

STADT BERNSDORF

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 1. ÄNDERUNG

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

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



Planverfasser: **Planungsbüro Schubert**
Architektur & Freiraum
Friedhofstraße 2
01454 Radeberg
Tel. 03528/4196 0
Fax 03528/4196 29
Internet: www.pb-schubert.de
E-Mail: info@pb-schubert.de



Bernsdorf, den 17.11.2017

STADT BERNSDORF

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG GEMÄß § 6A ABS. 1 BAUGB

1 Planungsziel

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans „Verbrauchermarkt Dresdener Straße“ zu gewährleisten. Die beabsichtigte Überplanung des Standortes als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel beruht dabei auf konkreten Ansiedlungsinteressen, da der in der Wittichenauer Straße vorhandene NETTO-Markt durch einen Ersatzneubau an der Dresdener mit über 800 m² Verkaufsfläche ersetzt werden soll. Dadurch soll die seit der Schließung des PENNY-Lebensmittelmartkes (Dresdener Straße) im bevölkerungsreichen südlichen Stadtgebiet entstandene Lücke in der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung wieder geschlossen werden.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll in Anwendung von § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Dresdener Straße“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten, daher wurde auf eine gesonderte Umweltprüfung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans verzichtet.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Für die Öffentlichkeit bestand die Möglichkeit, sich vom 01.12.2015 bis 31.12.2015 im Zuge der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Verbrauchermarkt Dresdener Straße" frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.07.2015 im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Verbrauchermarkt Dresdener Straße" frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet worden.

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

Die Äußerungen und Hinweise wurden geprüft und sind in den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans eingeflossen.

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

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit der dazu gehörigen Begründung wurde vom 08.05.2017 bis 12.06.2017 öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 24.04.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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

Aufgrund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Entwurfsfassung vom 04.01.2017 wurden redaktionelle Ergänzungen vorgenommen, die jedoch keine inhaltlich relevante Aspekte ergeben haben, die eine nochmalige Änderung des Flächennutzungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden durch redaktionelle Ergänzungen berücksichtigt bzw. waren bereits in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

Die Bedenken der Landesdirektion Sachsen zur Ansiedlung weiterer neuer Einzelhandelseinrichtungen an anderer Stelle im Stadtgebiet von Bernsdorf wurden berücksichtigt: Die Stadt hat den Aufstellungsbeschluss für ein Einzelhandelskonzept und einen einfachen B-Plan nach § 9 Abs. 2a BauGB gefasst. Dieser wird die Ansiedlung weiterer neuer Einzelhandelseinrichtungen an anderer Stelle im Stadtgebiet von Bernsdorf verhindern.

Nicht berücksichtigt wurden folgende Inhalte der Stellungnahmen:

Inhalt der Stellungnahmen	Begründung der Nichtberücksichtigung
Die Auswirkungsanalyse der GMA geht von einem Einzugsgebiet aus, welches den regionalplanerisch zugewiesenen Nahbereich überschreitet. Damit wurden ca. 3 000 Einwohner (Gemeinde Schweppnitz zu 100 %, es wären jedoch nur 50 % anzusetzen sowie die gesamte Zone III) und damit entsprechend mehr Kaufkraft in Ansatz gebracht. Dieser Ansatz sollte korrigiert werden.	Gem. Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien besteht der Nahbereich von Bernsdorf aus dem Stadtgebiet mit rd. 6.584 Einwohnern und der Gemeinde Schweppnitz mit 2.527 Einwohnern (Stand jeweils 31.12.2015). Das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich auf insgesamt rd. 16,1 Mio. €, wovon rd. 4,6 Mio. € auf Schweppnitz entfallen. Bei einer 50%-igen Anrechnung der Kaufkraft in Schweppnitz beträgt das Kaufkraftpotenzial noch rd. 13,8 Mio. €. Der Umsatz im Nahrungs- und Genussmittelsortiment (inkl. des verlagerten Marktes) beläuft sich nach dem Gutachten der GMA in Summe auf 14,3 Mio. €. Damit wird deutlich dass insgesamt ein ausreichendes Potenzial in Schweppnitz und Bernsdorf vorhanden ist. Bei einer anteiligen Berücksichtigung von Schweppnitz ergibt sich rein rechnerisch eine Überschreitung von 0,5 Mio. € durch die Planung. Abzüglich Streuumsätze, die gem. Gutachten bei rd. 0,2 Mio. € liegen und nicht räumlich zugeordnet werden können (z. B. Pendler, Durchgangsverkehr und Zufallskunden), reduziert sich die Überschreitung auf etwa 0,3 Mio. €. Dies entspricht rd. 6 -7 % der Kaufkraft in Schweppnitz bzw. 13 % bei einer anteiligen Berechnung. Übertragen auf den gesamten Nahbereich ergibt sich ein Wert von rd. 2 %. Damit wird der Nahbereich des Grundzentrums nicht wesentlich überschritten.
Leitungsbestand unterirdischer Mittelspannungsleitungen und Netzstationen sollte in Flächennutzungsplan übernommen werden	Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt lediglich eine Änderung der Darstellungen innerhalb des Änderungsgeltungsbereichs. Eine Aktualisierung der nachrichtlich übernommenen Hauptversorgungsleitungen kann nicht nur für den Planausschnitt erfolgen, sondern muss im Rahmen einer FNP-Gesamtfortschreibung erfolgen. In diesem Zusammenhang ist auch zu entscheiden, welcher Leitungsbestand überhaupt als Hauptversorgungsleitungen dargestellt wird. In der Regel werden aus Gründen der Planlesbarkeit nur die überörtlichen Versorgungsleitungen dargestellt.

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

Im bevölkerungsreichen Süden der Stadt Bernsdorf entstand mit der Schließung des PENNY-Lebensmittelmarktes in der Dresdener Straße Ende 2015 eine Versorgungslücke. Seitens der Stadt besteht daher dringender Handlungsbedarf zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung in diesem Stadtgebiet.

Zunächst wurde versucht, einen anderen Betreiber für den frei gewordenen PENNY-Markt zu finden. Dies blieb jedoch ohne Erfolg, da aufgrund der geringen Verkaufsflächengröße und der eingeschränkten Erschließung eine wirtschaftliche Betreibung des Marktes nicht möglich ist. Umbaumaßnahmen des Standortes wurden geprüft, jedoch im Ergebnis als nicht realisierbar eingeschätzt. Ein anderer Lebensmittelmarktbetreiber für den Standort konnte somit nicht gefunden werden.

Um eine möglichst flächendeckende wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet von Bernsdorf zu gewährleisten, wurde nach einem neuen Standort für einen Lebensmittelmarkt im Süden der Stadt gesucht. Es wurde nach einem Standort im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB gesucht, um den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zur vorrangigen Nutzung der Innenentwicklung zu entsprechen.

Mit dem Plangebiet an der Dresdener Straße steht ein geeigneter Standort im südlichen Stadtgebiet von Bernsdorf zur Verfügung in nur ca. 250 m Entfernung zu dem geschlossenen PENNY-Markt. Es handelt es sich um eine rückgebaute innerörtliche Gewerbebrache. Der Standort erfüllt den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB (Innen- vor Außenbereichsentwicklung). Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage, der kurzen Entfernungen zu vorhandenen Wohngebieten und der verkehrsgünstigen Lage kann der Standort als verbrauchernaher Standort eingestuft werden.

Gleichzeitig soll der bestehende Netto-Lebensmittelmarkt im Norden von Bernsdorf (Wittichenauer Straße) verlagert werden, da dieser nicht mehr den Anforderungen an moderne Einkaufsmärkte entspricht und in diesem Stadtgebiet bereits ein LIDL-Lebensmittelmarkt betrieben wird. Durch die Einordnung des NETTO-Ersatzneubaus im südlichen Stadtgebiet wird die in diesem Stadtteil durch die PENNY-Markt-Schließung entstandene Versorgungslücke wieder geschlossen. Dem Ziel der Stadt Bernsdorf zur langfristigen Sicherung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung wird so entsprochen.

Der geschlossene NETTO-Markt in der Wittichenauer Straße wird nicht mehr durch einen Lebensmittelmarkt nachgenutzt sondern voraussichtlich durch den örtlichen BayWa-Baumarkt. Die Verkaufsflächengröße der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet erhöht sich somit insgesamt nicht.