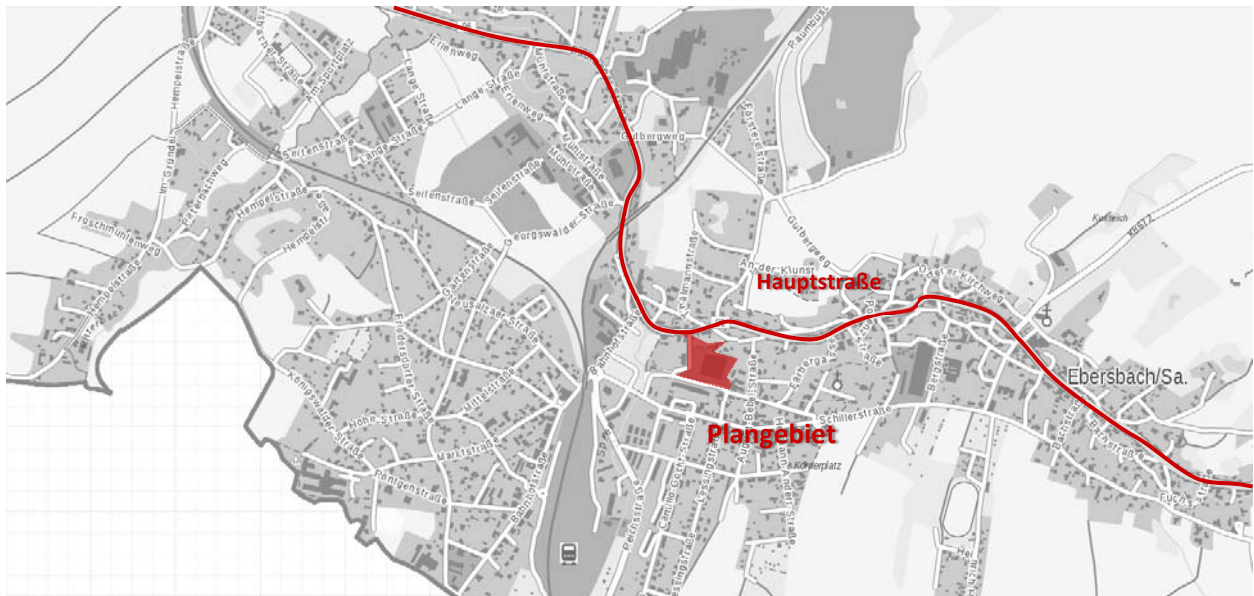


Abb.2: Einordnung in die Siedlungsstruktur

## 1.3 Eigentum

Kommunaleigentum: Verkehrserschließungsflächen Unterer Kirchweg; Flst. 1171/2 und 1172/6 (Anliegerstraße und öffentlicher Geh- und Radweg)

Privateigentum: alle anderen Flächen, verschiedene Eigentümer;  
Flächen östlich des Unteren Kirchwegs einheitlich ein Eigentümer

## 1.4 Bebauung und Nutzung

Aktuelle Nutzung im Plangebiet:

Das Plangebiet wird ist im Westen durch die Erschließungsstraße Unterer Kirchweg begrenzt. in einen östlichen und einen westlichen Teil gliedert. Der westliche Teil ist teilweise bebaut (mindergenutztes Scheunengebäude, Parkplatz Volksbank-Filiale), im Wesentlichen aber durch private Grünflächen (Wiese, Rasen, Gehölzgruppen) geprägt. Der Teil östlich des Unteren Kirchwegs ist das Gebiet durch großflächigen Einzelhandel geprägt und beinhaltet nördlich ein ungenutztes Wohngrundstück sowie Grünflächen entlang der Oberspree.

Die vorhandene Einzelhandelsfläche befindet sich mit 10.696 m<sup>2</sup> auf den Flurstücken 1172/4, 1172/5 und 1193/1. Sie nimmt einen Anteil von ca. 5581% des Gesamtgebietes ein und ist zu über 90% überbaut und versiegelt. Ein Teil der Nutzflächen steht aktuell leer bzw. es ist die zeitnahe Aufgabe der Nutzung durch den derzeitigen Betreiber angezeigt.

### Angrenzende Nutzungen:

Nördlich, östlich und südlich grenzt an das Plangebiet Wohnbebauung an. Südlich ist diese als Geschosswohnungsbau (4-geschossig) strukturiert, sonst überwiegt kleinteilige 2-geschossige Siedlungsbebauung. Entlang der nördlich verlaufenden Hauptstraße ist die Wohnnutzung mit ergänzenden Nutzungen (Ladengeschäfte, Dienstleistungen, Handwerk / Kleingewerbe) durchmischt.

Westlich des Plangebietes befinden sich gemischte Nutzungen (u.a. Wohn- und Geschäftsgebäude, ein Betriebsparkplatz sowie ein mindergenutztes Scheunengebäude). ~~der Stadtpark am Spree-Eck als Bestandteil eines wichtigen örtlichen Grünzuges.~~

## **1.5 Erschließung**

### Verkehr:

Die Verkehrserschließung des Standortes erfolgt von Süden über die anliegende Goethestraße, von Norden über die Hauptstraße sowie den beide verbindenden Unteren Kirchweg. Der Einkaufsmarkt ist für Kunden über die Zufahrten von der Goethestraße und vom Unteren Kirchweg erschlossen. Die Anlieferung erfolgt von der Goethestraße. Die Zufahrt von Norden ist aufgrund des Brückenbauwerks über die Oberspree auf eine Tonnage von max. 5t begrenzt und ermöglicht somit nur die Zufahrt für Pkw.

Flächen des ruhenden Verkehrs sind im Bereich des Einkaufsmarktes (ca. 120 Stellplätze) ~~und westlich des Unteren Kirchweges mit dem Kundenparkplatz der Volksbank-Filiale (ca. 20 Stellplätze)~~ vorhanden.

Der Standort besitzt eine gute Anbindung an den ÖPNV (Busverkehr). Die beiden Bushaltestellen „Spree-Eck“ und „Am Sonneberg“ sind in jeweils ca. 300 – 350m Entfernung fußläufig gut erreichbar.

Aufgrund der Lage zu angrenzenden Wohngebieten spielt die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes eine wichtige Rolle. Über straßenbegleitende Gehwege entlang der Hauptstraße im Norden und der Goethestraße im Süden ist das Plangebiet fußläufig angebunden. Der durch das Gebiet verlaufende öffentliche Geh- und Radweg am Unteren Kirchweg verbindet darüber hinaus den Bereich der Bahnhofstraße über die Parkanlage am Spree-Eck mit dem Einkaufsmarkt und führt weiter bis in die nordöstlich angrenzende Weberstraße.

### Medien:

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist die medienseitige Ver- und Entsorgung im Bereich der bebauten Grundstücke gegeben. Die Medientrassen verlaufen im Wesentlichen im Bereich der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen.

## **1.6 Immissionen, Altlasten, Bodenschutz**

Das Gebiet ist vorgeprägt durch Lärm- und Staubimmissionen aus dem Durchgangsverkehr (Hauptstraße im Norden in ca. 35m Entfernung) sowie aus dem Kundenverkehr des vorhandenen Einkaufsmarktes (Zufahrten, großflächiger Parkplatz).

Im Plangebiet sind derzeit keine im SALKA registrierten Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Sollten im Rahmen der weiteren Planungen und Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt bzw. verursacht werden, so ist dies gem. § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (LRA Görlitz, Umweltamt) anzuzeigen.

Bei allen Erdarbeiten sind die gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze (u.a. BBodSchG, DIN 18300) zu beachten. Insbesondere

- sind Eingriffe in die Bodenfunktionen auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen,
- ist Oberboden selektiv zu gewinnen, vorschriftsgemäß zu lagern und wieder nutzbar zu machen,
- ist eine Beseitigung von unbelastetem Erdaushub unzulässig,
- sind Verunreinigungen von Böden oder Bodenmieten mit Abfällen oder Schadstoffen zu vermeiden.

### 1.7 Denkmalschutz, Archäologie

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kulturdenkmale. Das Vorhaben befindet sich jedoch im Umgebungsschutzbereich der Kulturdenkmale Weberstraße 1, August-Bebel-Straße 2, 4, 6, 10 sowie 12 sowie im archäologischen Relevanzbereich der Ortschaft.

Hinsichtlich des Umgebungsschutzes ist die Gestaltung der Fassadenflächen im Vorfeld der Planung mit der Denkmalbehörde abzustimmen. Ausführende Firmen sind vor Grabungsarbeiten auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächs DSchG hinzuweisen. Das Landesamt für Archäologie ist mindestens 3 Wochen vor Beginn von Bodeneingriffen tiefer 0,3 m zu informieren.

### 1.8 Grünflächen, Wasserflächen

Die Gesamtfläche des Plangebietes weist eine geringe Strukturierung mit Großgrün auf. ~~Im westlichen Teil sind größere private Grünflächen vorhanden, die jedoch lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze durch Gehölzaufwuchs gegliedert sind. Eine bewusste grünordnerische Gestaltung ist jedoch nicht ersichtlich.~~ Im Bereich des Einkaufsmarktes ist ein sehr geringer Grünflächenanteil (unter 10% der Fläche) gegeben. Eine Strukturierung der Verkehrsflächen mit Großgrün ist nicht erfolgt. Begleitend zum Geh- und Radweg am Unteren Kirchweg sind im ~~südlichen und~~ nördlichen Bereich Baumpflanzungen vorhanden.

Die nördliche Plangebietsgrenze ist durch den Verlauf der Oberspree gefasst, welche westlich des Standortes in die Spree mündet („Spree-Eck“). Die Oberspree ist im Nahbereich des Plangebiets als 2-3 m breiter naturfern ausgebauter Graben ohne gliedernde Ufervegetation ausgeführt und in Straßennähe zum Teil verrohrt. Sie tritt als landschaftsräumliches Element wenig in Erscheinung.

Innerhalb des Plangebietes sind keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb rechtlich festgesetzter bzw. künftig auszuweisender Trinkwasserschutzgebiete.

## 2 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

### 2.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der seit 1993 bestehende Einkaufsmarkt am Unteren Kirchweg in Ebersbach-Neugersdorf im Ortsteil Ebersbach/Sa. ist ein fester Bestandteil der Nahversorgung im OT Ebersbach/Sa.. Bausubstanz, Grundrisstruktur und Verkaufsflächenkonzept entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Durch den Eigentümer ist im Rahmen der Modernisierung des Nutzungskonzeptes und der Anpassung an Markterfordernisse die Erneuerung und Erweiterung der Standortbebauung beabsichtigt. Zusätzlich zu den aktuell vorhandenen Einzelhandelsbranchen Nahrungs- und Genussmittel und Textilien soll ein Drogeriemarkt eingeordnet werden. Mit der geplanten Erweiterung wird insgesamt eine Verkaufsfläche von ca. 3.250 m<sup>2</sup> erreicht.

Dem Standort kommt derzeit insbesondere eine Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der südlich und östlich angrenzenden, durch Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhausbebauung geprägten Wohngebiete von Ebersbach/Sa. zu.

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Direkt angrenzend ist Wohn- und Mischbebauung vorhanden. Zur eindeutigen Regelung und langfristigen Sicherung der städtebaulichen Entwicklung des Standortes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung des Einkaufsmarktes als Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

## 2.2 Ziele und Zweck der Planung

### Planungsziel, Planungszweck

Der Stadtrat der Stadt Ebersbach-Neugersdorf beschloss in seiner Sitzung am 16.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Goethestraße – Unterer Kirchweg“. Die Planung soll folgenden Zielen dienen:

- Dauerhafte Erhaltung und Profilierung des Nahversorgungsstandortes am Unteren Kirchweg
- Sicherstellung der Nahversorgung für die südlich und östlich angrenzenden Wohngebiete durch einen modernen, fußläufig und mit Kfz und damit für alle Altersgruppen gut erreichbaren großflächigen Einzelhandel
- Sicherung der Qualität des Einzelhandels am bestehenden Standort durch ein optimiertes Verkaufsflächenkonzept

Zweck der Planung ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Schaffung rechtsverbindlicher Festsetzungen unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen.

## 3 Rechtliche Grundlagen, Planverfahren

Die aktuell bestimmenden rechtlichen Grundlagen der Bebauungsplanung sind in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen benannt.

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB (Innenbereich). Zur eindeutigen Regelung und langfristigen Sicherung des Planungsrechtes für den Standort wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Dieser wird gemäß § 13a BauGB als „**Bebauungsplan der Innenentwicklung**“ im **beschleunigten Verfahren** aufgestellt. Begründung:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Diese ergibt sich aus der Größe der Baugebietsflächen und der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß. Zudem ergibt sich diese Feststellung aus der Gesamtgröße des Plangebietes von unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit der Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (Störfallbetriebe). Entsprechend der Anwendung des § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Erstellung des Umweltberichtes nach § 2a abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Nachweis eines Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft mittels Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist somit nicht erforderlich.

Des Weiteren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll im Auslegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

## 4 Planerische Grundlagen

### 4.1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Laut Landesentwicklungsplan Sachsen ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs in Grundzentren zulässig. Der Stadt Ebersbach-Neugersdorf kommt gemäß Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien die Funktion eines Grundzentrums zu.

### 4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Aufgrund des Vorhandenseins eines gültigen FNP gilt für den Bebauungsplan der Grundsatz der Entwicklung aus dem FNP. Der FNP befindet sich derzeit in Überarbeitung (Beteiligung der Behörden zum Entwurf 26.04.2016). Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan ist daher für Teile, die nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden, genehmigungspflichtig. Diese Genehmigungspflicht entfällt nur, wenn der geänderte FNP vor dem Bebauungsplan Rechtswirksamkeit erreicht.

Im rechtswirksamen FNP (genehmigt am 03.05.2007) und deckungsgleich im 1. Entwurf zur Überarbeitung (2016) ist der Bereich des Einkaufsmarktes mit ca. 1.2 ha als Sonderbaufläche dargestellt und mit „Einzelhandel“ bezeichnet. Die weiteren Flächen im Plangebiet sind als Mischbaufläche (westlicher Teil), Wohnbaufläche (nördlicher Teil) und Grünfläche dargestellt. Die Fläche nördlich des vorhandenen Einkaufsmarktes ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Entwicklungsabsicht des Bebauungsplanes stimmt demnach mit den Darstellungen des FNP überein. Eine Abweichung ergibt sich im nördlichen Bereich (Flst. 1199, 1200 sowie Flst. 1172/6 teilweise). Entgegen der Darstellung als Wohnbaufläche im FNP besteht hier die Planungsabsicht des B-Planes in der kleinflächigen Erweiterung des vorhandenen Sondergebietes um ca. 850 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Kleinflächigkeit (ca. 850 m<sup>2</sup>; von ca. 10.700 m<sup>2</sup> auf 11.550 m<sup>2</sup>) wird durch diese Änderung die sich aus dem FNP er-



gebende geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Die Änderung gegenüber dem FNP dient gemäß den Planungszielen der dauerhaften Erhaltung und Qualitätssicherung des Nahversorgungsstandortes.

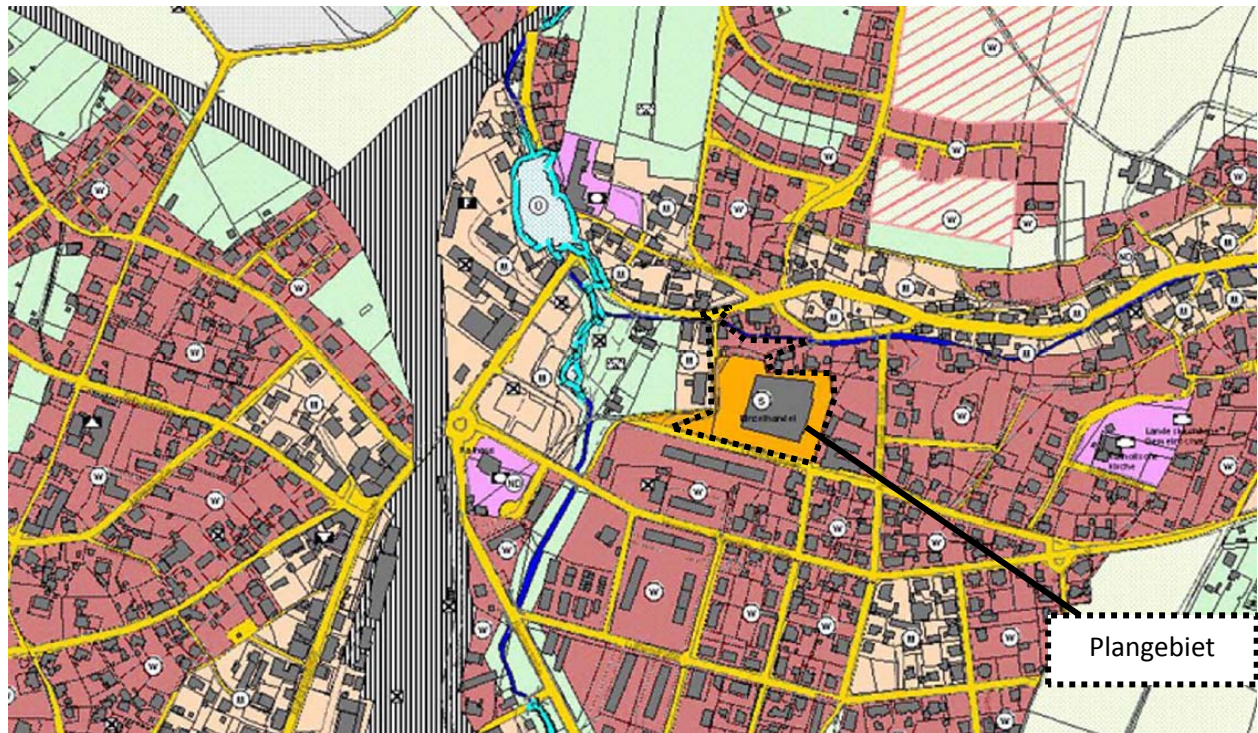


Abb3.: Auszug aus dem 1.Entwurf zur Änderung des FNP

### 4.3 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK)

Im INSEK (Stand 2013) der Stadt Ebersbach-Neugersdorf ist das Plangebiet als Standort für den großflächigen Einzelhandel dargestellt.

Das landschaftsplanerische Konzept des INSEK weist für den Bereich die besondere Bedeutung von Maßnahmen zur Niederschlagsrückhaltung aus. In diesem Zusammenhang werden allgemeine Entwicklungsvorschläge zum Ausgleich wirtschaftlicher Interessen und der Belange des Naturhaushaltes benannt, u.a. die Reduzierung der Neuversiegelung, die Schaffung von Regenwasser-Versickerungsbereichen und die Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung.

### 4.4. Auswirkungsanalyse zur Umstrukturierung des Nahversorgungsstandortes

Die Einordnung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in der Regel mit städtebaulichen Auswirkungen, z.B. auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich oder auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Kommune, verbunden. Aus diesem Grund wurde in Vorbereitung der Planung eine Auswirkungsanalyse zur Neugestaltung und Erweiterung des Standortes erstellt (BBE Handelsberatung GmbH Erfurt, Anlage 1). Die Analyse untersucht außerdem die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes.

Grundlage der Analyse ist der Betrieb eines Lebensmittelsupermarktes und eines Drogeriemarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup>.



Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf verfügt über kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept; ausgewiesene Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) sind somit nicht vorhanden. Ein faktisch vorhandener ZVB wurde mit dem sog. Innenstadtbereich im Bereich der Bahnhofstraße OT Ebersbach/Sa. festgestellt und in die Analyse einbezogen (Anlage 1, Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Ebersbach-Neugersdorf).

Die Auswirkungsanalyse kommt zu folgenden wesentlichen Schlussfolgerungen:

- Für die langfristige Sicherung des Standortes als Nahversorgungszentrum besteht erheblicher Investitions- und Revitalisierungsbedarf
- Der Standort ist städtebaulich integriert, verbrauchernah und wichtiger Baustein der wohnortnahen Versorgung (27% der Bevölkerung von Ebersbach/Sa. wohnen bis 800 m entfernt im fußläufig erreichbaren Nahbereich), wobei sich der Einzugsbereich auch auf angrenzende Orte erstreckt
- Der Standort ist durch Handelsnutzung seit 1993 vorgeprägt; seine Umstrukturierung bedeutet somit keine grundsätzliche Änderung des räumlichen Angebotsgefüges im Einzugsbereich
- Nach Ansiedlung der vorgesehenen Handelsbetriebe verbleiben im Grundzentrum Ebersbach-Neugersdorf genügend weitere Nachfragepotentiale in den betreffenden Branchen
- Prognostizierte Umsatzverluste liegen für alle vorhandenen Lebensmittel- und Textilanbieter unterhalb der Abwägungsschwellenwerte, so dass keine Abschmelzung des bestehenden Angebotes zu erwarten ist
- Durch den neu hinzutretenden Drogeriemarkt ausgelöste Umsatzverluste gehen vor allem zu Lasten des bestehenden Rossmann-Marktes in Neugersdorf. Aufgrund des hohen Nachfragepotentials besteht jedoch eine standortsichernde Basis für zwei Drogeriemärkte. Die vergleichbare Standortqualität (u.a. jeweils integrierte Lage in einer Handelsagglomeration, hohes Kundenpotential im Nahbereich, keine autokundenorientierte Lage, bereits langfristig etablierte Handelslagen, immobilienrechtliche Voraussetzungen durch Neubau) schafft zudem für beide Drogeriemärkte annähernd gleiche Wettbewerbsbedingungen, so dass eine langfristige Koexistenz beider Standorte möglich ist. Eine Beeinträchtigung der Funktionalität Zentraler Versorgungsbereiche sowie negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sind auszuschließen
- Negative Auswirkungen auf Orte im überörtlichen Einzugsgebiet sind auszuschließen
- Das Vorhaben ist mit den relevanten Zielen der Landesplanung vereinbar (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot)

Damit sind die in § 11 Abs. 3 BauNVO benannten Auswirkungen bei Ausführung des Vorhabens nicht zu vermuten und die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung ist gegeben.

## 5 Beschreibung der Bauleitplanung

### 5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die Funktionalität und Einkaufsattraktivität des vorhandenen Nahversorgungsstandortes ist aufgrund der bereits 1993 entstandenen baulichen Voraussetzungen nicht mehr gegeben. Damit ist der Standort in seiner jetzigen Form und im Rahmen der vorhandenen Baulichkeiten nicht zukunftsfähig. Diese Feststellung wird sowohl durch die Auswirkungsanalyse als auch durch die Aussagen von Trägern öffentlicher Belange (Industrie- und Handelskammer Dresden) gestützt. Die Auswirkungsanalyse führt weiter aus, dass der Standort aufgrund seines engen räumlichen Bezuges zu umliegenden Wohnquartieren einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung leistet, wobei rund 27% der Einwohner von Ebersbach im Nahbereich (fußläufig erreichbar) des Standortes wohnen. Eine Modernisierung und Revitalisierung des Standortes ist daher im Sinne der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung erforderlich.

Ein zukunftsfähiges Konzept für den Gesamtstandort muss u.a. auch demografischen Trends, wie der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung, Rechnung tragen. Zeitgemäße und somit wettbewerbsfähige Konzepte setzen bei grundsätzlich gleichbleibendem Sortiment und Angebot veränderte Grundrissstrukturen (z.B. verbesserte Aufenthalts- und Nutzungsqualität durch barrierefreie Gestaltung, größere Bewegungs- und Aufenthaltsflächen, verringerte Regalhöhen etc.) voraus. Damit ist ein erhöhter Bedarf an Gesamtnutzflächen gegenüber dem Bestand verbunden ([siehe hierzu auch Anlage 1 - Auswirkungsanalyse, Abschnitt 6.2.1 Umsatzprognose Lebensmittel, Seite 32, letzter Absatz](#)).

Der vorhandene Einkaufsmarkt soll daher durch Ersatzneubauten an aktuelle Nutzungsanforderungen angepasst werden. Es sind drei Einzelbaukörper vorgesehen, welche einen Lebensmittel-Supermarkt sowie einen Drogerie- und einen Textilmarkt aufnehmen sollen.

Damit verbunden ist eine flächenmäßige Erweiterung nach Norden durch Einbeziehung von Teilen der Flurstücke 1199, 1200, 1172/6 und 1171/1 (derzeitige Nutzung als Wohngrundstück und Grünfläche). Daraus ergibt sich eine Erhöhung der Baugebietsfläche des Einkaufsmarktes um ca. 850 m<sup>2</sup> (d.h. von ca. 10.700 m<sup>2</sup> auf 11.550 m<sup>2</sup>). Die Verkaufsfläche erhöht sich von derzeit ca. 2.900 [\(teilweise leer stehend\)](#) auf 3.250 m<sup>2</sup>.

An der Einmündung des Unteren Kirchweges von der Hauptstraße soll eine Gemeinschafts-Werbeanlage für die geplanten Märkte in Form eines Standpylons (schlanker Pfeiler mit im oberen Teil fest angebrachten Werbeelementen) errichtet werden.

~~Im Bereich westlich des Unteren Kirchweges sollen die vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten (Mischgebiet, private Grünfläche) gesichert werden.~~

Das Vorhaben soll überwiegend durch Revitalisierung bereits bebauter und erschlossener Flächen realisiert werden. Aus der geplanten Erweiterung der Baugebietsfläche des Einkaufszentrums nach Norden ergibt sich eine Neuversiegelung von insgesamt ~~217~~ [ca. 300](#) m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen im Gesamtgebiet um ca. ~~1,6%~~ [2,3%](#) (siehe hierzu auch Versiegelungsbilanz - Anlage Nr. 4 zum Bebauungsplan). Aufgrund der Lage in der Talau der Oberen Spree ist in Abhängigkeit von der Wasserführung des Vorfluters zumindest temporär mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Zur näheren Qualifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse wird vor Baubeginn eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung empfohlen.

## 5.2 Verkehrskonzept

Das bisherige Konzept der Erschließung über den Unteren Kirchweg mit Zufahrt von der Hauptstraße und Goethestraße bleibt bestehen. Zum Erfordernis des Ausbaus der Hauptstraße (B 96) im Knotenpunktbereich zum Unteren Kirchweg wurde eine Vereinfachte Verkehrsabschätzung durchgeführt (Anlage 5). Dieser liegen die Ergebnisse der Straßenverkehrszählung 2015 als Datenbasis zu Grunde. In diesem Zeitraum wurde die Strecke teilweise als Umleitungsstrecke genutzt, so dass die Datenbasis ein erhöhtes Verkehrsaufkommen gegenüber dem Normalverkehr ausweist. Auf dieser Grundlage wurde eingeschätzt, dass die vom Vorhaben ausgehende Verkehrsbelastung keine Notwendigkeit einer separaten Linksabbiegespur begründet. In der daraufhin mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr Sachsen geführten Abstimmung vom 18. Januar 2018 wurde diese Einschätzung bestätigt. Damit ist davon auszugehen, dass die Erschließung in Form der vorhandenen Anbindung an die übergeordnete Straße (Hauptstraße / B 96) gesichert ist.

Die Einmündung von der Hauptstraße in den Unteren Kirchweg wird nach Abbruch des Wohngebäudes auf Flst. 1199 verbreitert, verkehrsgerecht neu gestaltet und als Hauptzufahrt für den Kundenverkehr optimiert. Die Tonnagebegrenzung auf maximal 5t und somit auf ausschließliche Nutzung durch Pkw-Verkehr bleibt bestehen.

Die Anlieferung der Märkte, insbesondere des Lebensmittelmarktes im Osten des Plangebiets, ist wie bisher über die Zufahrt von der Goethestraße vorgesehen. Hierfür wird die vorhandene Anlieferzone im Osten des Gebiets weiterhin genutzt. ~~Textil- und Drogeriemarkt~~ Die beiden kleineren Märkte werden durch kleinere Fahrzeuge (unter 7,5t) unter Mitbenutzung der Fahrgassen im Stellplatzbereich beliefert.

Die notwendige Erweiterung des Stellplatzangebotes erfolgt durch Optimierung der Stellplatzanordnung sowie durch die flächenmäßige Erweiterung nach Norden. Dadurch stehen zwischen 140 und 150 Stellplätze zur Verfügung. Bei Ansatz der maximal zulässigen Nutzfläche von 3.250 m<sup>2</sup> entspricht dies 1 Stellplatz je 22 – 23 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche. Damit wird die Mindestrichtzahl der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung, Ziffer 49.1.2 (1 Stellplatz je 10-20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche) leicht unterschritten. Durch die vorwiegende Ausrichtung auf die Nahversorgung anliegender Wohngebiete, die gute fußläufige Erreichbarkeit und qualifizierte ÖPNV-Anbindung spricht das Nahversorgungszentrum auch nicht motorisierte Kunden an. Das Stellplatzangebot für Pkw kann somit als ausreichend gewertet werden, was auch die bisherige Auslastung der vorhandenen Stellplatzflächen zeigt.

Der öffentliche Geh- und Radweg wird am Unteren Kirchweg zukünftig straßenbegleitend geführt. Damit wird die Erschließung des Gebietes für den Fußgänger- und Radverkehr optimiert. Im nördlichen Bereich wird der Geh- und Radweg im Zusammenhang mit der Gebietserweiterung auf Flst. 1172/6 und 1171/1 in nördliche Richtung verlegt. Fahrradabstellplätze werden entsprechend der Richtzahlen (1 Stellplatz je 150 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche) in notwendiger Anzahl im Bereich des Einkaufsmarktes hergestellt.

## 5.3 Ver- und Entsorgungskonzept

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung erfolgt durch die Anbindung an vorhandene Medientrassen innerhalb des Plangebietes.

Sollten auf Grund der Neuerrichtung der Gebäude, baulichen Anlagen und der Stellplatzerweiterung aktuelle und weiter zu nutzende Leitungsbestände überbaut oder beeinträchtigt werden, so sind diese Leitungen innerhalb des Plangebietes umzuverlegen.

Die Möglichkeiten zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sind aufgrund des bereits vorhandenen hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrades und des weiterhin hohen Flächenbedarfs im Gebiet begrenzt. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist bei geeigneten Untergrund- und Standortverhältnissen dennoch möglichst vollständig und breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Für die Gebäudeentwässerung kommt ein Versickerungssystem mit Muldenrigolen und Rohrrigolen zum Einsatz.

Die Löschwasserversorgung ist analog den Bestandsverhältnissen durch die Möglichkeit der Entnahme aus bestehenden Hydranten bzw. aus dem Oberflächengewässer (Spree) sichergestellt.

#### **5.4 Eigentumskonzept**

Die im Zuge der Erweiterung des Marktgeländes nach Norden notwendige Verlegung des öffentlichen Geh- und Radweges sowie die Verbreiterung des Unteren Kirchweges im Bereich der Einfahrt von der Hauptstraße machen die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse in diesem Bereich erforderlich. Vorzugsweise soll diese durch den Tausch von öffentlicher und privater Grundstücksfläche erfolgen. Die öffentlichen Verkehrsflächen verbleiben somit in öffentlichem Eigentum.

Hinsichtlich vorhandener Grenz- und Vermessungspunkte wird auf die gesetzlichen Pflichten laut Sächs-VermKatG hingewiesen. Insbesondere ist zu sichern, dass Grenz- und Vermessungspunkte bzw. deren Erkennbarkeit nicht verändert bzw. beeinträchtigt werden.

Die Aufnahme baulicher Veränderungen in das Liegenschaftskataster ist nach deren Abschluss durch den Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu veranlassen.

#### **5.5 Immissionsschutzkonzept**

Aufgrund der Nähe des Einkaufszentrums zu schutzwürdiger Wohnbebauung wurde eine Lärmimmissionsprognose durchgeführt (GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR Cottbus, Anlage 2). In diesem Gutachten wird die zu erwartende Lärmausbreitung aus dem Betrieb des Marktes in angrenzende Nutzungen festgestellt, mit den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen verglichen und entsprechende Schlussfolgerungen für die Planung abgeleitet.

Als relevante Lärmquellen wurden der Pkw-Kundenverkehr, die Nutzung der Einkaufswagenanlage, die Warenanlieferung sowie die Lüftungs-, Klima- und Kältetechnik der zu errichtenden Gebäude ermittelt. Zusammengefasst wird folgendes festgestellt:

- Durch das Vorhaben entsteht zusätzlicher Fahrverkehr auf den angrenzenden Straßen, welcher jedoch nicht zu relevanten Lärm-Mehrbelastungen gegenüber dem Bestand führt
- Betriebsbedingt ist mit den geplanten längeren Öffnungszeiten des Lebensmittel- und des Drogeriemarktes (8-22 Uhr) eine Änderung gegenüber dem Bestand (8-20 Uhr) zu beachten
- Die Berechnung weist nach, dass der geplante Betrieb der Einkaufsmärkte die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm einhält
- Geräuschspitzen aus Be- und Entladevorgängen sowie dem Parkverkehr (insbes. durch Zuschlagen der Kofferraumklappe) liegen für den Nachtzeitraum (22-6 Uhr) oberhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte

Die Planung setzt hier keine grundsätzliche Änderung zum Bestand fest. Der entsprechende Bereich ist bereits jetzt jederzeit öffentlich zugänglich und befahrbar, auch zur Nachtzeit, so dass die beschriebenen Überschreitungen der Spitzenpegel im Bestand bereits auftreten können.

Die Änderung besteht in einer verlängerten Öffnungszeit des geplanten Lebensmittelmarktes (statt bis 20.00 Uhr abends jetzt bis 22.00 Uhr), womit sich die Wahrscheinlichkeit von eintretenden Überschreitungen des Spitzenpegels erhöht.

Ein wirksamer Ausschluss über Festsetzungen im B-Plan ist nicht möglich, da die öffentliche Zugänglichkeit des Platzes erhalten werden soll und das Betreiberkonzept keine Abweichung von den vorgesehenen Öffnungszeiten zulässt.

Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch Geräuschspitzen im Nachtzeitraum kann daher nur durch folgende Maßnahmen vermeiden werden:

- Verbot der Nachtanlieferung der Märkte
- Verbot der Nachtnutzung der Stellplätze für abfahrende Pkw

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird durch Regelung in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Ebersbach-Neugersdorf und den Betreibern der Verkaufseinrichtungen umgesetzt.

Des Weiteren ist im Ergebnis der Lärmimmissionsprognose die Begrenzung der Schalleistungspegel für Lüftungs- und Klimatechnik sowie die Verflüssigeranlagen des Lebensmittelmarktes und der Metzgerei-abteilung im Lebensmittelmarkt festzusetzen. Außerdem dürfen nur lärmarme Einkaufswagen für den Betrieb der Märkte eingesetzt werden.

## 5.6 Grünordnerisches Konzept

Vorhandener Baum- und Gehölzbestand im Plangebiet wird dauerhaft erhalten oder durch Neupflanzungen ersetzt. Innerhalb der Baugebiete sind zur Gliederung weitere Baumpflanzungen vorgesehen.

Entsprechend der Grundsätze des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) sind für das Gebiet Maßnahmen zur Niederschlagsrückhaltung wichtig. U.a. ist daher zwischen dem neu errichteten Geh- und Radweg und der Oberspree die Anlage von wechselfeuchtem Grünland vorgesehen. Damit soll auch der Uferbereich der Oberspree ökologisch aufgewertet werden.

## 6 Planinhalt und Festsetzungen

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (zeichnerische und textliche Festsetzungen) : Mischgebiet

Der Ostteil des Flurstücks 1162/2 wird als Mischgebiet festgesetzt.

Diese Festsetzung basiert auf der im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Entwicklungsabsicht der Stadt Ebersbach-Neugersdorf für das Gebiet zwischen Goethestraße, Unterem Kirchweg, Thälmannstraße, Weberstraße und Bautzener Straße als gemischte Baufläche. Ziel ist dabei die Entwicklung des Gesamtgebietes als Mischgebiet (siehe auch Abb. 3).



Der Bebauungsplan setzt dabei nur einen Teil des Gesamtgebietes als Mischgebiet fest. Die Möglichkeiten der Realisierung einer tatsächlichen Nutzungsmischung für das Gebiet sind aufgrund der geringen Größe (ca. 1.500 m<sup>2</sup>) zwar begrenzt, aber z.B. in Form eines Wohn- und Geschäftshauses (entsprechend der Vorbilder in der näheren Umgebung) umsetzbar. Das Entwicklungsziel der Durchmischung zwischen den zweckbestimmenden Hautnutzungen des Mischgebietes (Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) bezieht sich dabei auf das zusammenhängende Gesamtgebiet (siehe Abb. 4)



Abb. 4: Bestehendes Mischgebiet zwischen Goethestraße, Unterem Kirchweg, Thälmannstraße, Weberstraße, Bautzener Straße (Luftbild-Grundlage: [www.google.de](http://www.google.de))

Potentiellen Investoren soll an dieser Stelle mit der Zulässigkeit sowohl von Wohnen als auch von Nicht-Wohnnutzungen ein möglichst breiter Spielraum eröffnet werden. Es soll daher der Zulassungskatalog des §6 BauNVO ohne weitere Differenzierung gelten.

Begründet wird die Festsetzung mit dem Ziel der Wahrung des Nutzungscharakters als Mischgebiet in Angrenzung an das faktisch vorhandene und geplante Sondergebiet. Sowohl eine Entwicklung als Wohngebiet ist für die Fläche seitens der Stadt Ebersbach-Neugersdorf nicht vorgesehen (aufgrund der Auswirkungen des geplanten Sondergebietes), ebenso wenig eine Entwicklung als Gewerbegebiet (um das Gebot der Rücksichtnahme des geplanten Sondergebietes auf das angrenzende Mischgebiet aufrechtzuerhalten).

Das nördlich angrenzende Flurstück 1161 ist ebenfalls Teil des beschriebenen Gesamtgebietes und ordnet sich in den Gebietscharakter des Mischgebietes ein. Durch die Festsetzung als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „private Parkfläche“ wird es hinsichtlich seines Nutzungszweckes spezifiziert und die vorhandene Nutzung gesichert.

#### Art der baulichen Nutzung (zeichnerische und textliche Festsetzungen) : Sondergebiet

Der Bereich des Sondergebietes „Einzelhandel“ ist bereits seit 1993 durch Handelsnutzungen geprägt. Die Großflächigkeit ist mit der vorhandenen Verkaufsfläche von ca. 2.900 m<sup>2</sup> ebenfalls bereits gegeben. Sowohl der Bestand als auch die geplante Nutzung erfordern die Festsetzung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die mit positivem Ergebnis durchgeführte Auswirkungsanalyse (Anlage 1, siehe hierzu auch die Ausführungen unter 4.4.) basiert auf der Annahme der geplanten Handelsbranchen und Verkaufsflächendimensionierungen gemäß Angaben des Projektträgers. Das Auftreten von Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist nur bei Einhaltung dieser Projektdaten auszuschließen, was deren Festsetzung erfordert.

Absicht des Planungsträgers ist die planungsrechtliche Sicherung der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes sowie zweier weiterer Märkte mit eigenständigen Warenangeboten und Verkaufsflächen jeweils unterhalb des Schwellenwertes für großflächigen Einzelhandel. Die beiden nicht großflächigen Märkte sollen durch ihre eigenständigen Angebote weiterer Branchen des Einzelhandels zur Sicherung der Qualität und Attraktivität des Nahversorgungsstandortes beitragen.

Die vorgesehenen Märkte sollen in Form von drei räumlich voneinander getrennten Baukörpern entstehen. In Konkretisierung der Nutzungsart werden die jeweils zulässigen Einzelhandelsbranchen und Verkaufsflächen in drei voneinander getrennten Baufenstern festgesetzt. Damit sollen die in der Auswirkungsanalyse (Anlage 1) untersuchten Zusammenhänge, insbesondere die Voraussetzungen für die Nichtverletzung der Gebote der Landesplanung, planerisch gesichert werden.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet müssen der verbrauchernahen Versorgung dienen (Vereinbarkeit mit den Grundsätzen der Landesplanung). Deshalb ist hinsichtlich des Handels mit Gütern des nicht kurzfristigen Bedarfs durch Festsetzungen zu sichern, dass im Gebiet keine großflächige Handelseinrichtung für diese Sortimente entsteht. D.h. auch unter Betrachtung möglicher Randsortimente des Lebensmittelmarktes darf der Schwellenwert einer möglichen Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Güter des nicht kurzfristigen Bedarfs im Gesamtgebiet nicht überschritten werden.

Daher erfolgt im Sondergebiet SO 2 eine Begrenzung des Anteils an Non-Food II-Sortimenten auf 10% der Gesamtverkaufsfläche des großflächigen Lebensmittelmarktes. Zu diesen Sortimenten gehören u.a. Textilien, Schuhe, Lederwaren, Haushaltswaren, Camping-/ Garten- und Sportartikel, Elektrogeräte, Spielwaren, Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften, Farben, Möbel u.ä., welche zu den Verbrauchsgütern des nicht kurzfristigen Bedarfs gehören. (siehe hierzu auch Anlage 1 - Auswirkungsanalyse, Differenzierung Non-Food-Sortimente, Seite 62).

Laut geltender Rechtsprechung ist die Festsetzung einer betriebsunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze nicht zulässig. Daher wird je Baugebiet jeweils nur eine Einrichtung mit einer definierten Verkaufsflächenobergrenze zugelassen:

- Im Sondergebiet SO 1 eine großflächige Einzelhandelseinrichtung ausschließlich für Güter des kurzfristigen Bedarfs (Drogerie) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup>,
- Im Sondergebiet SO 2 eine großflächige Einzelhandelseinrichtung ausschließlich für Güter des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittelvollsortimenter) bis zu einer Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup>,
- Im Sondergebiet SO 3 eine Einzelhandelseinrichtung für Güter des nicht kurzfristigen Bedarfs bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 600 m<sup>2</sup>.

Damit wird das Ziel einer Konkretisierung der zulässigen Nutzungsart hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen verfolgt und nicht eine pauschale Gesamtverkaufsfläche für die Sondergebiete festgesetzt (sh. auch Urteil BVerwG 4 CN 3.07 vom 03.04.2008 / 18).

Gebäude und Räume für Freie Berufe, z.B. der Gesundheit dienende Berufsgruppen wie Ärzte oder Physiotherapeuten, sowie ausnahmsweise der Betrieb von Gastronomieeinrichtungen ergänzen die Handelsnutzung sowie erhöhen die Attraktivität des Nahversorgungsstandortes und sollen zulässig sein.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist auszuschließen, weil sie mit dem Charakter des Gebietes als Nahversorgungszentrum nicht vereinbar ist.

#### Maß der baulichen Nutzung (zeichnerische und textliche Festsetzungen)

Mit Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß wird begrenzt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden kann. Die Obergrenze von 0,8 (Sondergebiet) entspricht den Maßgaben von § 17 BauNVO.

Die Festsetzung als eingeschossige Gebäude für den Lebensmittelmarkt und das nördliche Gebäude stellt auf die Nutzungsbesonderheiten und die allgemein übliche Einordnung dieser Einrichtungen im unmittelbaren Sicht- und Bewegungsbereich von Kunden ab. Für das südliche Gebäude wird aufgrund der speziellen Höhenverhältnisse am Standort und dem Übergang zu der sich anschließenden mehrgeschossigen Wohnbebauung eine mögliche Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen im Bereich des festgesetzten Sondergebietes wird auf 8,50 m in den Baufeldern SO 1 und SO2 bzw. 9,20 m im Baufeld SO 3 beschränkt, wobei als Bezugspunkt die durchschnittliche Geländehöhe innerhalb des jeweiligen Baufeldes gilt. Diese Höhenfestsetzung ermöglicht für das Baufeld SO 3 eine Zweigeschossigkeit in säulenloser Bauweise. Eine Überschreitung um weitere max. 50 cm gilt dabei als tolerierbar.

~~Im Mischgebiet ist das Maß der baulichen Nutzung nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Damit richtet sich die diesbezügliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Einfügungsgebiet).~~

#### Überbaubare Grundstücksflächen (zeichnerische und textliche Festsetzungen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sondergebiet durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Diese dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht oder nur geringfügig überschritten werden. Einhausungen für Einkaufswagenabstellplätze sollen auch innerhalb der Parkstellflächen zulässig sein. Sonstige Nebenanlagen sollen im Sinne eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sein.

~~Im Mischgebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Damit richtet sich die diesbezügliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Einfügungsgebiet).~~

#### Verkehrsflächen (zeichnerische Festsetzungen)

Die festgesetzte Verkehrsfläche dient der Sicherung der öffentlichen Erschließung innerhalb des Plangebietes. Für die Anlieferung des Lebensmittelmarktes von der Goethestraße wird der notwendige Ein- und Ausfahrtbereich zeichnerisch festgesetzt. Von der Anliegerstraße „Unterer Kirchweg“ ist die Zufahrt zu den Parkstellplätzen ohne Einschränkung zulässig.

Die Festsetzung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ dient der Sicherung der durchgängigen öffentlichen Fußgängerverbindung entlang des Unteren Kirchweges mit Anbindung an die Weberstraße und der Möglichkeit der Nutzung dieser Verbindung durch Radfahrer. ~~Der Kundenstellplatz der Volksbank Filiale im Mischgebiet wird durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ in seiner Nutzung gesichert.~~

#### Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen, Leitungsrechte (zeichnerische Festsetzungen)

Die Hauptversorgungsleitungen verlaufen teilweise im Bereich geplanter privater Bauflächen. Dadurch wird eine Verlegung dieser Medien erforderlich. Diese Maßnahme sollte mit der Verlegung des Geh- und Radweges kombiniert werden.

Sofern öffentliche Hauptversorgungsleitungen nicht im Bereich öffentlicher Grundstücke verlaufen, ist ihre Sicherung durch Leitungsrechte erforderlich. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter 5.3 (Ver- und Entsorgungskonzept).

#### Grünordnerische Festsetzungen (zeichnerische und textliche Festsetzungen)

Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen erfolgt eine räumliche Gliederung zwischen dem Sondergebiet und den angrenzenden Bestandsgebieten. (M 1, M 3 und M 4) und eine Erhaltung des Uferrandstreifens, eine funktionsgerechte Gestaltung und Wahrung der Regenrückhaltefunktion (M2).

Der Grundsatz der vorzugsweisen Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Aufbauweisen für Stellplätze dient der Reduzierung des Aufkommens an Niederschlagswasser.

#### Stellplätze (textliche Festsetzungen)

Die mögliche Anordnung der Stellplätze im Gebiet soll nicht räumlich auf einen bestimmten Bereich eingegrenzt werden. Damit ist die optimale Ausnutzung von Flächenreserven zur Herstellung von Stellplätzen möglich. Zum Stellplatzbedarf siehe auch die Ausführungen unter 5.2. (Verkehrskonzept).

#### Fläche mit besonderem Nutzungszweck (zeichnerische und textliche Festsetzungen)

Die Festsetzung einer Gemeinschaftswerbeanlage in Nähe der Haupteinfahrachse dient der besseren Sichtbarkeit und Wirksamkeit der Außenwerbung des Gebiets. Gleichzeitig soll damit ein geordnetes Erscheinungsbild der Außenwerbung – im Gegensatz zu mehreren Einzelwerbeanlagen innerhalb des Gebiets – erreicht werden. Durch entsprechende Einordnung des Pylons ist zu sichern, dass die Sichtverhältnisse für den Fahrzeugverkehr im Einmündungsbereich nicht beeinträchtigt werden.

#### Vorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (zeichnerische und textliche Festsetzungen)

Die Notwendigkeit entsprechender Festsetzungen resultiert aus den Ergebnissen der Lärmimmissionsprognose (Anlage 2; siehe hierzu auch die Ausführungen unter 5.5 - Immissionsschutzkonzept).

## **6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung dienen der Einhaltung von Mindestanforderungen an die gestalterische Einfügung der gewerblichen Marktbebauung in die Umgebungsbebauung durch angepasste Material- und Farbwahl sowie die Vermeidung großer ungegliederter Fassadenabschnitte.

Teile der Sondergebiete SO 1 und SO 2 befinden sich im Umgebungsschutzbereich der Kulturdenkmale Ebersbach, Weberstraße 1 und Ebersbach, August-Bebel-Straße 10-12. Die Ausführung von Dächern und Fassadenflächen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Farbgebung darf das Erscheinungsbild dieser Kulturdenkmale nicht beeinträchtigen. Zur Sicherung dieser Forderung ist die entsprechende Bauplanung mit den Denkmalbehörden abzustimmen und denkmalpflegerisch zu bestätigen.

## Werbeanlagen

Im Sinne eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes sollen sich Werbeanlagen und Werbeelemente den Gebäuden unterordnen. Damit wird der Charakter als Nahversorgungszentrum unterstrichen. Um einen fernwirksamen Werbeträger realisieren zu können, wurde im Einmündungsbereich von der Hauptstraße eine entsprechende Festsetzung getroffen (Fläche mit besonderem Nutzungszweck). Die Festsetzungen zur Gestaltung und Anordnung beleuchteter und beweglicher Werbeträger dienen dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Belästigungen.

## Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzung zur Nutzung unbebauter Flächen als Grünflächen entspricht § 8 der Sächsischen Bauordnung. Auf den unbebauten Flächen sind nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen Pflanzmaßnahmen zu realisieren, um ein Mindestmaß an Grünstrukturen zur Gliederung des Gebietes zu sichern.

## **7 Kosten und Finanzierung**

Zwischen der Stadt Ebersbach-Neugersdorf und dem Eigentümer des Einkaufsmarktes wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Übernahme der Planungskosten geschlossen. Weitere Kosten entstehen durch die Bauleitplanung nicht.

## **8 Flächenbilanz**

Die Flächenbilanz soll eine Übersicht über die in Anspruch genommenen Flächen im Plangebiet darstellen.

<b>Größe Planungsgebiet</b>	<b><u>19.278.13.193,3</u></b> m <sup>2</sup>
Sondergebiet (Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe)	<u>10.778.310.771,7</u> m <sup>2</sup>
max. überbaubarer Flächenanteil 0,8	<u>8.622.648.617,36</u> m <sup>2</sup>
<b>Mischgebiete</b>	<b><u>1.476,7</u></b> m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen</b>	<b><u>4.839.41.342,8</u></b> m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b><u>2.183.61.078,8</u></b> m <sup>2</sup>



## 9 Übersicht der Anlagen

- Anlage 1**      **Auswirkungsanalyse „Umstrukturierung des Nahversorgungsstandortes Unterer Kirchweg in Ebersbach-Neugersdorf“** (Verfasser: BBE Handelsberatung GmbH, Büro Erfurt, erstellt am 24.02.2017)
- Anlage 2**      **Lärmimmissionsprognose – Gewerbelärm** (Verfasser: GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR, Cottbus erstellt am 03.03.2017)
- Anlage 3**      **Merkblatt zu gebietsheimischen Baum- und Straucharten im Landkreis Görlitz**  
(Verfasser Umweltamt Landkreis Görlitz)
- Anlage 4:**      **Bilanz Flächenversiegelung zum Bebauungsplan**
- Anlage 5:**      **Vereinfachte Verkehrsabschätzung zum Bebauungsplan** (Verfasser: IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme Dresden, erstellt am 15.11.2017)