

Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel

Begründung

zur 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes

„Gewerbe- und Industriegebiet Kirchhasel – SO Großflächiger
Nahversorgungshandel“ (Entwurf Februar 2020)



(Google-Map Zugriff am 05.07.2019)

Begründung zur 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Kirchhasel-SO Großflächiger Nahversorgungshandel“ (Entwurf)

Inhalt:

1.	Anlass und Planungserfordernis	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Planungserfordernis	3
1.3	Verfahren	3
2.	Geltungsbereich	4
3.	Ausgangssituation Planung	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Gewerbe- und Industriegebiet	4
4.	Bestandsdarstellung	5
4.1	Lage und Größe	5
4.2	Aussagen zu Standort	5
4.3	Eigentumsverhältnisse	5
4.4	Auswirkungsanalyse	5
5.	Erschließung	6
5.1	Straßen	6
5.2	Stellplätze	6
5.3	Versorgung/ Entsorgung	6
5.3.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	6
5.3.2	Löschwasserversorgung	6
5.4.	Energieversorgung	7
5.5	Abfallentsorgung	7
5.6	Immissionsschutz	7
6.	Erläuterungen Planfestsetzungen	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der Nutzung	7
6.3	Bauweise	7
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	8
6.5	Stellplätze und Nebenanlagen	8
6.6	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
6.7	Örtliche Bauvorschriften	8
6.7.1	Dächer	8
6.7.2	Werbeanlagen	8
7.	Flächenbilanz	9
8.	Kosten	9
	Rechtsgrundlagen	9

1. Anlass und Planungserfordernis

1.1 Anlass

Die Fa. NORMA betreibt derzeit einen Lebensmittelmarkt im Gewerbe- und Industriegebiet Kirchhasel. Dieser entspricht hinsichtlich der Warenpräsentation nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Die Errichtung des Gebäudes erfolgte im Jahr 1994 nach damaliger NORMA-Standard-Baubeschreibung mit ca. 630 m² Verkaufsfläche sowie einer weiteren Ladeneinheit für einen regional ansässigen Bäcker und Fleischer. Nach Auszug des Bäckers wurden dessen Flächen von der Fleischerei zur Ausweitung ihres Imbissangebotes übernommen. Mit dem Neubau wird der Standort an aktuelle Verkaufskonzepte und geändertes Kundenverhalten angepasst. Die vergrößerte Verkaufsfläche sowie neue Ladenkonzepte ermöglichen eine transparente und übersichtliche Gestaltung des Verkaufsraumes sowie bequeme und barrierefreie Zugangsmöglichkeiten zu allen Bereichen des NORMA-Marktes und den Ladeneinheiten der weiteren Mieter. Großzügig gestaltete Gänge sowie eine übersichtliche Warenpräsentation in niedrigen Regalen schaffen in einem hell und gleichmäßig ausgeleuchteten Verkaufsraum eine ansprechende Einkaufsatmosphäre. Eine Ausweitung des NORMA-Sortimentes ist mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht verbunden. Vielmehr steht im Vordergrund die vorhandenen Warenbereiche und hier insbesondere die Frischebereiche Obst/Gemüse, Molkerei, Kühlung und Tiefkühlung auf vergrößerter Fläche ansprechend zu präsentieren. Das aus dem Bestandsobjekt bekannte Imbissangebot soll auf den neuen Ladenflächen von Bäcker und Fleischer mit ausreichend Sitzmöglichkeiten weiterhin angeboten werden.

Neu am Standort geplant ist die Integration eines bereits im Gewerbegebiet Uhlstädt-Kirchhasel ansässigen Getränkefachhandels.

1.2 Planungserfordernis

Das von Fa. NORMA beabsichtigte Bauvorhaben entspricht nicht der aktuellen Rechtslage. Es müssen deshalb neue bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet“ Kirchhasel gemäß § 13 BauGB geschaffen werden, um das Vorhaben im Bereich des Geltungsbereiches des B-Planes realisieren zu können. Als Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange soll das Planverfahren nach § 13a BauGB unter dem Namen „Gewerbe- und Industriegebiet Kirchhasel – SO Großflächiger Nahversorgungshandel“ weitergeführt werden.

Da im Plangebiet großflächiger Einzelhandel möglich werden soll, ist eine Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO) erforderlich (Anlage 1-Objektplan)

1.3 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel hat am 07.03.2019 gemäß § 13 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet“ Kirchhasel gefasst.

Folgende Verfahrensschritte sollen durchgeführt werden:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Erarbeitung des Entwurfs mit Begründung
- Billigungs- und Offenlegungsbeschluss, Beteiligung der TÖB mit Anschreiben und ortsübliche Bekanntmachung (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Prüfung des Bauleitplanes durch Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes im Genehmigungsverfahren
- Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des B-Planes/Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH- Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB sind damit gegeben.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet“ Kirchhasel am Standort des jetzigen NORMA-Marktes, Flurstücke 6-726/56, 6-726/57, 6-726/60 und Teilfläche von 6-726/26.

3. Ausgangssituation Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan von Kirchhasel aus dem Jahr 1999 ist der Standort des Marktes als Gewerbebaufläche festgesetzt.

3.2 Gewerbe- und Industriegebiet Kirchhasel

Der Bebauungsplan für das Gewerbe- und Industriegebiet wurde am 13.08.1992 von der Gemeindeverwaltung Kirchhasel als Satzung beschlossen und von der Höheren Bauaufsichtsbehörde Gera am 30.11.1992, Az.: G/Ru/B – 05/11.92 genehmigt. Der innerhalb des B-Planes liegende Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 30.03.1995 als Satzung beschlossen. Derzeit befindet sich die Gemeinde noch im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet“ Kirchhasel.

Der vorhandene NORMA-Markt befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die 2. Änderung des B-Planes überlagert dann die vorhandene Planung, welche nach Abbruch des alten Marktes nicht mehr relevant ist.

Mit der Flächenvorgabe NORMA und Verkaufsflächen Getränkehandel, Bäcker und Fleischer von insgesamt 1.880 m² wird die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel überschritten. Damit entspricht das beabsichtigte Bauvorhaben nicht der aktuellen Rechtslage, da großflächiger Einzelhandel, außer in Kerngebieten, nur in für sie ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind. Es müssen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes somit die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden.

4. Bestandsdarstellungen

4.1. Lage und Größe

Das überplante Grundstück liegt im westlichen Teil des B-Planes und grenzt

- nördlich an eine unbebaute Gewerbefläche,
- westlich an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- südlich an die Fläche der Stadtreinigung Ernst & Co. GmbH Rudolstadt und
- östlich an die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes an.

Die Fläche des Grundstücks 6-726/60 beträgt 4.942 m². Das angrenzende Flurstück 6-726/57 mit einer Fläche von 1.594 m² sowie das Grundstück 6-726/56 wurden bereits erworben. Des Weiteren soll eine Teilfläche des Grundstücks 6-726/26 erworben werden.

Der Planbereich ist voll erschlossen und mit einem NORMA- Markt einschließlich Fleischer bebaut. Die PKW-Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück.

4.2 Aussagen zum Standort

Bei der Planung handelt es um die Nachnutzung des vorhandenen Standortes eines Lebensmittelmarktes. Der neue NORMA- Markt soll wieder am jetzigen Standort entstehen, aber zeitgemäß erweitert (breitere Gänge, niedrige Regale) werden. Dafür wird der alte Markt abgerissen, das Grundstück um die erworbenen Flächen erweitert und der Neubau errichtet. Ziel ist die Erhaltung und langfristige Sicherung des Standortes des vorhandenen Lebensmittelmarktes, der sich in den vergangenen 25 Jahren gut etabliert und als wirtschaftlich solide erwiesen hat. Der Markt als Nahversorger in der Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel ist verkehrsmäßig über die B 88, mit dem Bus oder auch fußläufig gut zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Einkaufsmarktes.

Der Standort ist aus diesen Gründen für den geplanten, und um Bäcker und Getränkehandel erweiterten Lebensmittelmarkt als prädestiniert anzusehen.

Die Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel ist dringend an der Umsetzung des Vorhabens interessiert, um die Lebensmittelversorgung ihrer Bürger ausreichend und in hoher Qualität zu gewährleisten. Neben einem kleineren Supermarkt im OT Uhlstädt ist der NORMA- Markt der einzige Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel. Durch die geplante Erweiterung wird sich die Qualität der Versorgung spürbar verbessern. Aus diesen Gründen wurden keine Alternativen zum Standort gesucht (weitere Ausführungen unter Punkt 4.4 Auswirkungsanalyse).

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die konkret vorgelegten Planungsabsichten von NORMA bzw. potentielle Nachfolger für die Errichtung eines neuen Marktes umgesetzt werden.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 6-726/56, 6-726/57, 6-726/60 befinden sich im Eigentum der MGR Immobilienverwaltung Eins Stiftung & Co.KG, Würzburger Straße 196 in 99766 Fürth. Sie betreibt auch den Erwerb eines Teiles des Flurstückes 6-726/26.

4.4 Auswirkungsanalyse

Siehe dazu „Umstrukturierung des Standortes des Norma- Lebensmittelmarktes in Uhlstädt-Kirchhasel vom 14.09.2018 der Fa. BBE Handelsberatung GmbH Erfurt.

5. Erschließung

5.1 Straßen

Der OT Kirchhasel mit seinem Gewerbegebiet grenzt direkt an Rudolstadt und ist über die B 88 von Jena aus gut zu erreichen. Der Standort des NORMA- Marktes befindet sich im Gewerbegebiet südlich der B 88, an der 2. Einfahrt von Jena kommend.

Die Erschließungsstraße selbst liegt nicht im Planbereich, lediglich die Grundstückszufahrt wird im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes festgesetzt. Am Standort des Marktes befindet sich eine Bushaltestelle, die durch die Linien 121 und 122 bedient wird. An der Zufahrtsituation ergibt sich durch die Planung keine Änderung.

5.2 Stellplätze

Die bisher 90 Kundenstellplätze befinden sich im Wesentlichen nördlich des Gebäudes und zu einem kleinen Teil entlang der östlichen Fassade. Diese bleiben erhalten. An der Stellplatzsituation ergeben sich entlang der Fassade geringfügige Änderungen. Die nördlichen Parkplätze bleiben erhalten.

5.3 Versorgung/ Entsorgung

Generell ist die Versorgung des Gebietes an die öffentliche Ver- und Entsorgung des Gebietes durch Anschluss an das vorhandene Netz gesichert.

5.3.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Zweckverbandes Saalfeld-Rudolstadt.

Die Wasserversorgung ist durch den bestehenden Hausanschluss gesichert. Bei der Wasserversorgung ergibt sich durch die Planung keine Änderung.

Das Gewerbegebiet ist an die Kläranlage in Rudolstadt angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt dort. Durch die Planung ergibt sich keine Änderung bei der Abwasserbeseitigung.

5.3.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung im Gewerbegebiet erfolgt über die bestehenden drei Zisternen mit einem Fassungsvermögen von je ca. 140 m³, über die vorhandene Trinkwasserleitung 1.600 l/min sowie über Hydranten.

5.4 Energieversorgung

Die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co KG Erfurt übernimmt als größter Verteilnetzbetreiber Thüringens alle Infrastruktur Dienstleistungen für die Stromversorgung und erteilt die erforderlichen Leitungsauskünfte und Schachtgenehmigungen. Es wird davon ausgegangen, dass die Stromversorgung problemlos möglich ist.

5.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Fa. Städtereinigung Rudolf Ernst & Co.GmbH Kirchhasel, Alt Saale 10. Die Befahrbarkeit mit Spezialfahrzeugen muss gewährleistet sein.

5.6 Immissionsschutz

Es wird davon ausgegangen, dass keine Immissionsschutzprobleme auftreten, da der neue Markt am Standort des alten Marktes errichtet wird, der sich im Geltungsbereich des B-Planes Gewerbe- und Industriegebiet Kirchhasel befindet. Die Belieferung der Märkte zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ist zulässig, wobei die gesetzlichen Bestimmungen gelten.

6. Erläuterungen Planfestsetzungen

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet 2 (SO 2) großflächiger Lebensmittelmarkt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dient vornehmlich der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarkts mit Fleischer und Bäcker sowie einem Getränkemarkt.

Zulässig ist im gesamten gemäß zeichnerischem Teil abgegrenzten Sondergebiet 2 (SO 2) ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten des täglichen Bedarfs: Nahrungs- und Genussmittel, einschl. Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränken, Tabakwaren, Genussmitteln, Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Hygieneartikel, Reformwaren sowie außerhalb des täglichen Bedarfs den supermarkttypischen Aktionswaren und Randsortimenten, die jeweils zentrenrelevant und nichtzentrenrelevant sein können mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1880 m².

6.2 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 ff. BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im zeichnerischen Teil durch Eintragung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ 0,8), der maximalen Geschossflächenzahl (GFZ 1,6) sowie der zulässigen Art der Anzahl der Vollgeschosse II als Höchstwerte. Eine Überschreitung der zulässigen GFZ um 0,03 kann zugelassen werden.

6.3 Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

6.5 Stellplätze und Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO bzw. § 14 BauNVO

Stellplätze sind innerhalb der zulässigen Grundfläche (80 % der Grundstücksfläche) zulässig. Außerhalb der zulässigen Grundfläche dürfen Stellplätze und Zufahrten ausnahmsweise errichtet werden. Die Fläche darf 10 % der nicht überbaubaren Grundfläche nicht überschreiten.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die bestehenden Hecken und Sträucher nördlich, westlich und östlich um das Plangebiet werden als Pflanzbindung festgesetzt. Die Gehölze und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Bei den Ersatzpflanzungen ist das Pflanzen von Koniferen nicht zulässig. Im Geltungsbereich des Sondergebietes 2 sollen 11 Bäume gepflanzt werden.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

6.7.1 Dächer

Die zulässige Dachform ergibt sich aus dem Eintrag im zeichnerischen Teil als Flachdach (FD), Schmetterlingsdach (SD) oder Pultdach (PD) mit einer Dachneigung (DN) zwischen 1-10°.

6.7.2 Werbeanlagen

gemäß § 10 ThürBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Lichtquellen müssen so beschaffen sein, dass im öffentlichen Verkehrsraum keine Blendwirkung eintritt.

Folgende Werbeanlagen sind möglich:

Insgesamt 10 Fahnenmasten an der nördlichen, westlichen und östlichen Grundstücksgrenze mit einer Höhe von max. 9,0 m sowie ein Werbepylon an der Zufahrt max. 10,0 m und Leuchttransparente am Gebäude bis max. 9 m² je Transparent.

7. Flächenbilanz

Geltungsbereich		7.695 m ²	100 %
davon zulässige Grundfläche	GRZ 0,83	6.387 m ²	83 %
davon nicht überbaub. Grundfläche	GRZ 0,2	1.308 m ²	17 %

8. Kosten

Die Kosten für die Umsetzung der Planung einschließlich der Kompensationsmaßnahmen trägt die Betreiber –bzw. Eigentümergesellschaft.

Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)

