



Flächennutzungsplan

der Stadt Treuen

- Entwurf -

**Änderung des Flächennutzungsplanes
„Stadt Treuen“ mit dem Änderungsbereich
Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße“**

**Anlage 1.1 - Erläuterungsbericht
Großflächiger Einzelhandel
- Standortalternativenprüfung -**

INHALT

1	Planungsanlass und Aufgabenstellung	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Aufgabenstellung sowie Festlegung des Untersuchungsgebietes	3
2.	Planerische und rechtliche Vorgaben	4
3.	Bewertungskriterien und Standortentscheidung	6
3.1	Flächenbedarf	7
3.2	potenzielle Eignungsflächen und ihre Bewertung	8

Anlage 2.1: Großflächiger Einzelhandel - Standortalternativenprüfung

1 Planungsanlass und Aufgabenstellung

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Treuen führt zurzeit das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung eines ergänzenden Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel. Ausgehend vom vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Dr. Lademann & Partner 2022) besteht zur Sicherstellung der Grundversorgungsaufgaben der Stadt Treuen für den Versorgungsbereich ein Bedarf an Handelseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Hierzu zählen u. a. ein Lebensmittelmarkt mit einem umfangreichen Angebot (Vollsortimenter) sowie ein Fachmarkt für Drogerieartikel. Bei diesen Handelseinrichtungen handelt es sich im Regelfall entsprechend der heutigen Handelsstruktur um großflächige Einzelhandelbetriebe gem. § 11 BauGB, für die ein entsprechendes Sondergebiet im Flächennutzungsplan darzustellen ist.

Da die Stadt Treuen eine komplette Fortschreibung des Flächennutzungsplanes anstrebt, ist vorab zur Festlegung der entsprechenden Sondergebietsflächen auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine Standortalternativenprüfung für die Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ zu erstellen. Hierbei handelte es sich um eine sonstige städtebauliche Planung i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, die bei allen weiterführenden Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen ist. Die vorliegende Prüfung wurde unter Berücksichtigung der zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung eingegangenen Stellungnahmen fortgeschrieben.

1.2 Aufgabenstellung sowie Festlegung des Untersuchungsgebietes

Entsprechend den o. g. Ausführungen zum Planungsanlass wird auf der Grundlage der nachfolgenden planerischen und rechtlichen Vorgaben eine Standortalternativenprüfung für Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel im Gebiet der Stadt Treuen erstellt:

- Landesentwicklungsprogramm Sachsen (LEP)
- Regionalplan Südwestsachsen
- Bebauungspläne der Stadt Treuen
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Treuen

Ziel ist es dabei, unter Berücksichtigung der o. g. Vorgaben die bestgeeigneten Standorte für den großflächigen Einzelhandel zu ermitteln.

Festlegung des Untersuchungsgebietes

Analog der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Standortalternativenprüfung im Regelfall für das gesamte Gebiet der Stadt Treuen (4.374 ha) zu erstellen. Ausgehend von den planerischen Vorgaben, wonach großflächige Einzelhandelseinrichtungen vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. im Hauptsiedlungsbereich eingeordnet werden sollen, werden die nachfolgenden Ortsteile der Stadt Treuen aufgrund ihrer Größe / Einwohnerzahl nicht in die nachfolgende Standortalternativenprüfung einbezogen:

- Altmannsgrün
- Buch
- Eich

Der aufgegebenen Einzelhandelsstandort in Eich wird im Rahmen der Standortprüfung aufgrund der isolierten Lage sowie den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht berücksichtigt.



Abbildung 1: Ehemaliger Einzelhandelsstandort in Eich

- Gospengrün
- Hartmannsgrün
- Mahnbrück
- Perlas
- Pfaffengrün
- Schreiersgrün
- Veitenhäuser
- Wetzelsgrün

Das Untersuchungsgebiet umfasst damit das eigentliche Stadtgebiet von Treuen.

2. Planerische und rechtliche Vorgaben

Die Stadt Treuen führt zurzeit das Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen dieser Planänderung soll der bestgeeigneste Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO dargestellt werden. In Vorbereitung dieser Planänderung erfolgte eine Bewertung des Stadtgebietes hinsichtlich potenzieller Standorte für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Entsprechend den o. g. Ausführungen zum Planungsanlass wird auf der Grundlage der nachfolgenden planerischen und rechtlichen Vorgaben eine Standortalternativenprüfung für Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel durchgeführt.

Planerische Vorgaben

Landentwicklungsplan Sachsen 2013

Für die vorliegende Konzeption sind vor allem die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Sachsens zu den Themen Einzelhandels- und Siedlungsentwicklung relevant. Diese sind im Rahmen der kommunalen Planungen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 4 BauGB):

Einzelhandel: Im Kapitel 2.3.2 des Landesentwicklungsplans Sachsen (2013) werden die Handlungs- und Planungsvorgaben zur Sicherung und Entwicklung des Handels benannt. Hierbei sind insbesondere die nachfolgenden Ziele im Rahmen der weiteren kommunalen Planungen zu berücksichtigen:

Ziel 2.3.2.3 (Integrationsgebot): *„Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in den zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“*

Ziel 2.3.2.4 (Kongruenzgebot): *„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.“*

Ziel 2.3.2.5 (Kongruenzgebot): *„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen.“*

Siedlungsentwicklung: Die Vorgaben der Landesplanung zur Siedlungsentwicklung sind im Kapitel 2.2 des Landesentwicklungsplans enthalten. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung sind vor allem die nachfolgenden Grundsätze und Ziele zu berücksichtigen:

Grundsatz 2.2.1.1: *„Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.“*

→ Berücksichtigung in nachfolgender Konzeption

Ziel 2.2.1.4: *„Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.“*

→ Berücksichtigung in nachfolgender Konzeption

Ziel 2.2.1.9: *„Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.“*

→ Berücksichtigung in nachfolgender Konzeption

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Treuen

Zur Ermittlung der Perspektiven für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Treuen und als Grundlage der weiteren städtebaulichen Planungen zum Handel hat die Stadt Treuen 2022 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Anlage 2) aufgestellt. Die wesentlichen, im Rahmen dieser Standortalternativenprüfung zu berücksichtigenden Ergebnisse dieses Konzeptes lassen sich wie folgt zusammenfassen.

- *„In vielen Sortimentsbereichen, auch im kurzfristigen Bedarf, konnten deutliche Angebots- und Zentralitätsdefizite identifiziert werden. Während dies in den Segmenten des mittel- und langfristigen Bedarfs aufgrund der grundzentralen Versorgungsfunktion Treuens durchaus hinnehmbar ist, besteht im periodischen Bedarf noch wesentlicher Ausbaubedarf. Dies gilt insbesondere für das Lebensmittelvollsortiment, welches in Treuen derzeit noch überhaupt nicht vertreten ist. Hier fließt ein großer Teil der lokalen Nachfrage ab. Zudem besteht eine Angebotslücke im Drogeriesegment, wodurch die Nachfrageabflüsse zusätzlich verstärkt werden.“*

- *Der lokale Einzelhandel in Treuen kann rd. 45 % der eigenen Nachfrage vor Ort binden. Insbesondere im periodischen Bedarf weist die derzeit erreichte Nachfragebindung noch auf ein Ausbaupotenzial. Die größte Steigerung der Nachfragebindung wird dabei im periodischen bzw. kurzfristigen Bedarf möglich sein. Die derzeitige Nachfragebindung im kurzfristigen Bedarf liegt bei lediglich rd. 65 %, was für ein Grundzentrum deutlich zu wenig ist und in erster Linie aus den qualitativen Versorgungsdefiziten resultiert, die sich vor allem mit dem Fehlen eines modernen Lebensmittelvollsortimenters einstellen.*
- *Im Ortskern fehlt es vollständig an großflächigen und strukturprägenden Anbietern, die als Magnetbetriebe und Frequenzbringer fungieren können.*
- *In der Stadt Treuen sind gegenwärtig vier Discountmärkte vorhanden, die z. T. nicht mehr zeitgemäß aufgestellt sind (= Nachholbedarf).*

Wie die o. g. Auszüge aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept belegen, erfüllt der vorhandene Handel in Treuen seine Grundversorgungspflicht unzureichend, was sich in der vergleichsweise geringen Kaufkraftbindung v. a. im Nahversorgungssegment dokumentiert zeigt. Hierbei fehlt es sowohl an einem Lebensmittelvollsortiment als auch an zeitgemäß aufgestellten Discountern. Um diesen Defiziten zu begegnen sollen die Voraussetzungen für einen Vollsortiment geschaffen werden (Standortentscheidung).

Bauplanungsrechtliche Vorgaben – Bebauungspläne der Stadt Treuen

Die Stadt Treuen hat in den vergangenen Jahren zahlreiche Bebauungspläne zur Entwicklung v. a. von Wohn- und Gewerbegebieten aufgestellt. Die Plangebiete, die sich im Stadtgebiet befinden, sind in die beiliegende Karte (Anlage 1.2) übernommen worden.

Ausgehend von den Vorgaben der Baunutzungsverordnung sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten (7 BauNVO) und in den für den großflächigen Einzelhandel festgesetzten Sondergebieten (§ 11 BauNVO) zulässig. Somit scheiden die Plangebiete der Bebauungspläne für Wohn- und Gewerbegebiete als Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen aus. Während im Bebauungsplan „Stadtkern Treuen – Bereich Gabelsberger Straße Marktplatz, Teilgebiet 1“ eine Festsetzung von Mischgebieten gem. § 6 BauNVO erfolgte, wurden für das Plangebiet „Stadtkern Treuen, Teilgebiet 1“ mehrere Kerngebiete festgesetzt. Aufgrund der sehr restriktiven Festsetzungen von Baugrenzen und -linien und der weitgehenden Bebauung der Flächen, scheidet auch dieses Kerngebiet als Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb aus.

Fazit: Mit Ausnahme des Bebauungsplangebietes „Stadtkern Treuen – Teilgebiet 1“, in dem ein Kerngebiet festgesetzt wurde, sind in allen anderen Plangebieten (Gebiete gem. § 30 BauGB) großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Im vorgenannten Kerngebiet erfolgte bereits eine Bebauung, so dass auch in diesem Gebiet keine entsprechenden Einrichtungen möglich sind. Die übernommenen und in der Karte dargestellten Plangebiete werden daher als Ausschlussbereiche für großflächige Einzelhandelsbetriebe berücksichtigt.

3. Bewertungskriterien und Standortentscheidung

Im Rahmen dieser Standortalternativenprüfung sind der Siedlungsbereich von Treuen sowie die unmittelbar angrenzenden Bereiche auf ihre Eignung als Standorte für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu untersuchen. Vorrangig sollen entsprechende Einrichtungen im Zentralen Versorgungsbereich von Treuen untergebracht werden (Integrationsgebot Z 2.3.2.3 gem. Landesentwicklungsplan Sachsen 2012). Im Rahmen

der Standortalternativenprüfung erfolgte die Ermittlung von gegenwärtig weitgehend un bebauten Flächen, die ggf. als Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in Frage kommen (s. Karte). Zudem wurden die Flächen und Gebäude ehemaliger Gewerbebetriebe hinsichtlich der weiteren Nutzungsmöglichkeiten untersucht. Hierbei handelt es sich u. a. um den Gebäudekomplex an der Bahnstraße, Flächen westlich der Hartmannsgrüner Straße sowie südlich der Lengenfelder Straße. Da die beiden erstgenannten Flächen auch gegenwärtig von mehreren Betrieben gewerblich genutzt werden, kommen diese Standort nicht für eine Ansiedlung in Fragen. Die Brachfläche südlich der Lengenfelder Straße ist dagegen für eine Wohnnutzung vorgesehen bzw. bereits genutzt.

Da die Standortprüfung zur Errichtung eines neuen großflächigen Einzelhandelsunternehmens im Lebensmittelsegment durchgeführt wird, werden die Bestandsflächen der vorhandenen Discounter mit potenziell angrenzenden Erweiterungsflächen (LIDL-Markt in der Oststraße, Netto-Markt in der Heinrich-Heine-Straße und Norma-Markt an der Perlaser Straße) im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht berücksichtigt.

3.1 Flächenbedarf

Ein wesentliches Kriterium im Rahmen der Standortalternativenprüfung ist die Ermittlung des Flächenbedarfs für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und dabei vorliegend für einen Lebensmittelmarkt mit einem umfassenden Angebot (s. g. Vollsortimenter). Entsprechend den Anforderung marktgängiger Betriebe wird dabei von einer eingeschossigen Verkaufsfläche ausgegangen. Auch wenn es im Interesse der Kunden und der Handelsbetriebe ist, mehrere Handelsbetriebe auf einer Fläche zusammen zu fassen, wird dies vorliegend nicht berücksichtigt, da die Betriebe des kurzfristigen Bedarfs in Treuen nicht zwangsläufig zusammenliegen müssen. Ausgehend vom nachfolgenden Ansatz wird für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Mindestfläche von 0,64 ha angesetzt, wobei im Regelfall aufgrund zusätzlicher Anlagen (z. B. Pappenspresse für Verpackungsmaterial, ergänzende Randstreifen etc.) Flächen über 0,8 ha in Anspruch genommen werden.

Nutzung	Berechnungsansatz	Flächenbedarf
Verkaufsfläche		1.900 m ²
Lager, Büro- und Sozialräume, Anlieferung	15 % der Verkaufsfläche	285 m ²
Parkplätze PKW)	Parkplatz (11,5 m ²) je 15 m ² Verkaufsfläche	1.456 m ²
Abstellflächen für Fahrräder	1 Abstellfläche (1,25 m ²) je 150 m ² Verkaufsfläche	16 m ²
Rangierflächen (Schleppkurven), Fahr- und Sonderverkehrsflächen	100 % aus der Parkplatzfläche	1.456 m ²
nicht überdeckte Flächen gem. zulässiger Grundflächenzahl von 0,8*	Zur Bereitstellung einer überdeckbaren Fläche von 5.113 m ² ist unter Berücksichtigung einer GRZ von 0,8 eine nicht überdeckbare Fläche von 1.227 m ² erforderlich.	1.227 m ²
erforderliche Mindestfläche		6.340 m ²

* In einem Sondergebiet sind gem. BauNVO bei einer GRZ von 0,8 20 % der Baugebietsfläche nicht zu überbauen oder zu befestigen. Diese Fläche ist ergänzend bereit zu stellen.

Im Rahmen der Flächenbewertung wurde die Bruttoflächengröße für die erfassten potenziellen Standorte für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ermittelt. Entsprechend dem o. g. Ansatz wurden alle Flächen mit einer Größe < 6.500 m² (= 0,65 ha) aufgrund der nicht bedarfsgerechten Größe unabhängig von der Flächenverfügbarkeit als ungeeignet eingestuft. Diese Flächen sind in der Anlage 1.2 gelb gekennzeichnet. Auf-

grund der sehr kleinparzelligen Flurstückstruktur vor allem im Zentrum von Treuen und damit auch im Zentralen Versorgungsbereich (s. Anlage 1.2), stehen gegenwärtig in diesem (violette Flächensignatur) keine Flächen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Verfügung. Die in der nachfolgenden Bewertung berücksichtigten Standorte weisen anzusetzende Flächengrößen zwischen 0,81 ha und 2,94 ha auf. Für die nachfolgende Bewertung wird dabei ausschließlich auf einen anzusiedelnden Lebensmittelsupermarkt abgestellt, um die anzusetzenden Mindestgröße nicht zu erhöhen und damit die Standortalternativen weiter einzuschränken.

3.2 potenzielle Eignungsflächen und ihre Bewertung

Im Rahmen dieser Standortalternativenprüfung wurden insgesamt sechs potenzielle Freiflächen ermittelt, die aufgrund ihrer Größe, ihrer Lage außerhalb von Bebauungsplangebietern sowie einer weitgehend nicht vorhandenen Bebauung generell als Standorte für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in Frage kommen. Ausgehend von den topographischen Verhältnissen, den vorhandenen Nutzungen (Kleingärten, Sportanlagen, Friedhof) sowie der Entfernung zum Zentralen Versorgungsbereich von Treuen erfüllten im Südwesten der Stadt Treuen keine Flächen die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Ein südwestlicher Standort würde dabei v. a. die Versorgungsaufgabe für Neuensalz stärker gerecht werden.

Die ermittelten und in der Anlage 1.2 grün gekennzeichneten Prüfflächen wurden einer weitergehenden Bewertung unterzogen. Mit Ausnahme der Fläche 3 liegen die anderen potenziellen Eignungsflächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Sie grenzen jedoch zur Berücksichtigung des Ziels 2.2.1.4 LEP Sachsen unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich von Treuen.

Nachfolgend erfolgt für diese sechs Prüfflächen eine standortbezogene Bewertung hinsichtlich der Belange der Stadt Treuen und unter Berücksichtigung der o. g. Flächenanforderung.

Prüffläche 1: Östlich der Herlasgrüner Straße (2,94 ha)

Die Eignungsfläche liegt nordöstlich der Herlasgrüner Straße zwischen der straßenbegleitenden Bebauung an der Herlasgrüner Straße und dem Gewerbegebiet „Goldene Höhe – Teilgebiet III“. Ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb würde dabei zu einer sinnvollen und geordneten städtebaulichen Entwicklung führen.



Lage und Ansicht der Prüffläche 1

Bewertung der Fläche

Kriterium	Bewertung	Bemerkung
Flächengröße	2,94 ha	ausreichend
Nutzung	Landwirtschaft (Ackerland)	
fußläufige Erreichbarkeit / Nahversorgungsfunktion	begrenzte fußläufige Erreichbarkeit	Standort für fußläufige Erreichbarkeit nur begrenzt geeignet (Herlasgrüner Straße u. südwestliche Hartmannsgrüner Straße)
Verkehrerschließung	Verkehrsanbindung über Herlasgrüner Straße und eine neu zu errichtende Erschließungsstraße möglich	Verkehrsanbindung weitgehend ausreichend vorhanden, ergänzende Stichstraße erforderlich
Lärmschutz	Schallschutzgutachten erforderlich	Aufgrund der südwestlich und südöstlich angrenzenden Wohnbebauung ist von einem begrenzten Konfliktpotenzial auszugehen.
städtebauliche Entwicklung	Erweiterung in den Außenbereich	Obgleich eine Erweiterung in den Außenbereich erfolgt, führt diese aufgrund der angrenzenden Bebauung sowie der vorliegenden Bebauungspläne zu keine ungeordneten städtebaulichen Entwicklung.

Standortbewertung: Der Standort zeichnet sich durch günstige topographische Bedingungen (relativ geringer Höhenunterschied), eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und eine weitgehend vorhandene Verkehrerschließung aus. Von Nachteil ist die geringe Nahversorgungsfunktion und damit einer hohen Abhängigkeit von PKW-orientierten Kunden.

Prüffläche 2: Östlich der Hartmannsgrüner Straße (0,81 ha)

Die Eignungsfläche liegt östlich des Kreuzungsbereiches der Hartmannsgrüner Straße mit der S 299. Zwischen der Fläche und der Hartmannsgrüner Straße befinden sich Anlagen der Wasserwirtschaft. Gegenwärtig wird die Fläche als Weide genutzt.



Lage und Ansicht der Prüffläche 2

Bewertung der Fläche

Kriterium	Bewertung	Bemerkung
Flächengröße	0,81 ha	ausreichend
Nutzung	Landwirtschaft (Wiese / Weide)	erhöhter Kompensationsbedarf
fußläufige Erreichbarkeit / Nahversorgungsfunktion	nicht gegeben	Standort für fußläufige Erreichbarkeit nicht geeignet. Der Standort ist ausschließlich PKW-orientiert.
Verkehrerschließung	Anbindung an Hartmannsgrüner Straße aufgrund der wasserwirtschaftlichen Anlagen im direkten Kreuzungsbereich (S 299)	Aufgrund des Kreuzungsbereiches ist eine direkte Zufahrt von der Hartmannsgrüner Straße nicht sinnvoll und nicht zulässig.
Lärmschutz	Schallschutzgutachten erforderlich	Aufgrund der ausschließlich im Süden angrenzenden Bebauung, die zudem teilweise gewerblich genutzt (Vowalon) wird, ist von einem geringen Konfliktpotenzial auszugehen.
städtebauliche Entwicklung	Erweiterung in den Außenbereich	Obgleich eine Erweiterung in den Außenbereich erfolgt, führt diese aufgrund der angrenzenden Staatsstraße zu einer Abrundung des Siedlungsbereiches.

Standortbewertung: Aufgrund der äußerst schwierigen Verkehrerschließung und der Lage am äußersten Rand des Siedlungsbereiches von Treuen ohne Nahversorgungsfunktion erfolgt keine weitere Berücksichtigung im weiteren Auswahlverfahren.

Prüffläche 3: An der Gartenstraße (1,33 ha)

Die Prüffläche 3 umfasst eine Garagenanlage, deren Garagen teilweise nicht mehr genutzt werden. Der Standort wurde in die Bewertung einbezogen, da mit ihm auf die Neuinanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen verzichtet werden könnte. Zudem würde sich die Nahversorgungsfunktion für die Wohnbauflächen im Osten der Stadt verbessern, da in diesem Bereich bisher kein Discounter vorhanden ist.



Lage der Prüffläche 3

Bewertung der Fläche

Kriterium	Bewertung	Bemerkung
Flächengröße	1,33 ha	ausreichend
Nutzung	Garagenanlage	keine direkte Flächenverfügbarkeit
fußläufige Erreichbarkeit / Nahversorgungsfunktion	gegeben	Standort für fußläufige Erreichbarkeit für die Wohnbevölkerung im Osten von Treuen geeignet
Verkehrerschließung	Anbindung über die Straße „An der Gartenstraße“	Standort ist nur über eine unzureichend breite Straße erschlossen und würde zu neuen Verkehrsströmen in einem bisher weitgehend verkehrsberuhigten Bereich führen.
Lärmschutz	Schallschutzgutachten und -maßnahmen erforderlich	Aufgrund der im Westen, Norden und Osten angrenzenden sensiblen Nutzungen (Wohnnutzung, Freizeitgärten) ist von einem erhöhten Konfliktpotenzial auszugehen.
städtebauliche Entwicklung	geordnete städtebauliche Entwicklung	Die Planung führt zu keiner Erweiterung des Siedlungsbereiches, sie ist jedoch aufgrund der umgebenden Nutzungen mit einem erhöhten Konfliktpotenzial behaftet.

Standortbewertung: Der Standort ist mit einer schwierigen Verkehrerschließung und zudem mit neuen Verkehrsströmen, die weite Bereiche der Stadt betreffen, verbunden. Zudem wird von einem hohen Konfliktpotenzial hinsichtlich des Schallschutzes ausgegangen. Die Garagenanlage liegt zudem in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Sport- und Kulturkomplex Treuen“. Es ist daher nicht sinnvoll, die Flächen der Garagenanlage als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan, der für den Standort eine Sport- und Freizeitnutzung vorsieht, zu berücksichtigen.

Prüffläche 4: Westlich der Perlaser Straße (2,02 ha)

Diese Fläche umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen unmittelbar nordwestlich der Perlaser Straße im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich von Treuen. Dieser Standort wurde in die Bewertung auf Grund der guten Verkehrsanbindung sowie der Nähe zum Wohnbaugebiet an der Oststraße einbezogen.



Lage und Ansicht der Prüffläche 4

Bewertung der Fläche

Kriterium	Bewertung	Bemerkung
Flächengröße	2,02 ha	ausreichend
Nutzung	Landwirtschaft (Ackernutzung)	direkte Flächenverfügbarkeit
fußläufige Erreichbarkeit / Nahversorgungsfunktion	gegeben	Standort für fußläufige Erreichbarkeit (Wohnnutzung an der Oststraße) geeignet fußläufige Erreichbarkeit vom zentralen Versorgungsbereich bedingt möglich (350m)
Verkehrerschließung	Anbindung über die Perlaser Straße (Staatsstraße 298)	Standort ist über die ausreichend dimensionierte Perlaser Straße möglich (keine Aufweitung erforderlich), keine zusätzliche Beeinträchtigung bisher verkehrsberuhigter Bereiche
Lärmschutz	Schallschutzgutachten und -maßnahmen erforderlich	Aufgrund der im Nordwesten (Kleingärten) und Westen (begrenzte Wohnnutzung) vorhandenen Nutzungen ist von einem mittleren Konfliktpotenzial auszugehen. Der Standort ist mit keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen bisher beruhigter Bereiche verbunden.
städtebauliche Entwicklung	lineare Erweiterung des Siedlungsbereiches in den Außenbereich	Die Planung führt zu einer erstmaligen linearen Erweiterung des Siedlungsbereiches.

Standortbewertung: Die Stärken dieses Standortes bestehen in der guten Verkehrsanbindung sowie der fußläufigen Erreichbarkeit von der Wohnbebauung an der Oststraße. Ungünstig ist die mit einer Standortentwicklung verbundene Ausdehnung der Siedlungsflächen in den Außenbereich sowie die Inanspruchnahme bisher nicht vorbelasteter Flächen.

Prüffläche 5: Östlich der Perlaser Straße (1,47 ha)

Diese Fläche umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen unmittelbar südöstlich der Perlaser Straße im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich von Treuen. Der Standort wurde in die Bewertung auf Grund der guten Verkehrsanbindung sowie der begrenzten Nähe zum Wohnbaugebiet an der Oststraße einbezogen.



Lage und Ansicht der Prüffläche 5

Bewertung der Fläche

Kriterium	Bewertung	Bemerkung
Flächengröße	1,47 ha	ausreichend
Nutzung	Landwirtschaft (Ackernutzung)	
fußläufige Erreichbarkeit / Nahversorgungsfunktion	eingeschränkt gegeben	Standort für fußläufige Erreichbarkeit (Wohnnutzung an der Oststraße) aufgrund der Entfernung bedingt geeignet fußläufige Erreichbarkeit vom zentralen Versorgungsbereich bedingt möglich (300 m)
Verkehrerschließung	Anbindung über die Perlaser Straße (Staatsstraße 298)	Standort ist über die ausreichend dimensionierte Perlaser Straße möglich, keine zusätzliche Beeinträchtigung bisher beruhigter Bereiche
Lärmschutz	Schallschutzgutachten und -maßnahmen erforderlich	Aufgrund der im Südwesten (Wohnnutzung) und Osten (Kleingartenanlage) vorhandenen Nutzungen ist von einem erhöhten Konfliktpotenzial auszugehen.
städtebauliche Entwicklung	Erweiterung des Siedlungsbereiches in den Außenbereich	Aufgrund der südöstlich liegenden Kleingärten führt die Erweiterung in den Außenbereich zu einer eingeschränkten Abrundung des Siedlungsbereiches.

Standortbewertung: Die Stärken dieses Standortes bestehen analog der Prüffläche 4 in der guten Verkehrsanbindung. Die fußläufige Erreichbarkeit von der Wohnbebauung an der Oststraße ist bedingt über den Fußweg an der Perlaser Straße möglich. Ungünstig ist die mit einer Standortentwicklung verbundene Ausdehnung der Siedlungsflächen in den Außenbereich, die Inanspruchnahme bisher nicht vorbelasteter Flächen sowie die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz aufgrund der im Südwesten und Osten angrenzenden sensiblen Nutzungen.

Prüffläche 6: Freifläche östlich der Georgenstraße (1,8 ha)

Diese Fläche umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen unmittelbar südöstlich der Perlaser Straße im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich von Treuen.



Lage und Ansicht der Prüffläche 6

Dieser Standort wurde in die Bewertung auf Grund der guten Verkehrsanbindung sowie der begrenzten Nähe zum Wohnbaugbiet an der Oststraße einbezogen.

Bewertung der Fläche

Kriterium	Bewertung	Bemerkung
Flächengröße	1,8 ha	ausreichend
Nutzung	Landwirtschaft – Ackernutzung	
fußläufige Erreichbarkeit / Nahversorgungsfunktion	eingeschränkt gegeben	Standort für fußläufige Erreichbarkeit der südöstlichen Wohnbereiche von Treuen fußläufige Erreichbarkeit vom zentralen Versorgungsbereich möglich (200 m)
Verkehrerschließung	Anbindung über die Georgenstraße im Nordwesten der Prüffläche	Standort ist über die Georgenstraße verkehrstechnisch erschlossen, wobei die Zufahrt aufgrund der Höhenverhältnisse nur im Nordwesten der Prüffläche im Kurvenbereich möglich ist
Lärmschutz	Schallschutzgutachten und -maßnahmen erforderlich	Aufgrund der Wohnnutzung im Süden, Westen und Nordwesten sowie den Kleingärten im Norden ist von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen.
städtebauliche Entwicklung	Erweiterung des Siedlungsbereiches in den Außenbereich	Aufgrund der nördlich liegenden Kleingärten und der weiteren umliegenden Bebauung führt die Erweiterung in den Außenbereich zu einer Abrundung des Siedlungsbereiches.

Standortbewertung: Die Stärken dieses Standortes bestehen in der weitgehend integrierten Lage sowie der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich, so dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb die Nahversorgungsfunktion für den Zentralen Versorgungsbereich übernehmen könnte. Gegen diesen Prüfflächen sprechen die ungünstige Verkehrerschließung (Zufahrt im Kurvenbereich einer Steigungsstrecke) sowie die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz aufgrund der an mehreren Seiten angrenzenden sensiblen Nutzungen.

Gesamtbewertung

In Vorbereitung der weiteren Planungen der Stadt Treuen erfolgt eine Gesamtbewertung der o. g. sechs Prüfflächen.

Bewertungskriterium	Prüffläche					
	1	2	3	4	5	6
Flächengröße*	1	1	1	1	1	1
Nutzung**	2	1	6	2	2	2
fußläufige Erreichbarkeit / Nahversorgungsfunktion	2	1	3	5	5	4
Verkehrsanbindung	2	1	2	5	5	4
Lärmschutz	5	6	1	4	1	1
städtebauliche Entwicklung	4	3	6	1	2	4
Summe	16	13	19	18	16	16
Rangfolge	3	4	1	2	3	3

* Die Flächengröße ist bei allen Prüfflächen zur Umsetzung der Planung ausreichend

** Die Nutzungsangabe berücksichtigt auch den naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf. Je höher der Kompensationsbedarf, desto geringer fällt die Bewertung aus.

Hierzu werden die einzelnen Prüfkriterien jeweils mit 1 bis 6 Punkten bewertet, wobei die günstigsten Standortbedingungen mit 6 Punkten beurteilt wird. Bei einer gleichwertigen Einstufung von zwei oder mehreren Flächen erhalten diese Prüfflächen jeweils einheitlich den geringsten Wertansatz.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bewertungskriterien handelt es sich bei den Prüfflächen 3 (An der Gartenstraße) und 4 (Westlich der Perlaser Straße) um die bestgeeigneten Standorte zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Im Rahmen der weiteren Planungen wurde berücksichtigt, dass der Standort An der Gartenstraße im Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Sport- und Kulturkomplex Treuen“ liegt und daher für eine andere Nutzung vorgesehen ist. Zudem besteht zurzeit keine Flächenverfügbarkeit, so dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb gegenwärtig nicht umsetzbar wäre.

Es ist daher vorgesehen, für den zweitplatzierten Standort „Westlich der Perlaser Straße“ im Rahmen der weiteren Planungen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu schaffen.