

Stadt Gefell

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET „LEBENSMITTELMARKT SCHLEIZER STRAßE“ in Gefell

TEIL A

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

Stand April 2021

Planung: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH,
Kupferstr. 1, 99441 Mellingen,
Tel.: 036453/ 865-16, Fax: 036453/ 86515
Bearbeiter: Dipl.- Ing. Gabriele Klaiber

**Grünordnung/
Umweltbericht:** KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH,
Kupferstr. 1, 99441 Mellingen,
Tel.: 036453/ 8650- 26, Fax: 036453/ 86523
Bearbeiter: Dipl.- Ing. (FH) André Hölzer

Vorhabenträger: Ratisbona Projektentwicklung KG,
Industriepark Ponholz 1, 93142 Maxhütte- Haidhof,
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Schels

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A:

1. VORBEMERKUNG	1
2. ANLASS DER PLANUNG UND VERFAHRENSABLAUF	1
2.1 Planerfordernis / Planerische Zielstellung	1
2.2 Verfahren/ Verfahrensablauf	1
3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
3.2 Umgebung und Abgrenzung des Plangebietes	3
3.3 Ausgangssituation und derzeitiger Nutzung	4
3.4 Planungsalternativen	5
3.5 Eigentumsverhältnisse	6
4. ÜBERGEORDNETE UND ANDERE ZU BEACHTENDE PLANUNGEN UND GUTACHTEN	6
4.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025	6
4.2 Regionalplan Ostthüringen	8
4.3 Flächennutzungsplan	9
4.4 Auswirkungsanalyse	10
5. PLANUNGSKONZEPT	11
6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	15
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	15
6.2 Bauweise, Baugrenzen	16
6.3 Verkehrsflächen	16
6.4 Vorkehrungen zum Immissionsschutz	17
6.5 Grünordnerische Festsetzungen	17
6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
7. ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES	17
7.1 Verkehrserschließung	17
7.2 Schmutz- und Regenwasserableitung	18
7.3 Trinkwasserversorgung	19
7.4 Löschwasserversorgung	20
7.5 Fernmeldeversorgung	20
7.6 Energieversorgung	20
7.7 Straßenbeleuchtung	21
7.8 Abfallentsorgung	21
8. IMMISSIONSSCHUTZ	21

9. ALTLASTEN / BAUGRUND / GEOLOGISCHE UNTERSUCHUNGEN	23
10. DENKMALSCHUTZ	25
11. HINWEISE ZUM TRINKWASSERSCHUTZ	25
12. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF DIE UMWELT UND AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	25
13. MAßNAHMEN ZUR UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	26
14. FLÄCHENBILANZ	26
15. KOSTEN	26
16. QUELLENVERZEICHNIS	27

Teil B:

Umweltbericht und Grünordnungsplan

1. VORBEMERKUNG

Der Vorhabenträger

Ratisbona Projektentwicklung KG, Industriepark Ponholz, 93142 Maxhütte-Haidhof,
vertreten durch Geschäftsführer Herrn Schels,
stellte mit Schreiben vom 11.10.2017 den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung eines Lebensmittelmartes in der Schleizer Straße 44, in 07926 Gefell.

Daraufhin fasste der Stadtrat in öffentlicher Sitzung vom 28.11.2017 den Aufstellungsbeschluss.

Der geplante Einzelhandelsstandort liegt im Stadtgebiet von Gefell, östlich der Bundesstraße B2 (im innerörtlichen Verlauf Schleizer Straße), direkt gegenüber dem Lidl-Markt. Der Lidl-Markt ist bisher der einzige Lebensmittelmart im Stadtgebiet. Der geplante Lebensmittelmart (Netto-Markt) soll die Angebotsstrukturen ergänzen und erweitern.

Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

2. ANLASS DER PLANUNG UND VERFAHRENSABLAUF

2.1 Planerfordernis / Planerische Zielstellung

Geplant ist die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmartes, einschließlich Backshop), mit maximal 1.090 m² Verkaufsfläche (davon 1.049 m² Lebensmittelmart; 41 m² Backshop).

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Gefell, zum Teil im unbeplanten Innenbereich, zum Teil im Außenbereich. Es handelt sich um den Standort einer ehemaligen Weberei.

Das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben (großflächiger Einzelhandel) entspricht nicht der aktuellen Rechtslage der § 34 BauGB/ § 35 BauGB, da großflächige Einzelhandelsbetriebe, außer in Kerngebieten, nur in für sie ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind. Es müssen deshalb die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden.

Der an diesem Standort geplante Lebensmittelmart ist für die Nahversorgung der Stadt Gefell sehr wichtig, da die bisherige Versorgung nicht als optimal angesehen werden kann. Durch den geplanten Lebensmittelmart (Netto) verbessert sich die Versorgungssituation deutlich.

Darüber hinaus ist die Stadt in der Pflicht, als funktionsteiliges Grundzentrum, zusammen mit den Städten Tanna und Hirschberg, ihre Versorgungsfunktion auch für den umliegenden Versorgungsbereich zu erfüllen.

Die Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmartes auf die Stadt Gefell und die umliegenden Orte werden in einer Auswirkungsanalyse untersucht und bewertet (siehe Pkt. 4.4 der Begründung).

2.2 Verfahren/ Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Gefell hat 28.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit §12 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmart Schleizer Straße“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt „Gefeller Anzeiger“ Nr. 07/2018 am 20.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren erarbeitet (zweistufiges Verfahren). Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB finden in einer Umweltprüfung (Umweltbericht) Berücksichtigung. Es erfolgt außerdem die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes. Da das geplante Sondergebiet „Lebensmittelmart Schleizer Straße“ teils im Innenbereich und teils im Außenbereich gelegen ist, ist nur für die Außenbereichsfläche eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz notwendig. Für die Innen-

bereichsfläche ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Unabhängig davon sind jedoch die Bestimmungen der für den Innenbereich gültigen Baumschutzsatzung der Stadt Gefell für den Grünordnungsplan maßgebend.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird entsprechend § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Folgende Verfahrensschritte werden insgesamt durchgeführt:

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
	Antrag des Vorhabenträgers zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für die Errichtung eines Lebensmittelmarkts in der Schleizer Straße in Gefell
(§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)	Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (28.11.2017)
	Beschaffung und Analyse der benötigten Unterlagen (Daten, Pläne, Karten), Sichtung der Vorgaben, Randbedingungen und Zwangspunkte; Zielvorstellungen / Entwicklungsprognosen, Klärung der raumordnerischen Vorgaben
	Vorbereitung der Umweltprüfung - örtliche Erfassung / Sichtung vorhandener Unterlagen
Vorentwurf	Erarbeitung des Vorentwurfs mit Begründung
(§ 4 Abs. 1 BauGB) Beteiligung zum Vorentwurf	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Abfrage bezüglich Umweltrelevanzen und Monitoring); mit Anschreiben
(§ 3 Abs. 1 BauGB)	Vorgezogene Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslage (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung sowie zur Abgabe einer Stellungnahme)
Entwurf	Überarbeitung des Vorentwurfs entsprechend den Hinweisen der TÖB's und der Öffentlichkeit; Erstellung des Planentwurfes mit Begründung
(§ 3 Abs. 2 BauGB)	Billigungs- und Offenlegungsbeschluss; ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Zeit der Auslegung (min. 1 Woche vorher), mit dem Hinweis, dass Stellungnahme während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. / Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung;
(§ 2 Abs. 2 BauGB)	Abstimmung der Planung mit Bauleitplänen benachbarter Gemeinden, mit Anschreiben
(§ 4 Abs. 2 BauGB) Beteiligung zum Planentwurf	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf, mit Anschreiben
(§ 1 Abs. 7 BauGB)	Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen; Entscheidung der Stadt über ihre Behandlung im weiteren Verfahren / Abwägungsbeschluss; Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Anschreiben
	Fertigstellung der endgültigen Planfassung mit Begründung
Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Satzungsbeschluss;
(§ 10 Abs. 2 und 3 BauGB)	Prüfung des Bauleitplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde im Genehmigungsverfahren; ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / des Satzungsbeschlusses
(§ 10 Abs. 3 BauGB)	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / der Genehmigung; Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die ortsübliche Bekanntmachung; In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung eingesehen werden kann.

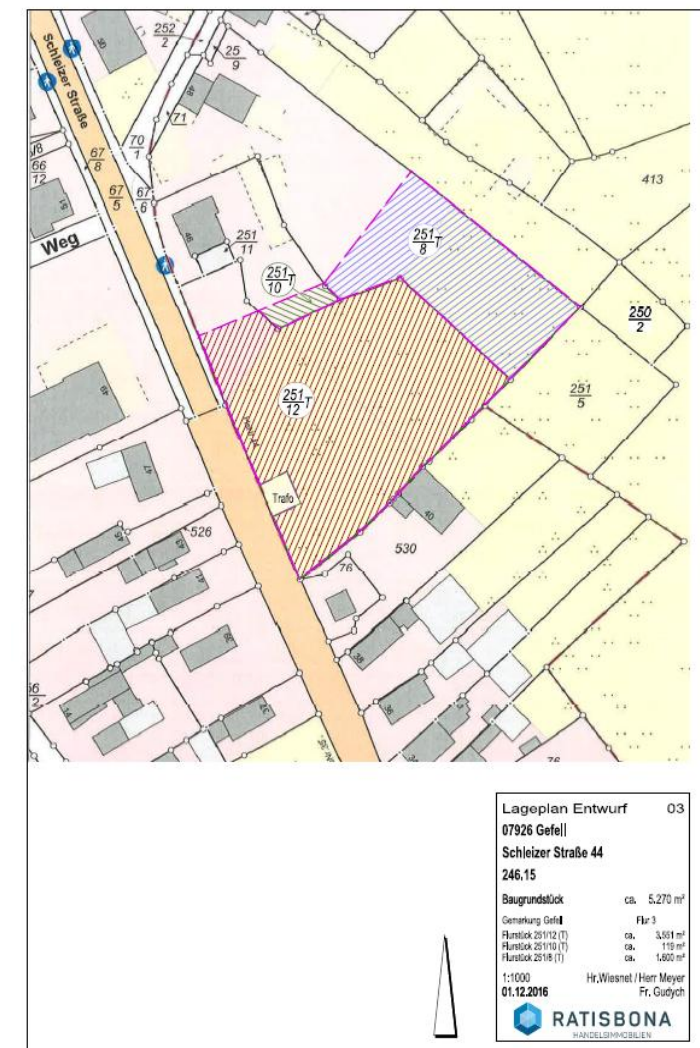
3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe ca. 0,54 ha.

Es liegt in der Flur 3 der Gemarkung Gefell und umfasst folgende Flurstücke:

Teilflächen der Flurstücke 251/8, 251/10, 251/12

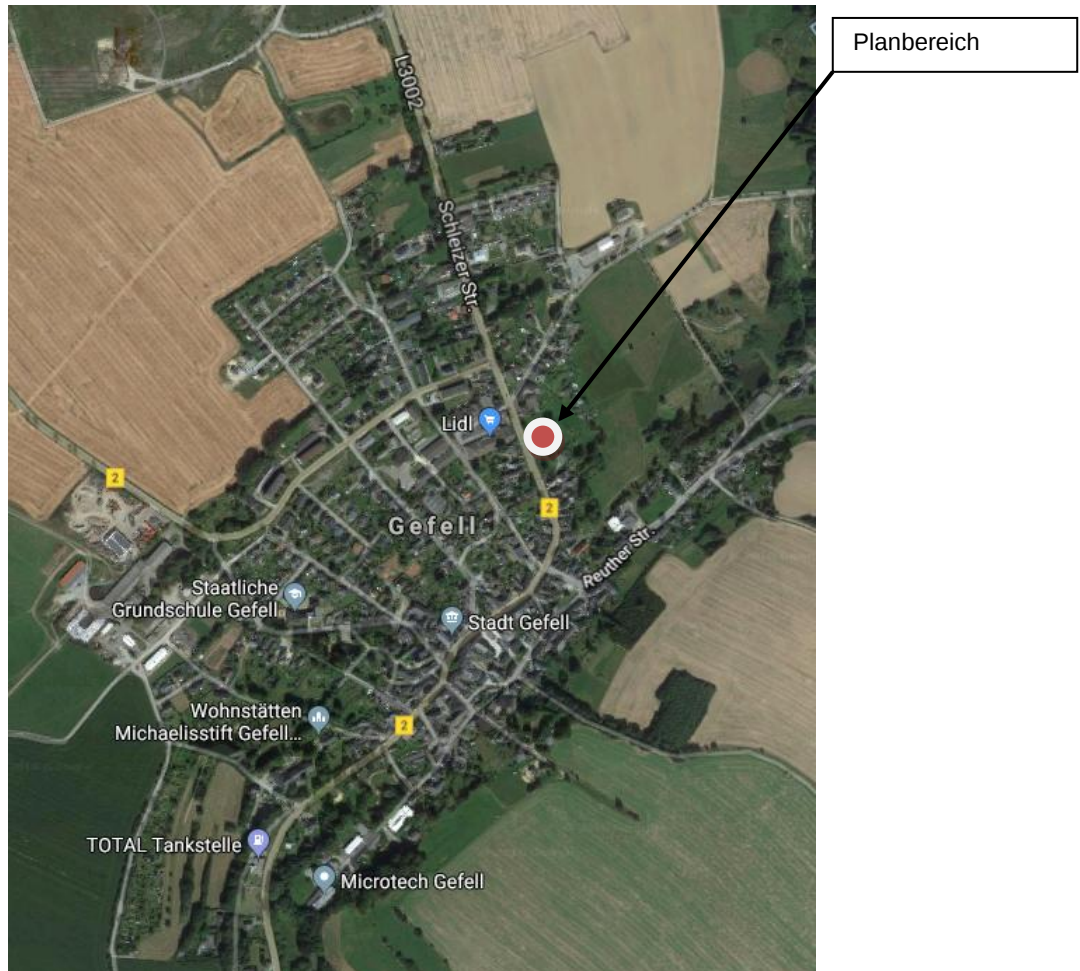


Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes SO „Lebensmittelmarkt Schleizer Straße“ in Gefell (ohne Maßstab)

3.2 Umgebung und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt von Gefell, unmittelbar an der Schleizer Straße (B2). Es wird von Wohnbebauung und der Bundesstraße wie folgt begrenzt.

- Im Südwesten von der Schleizer Straße (Flurstück 67/5, 67/6, 740),
- im Nordwesten von Wohnbebauung und Gärten (Flurstücke 251/10, 251/12, 251/8),
- im Nordosten von Garten mit Nebennutzungen (Flurstück 250/1)
- im Südosten von Wohnbebauung und Gärten (Flurstücke 530, 251/5)



Lage des Planbereichs innerhalb des Stadtgebietes von Gefell (Quelle: Google-Maps/ Zugriff am 07.02.2018)

3.3 Ausgangssituation und derzeitiger Nutzung

Der an die Schleizer Straße angrenzende Teil des Plangebietes war ehemals mit einer Weberei bebaut. Insofern handelt es sich um eine Brachfläche. Der Gebäudebestand wurde rückgebaut. Einzelne Fundamente könnten noch vorhanden sein. Im nördlichen Bereich und an der südöstlichen Grundstücksgrenze befinden sich Stützmauern zur Begrenzung des Flurstücks 251/12. Außerdem sind 2 Schächte vorhanden (Rechteck- und Kreisquerschnitt), von denen nur die Betonabdeckplatten sichtbar sind. Im nordwestlichen Grundstücksabschnitt sind 2 kleinere Gewächshäuser und eine Überdachung vorhanden. Ansonsten ist die Fläche unversiegelt.

Im aktuellen Bestand ist die gesamte Fläche begrünt (Grünland). Das Flurstück 251/12 wird zum benachbarten Flurstück 251/8 durch eine Hecke abgegrenzt. Auch als Abgrenzung zum Flurstück 530 sind Heckenstrukturen vorhanden. Darüber hinaus befinden sich in den Randbereichen des Baugrundstücks einzelne Großbäume. Der überwiegende Teil der Fläche stellt sich als Rasenfläche dar.

Insgesamt liegt das Plangebiet höher als die Schleizer Straße und ist in Richtung Straße abgeboischt. Die vorhandene Zufahrt wird seitlich von einer Stützwand begrenzt. Die für den Lebensmittelmarkt geplante Zufahrt bleibt nicht an dieser Stelle, sondern wird weiter nördlich neu errichtet. Die alte Stützwand wird abgebrochen. Die beiden vorhandenen Stützwände zur Begrenzung des Flurstücks 251/12 werden ebenfalls rückgebaut, das Gelände neu reguliert. Eventuell werden in Teilbereichen neue Stützwände erforderlich.

Das an der Straße stehende Trafohaus wird in den Planbereich einbezogen und als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Es bleibt entsprechend Bestand erhalten. Die zu- und abgehenden Erdkabel verlaufen in dem geplanten Grünbereich (außerhalb des Stellplatzbereiches). Hier sind bei der Bepflanzung die erforderlichen Schutzabstände einzuhalten.

An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Wohnhaus und an der nordöstlichen Grenze sind mehrere Nebengebäude in Grenzbebauung unmittelbar an den Planbereich herangebaut.

Fotos vom Bestand:



Blick auf die Fläche



vorhandene Hecke



Angrenzende Nebengebäude



vorhandenen Zufahrt/ rechts: Trafohaus

3.4 Planungsalternativen

Es handelt sich um die Nachnutzung eines innerstädtischen, ehemals gewerblich genutzten Standorts, der ca. 2/3 des Geltungsbereichs ausmacht. Nur bei ca. 1/3 des Planbereichs handelt es sich um eine Neuinanspruchnahme von Flächen. Diese grenzen unmittelbar an den brachgefallenen, ehemaligen Standort einer Weberei an und müssen in Anspruch genommen werden, um eine ausreichend große Fläche zur Realisierung der geplanten Maßnahme zu erhalten.

Der Planbereich ist verkehrsseitig durch seine unmittelbare Lage an der Bundesstraße und die geringe Entfernung zum Stadtzentrum (ca. 350 m) sehr günstig gelegen. Der Anschluss an den Busverkehr ist gewährleistet. Die Bushaltestellen befinden sich in der Schleizer Straße, direkt am Standort. Sie werden überwiegend von dem regionalen Verkehrsunternehmen KomBus bedient. Die Linien führen vorrangig nach Hof, Hirschberg und Schleiz. Ab Busbahnhof Schleiz gibt es weitere Anschlussmöglichkeiten, beispielsweise in Richtung Jena. Eine Stadtlinie gibt es in Gefell nicht. Gegenüber dem Plangebiet befindet sich der Lidl-Markt, dessen Angebot durch den neu geplanten Markt erweitert und ergänzt wird.

Der Standort ist aus diesen Gründen für den geplanten Lebensmittelmarkt als prädestiniert anzusehen. Er ist auch für Kunden ohne Auto gut erreichbar.

Die Stadt ist dringend an der Umsetzung des Vorhabens interessiert, um die Lebensmittelversorgung ihrer Bürger in ausreichendem Maße zu gewährleisten. Der geplante Markt wird die Versorgungsfunk-

tion nicht nur für die Stadt, sondern für das gesamte funktionsteilige Grundzentrum spürbar verbessern.

Aus diesen Gründen wurden keine weiteren Standortalternativen untersucht. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die konkret vorgelegten Planungsabsichten des Vorhabenträgers für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes am vorgesehenen Standort umgesetzt werden.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Planbereiches werden komplett vom Vorhabenträger erworben. Das Eigentum wird vor dem Satzungsbeschluss gesichert.

4. ÜBERGEORDNETE UND ANDERE ZU BEACHTENDE PLANUNGEN UND GUTACHTEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Entsprechend Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP) 2025, der die Fortschreibung des LEP 2004 darstellt, ist der Stadt Gefell, mit Lage im Ländlichen Raum, keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Ausgehend vom Landesentwicklungsprogramm werden die für Gefell relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung jedoch im Regionalplan Ostthüringen (genehmigt und bekanntgemacht 2012) festgesetzt. Demzufolge ist die Stadt Gefell, zusammen mit Tanna und Hirschberg, als funktionsteiliges Grundzentrum eingestuft.

Im Landesentwicklungsprogramm werden die Ziele und Grundsätze für die Umsetzung von Einzelhandelsgroßprojekten wie folgt festgelegt.

Ziel 2.6.1: Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (**Konzentrationsgebot**). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte

- in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und
- in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.

Grundsatz 2.6.2: Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (**Kongruenzgebot**). [...]

Grundsatz 2.6.3: Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**).

Grundsatz 2.6.4: Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (**Integrationsgebot**).

Zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen für den Neubau des Lebensmittelmarktes in Gefell, legte der Vorhabenträger eine **Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH Leipzig** vor (siehe Pkt. 4.4 der Begründung) in der die Auswirkungen des geplanten Marktes auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung geprüft werden. Die Auswirkungsanalyse (Stand 22.07.2020) bezieht sich auf den aktuellen Planungsstand, der von einer maximalen Verkaufsfläche von 1.090 m² (einschließlich Backshop) ausgeht. Darüber hinaus wird in der Auswirkungsanalyse auch eine landesplanerische Beurteilung vorgenommen. Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Zu Ziel 2.6.1:

Gemäß dem Regionalplan Ostthüringen bildet die Stadt Gefell zusammen mit den Städten Tanna und Hirschberg ein funktionsteiliges Grundzentrum. Demnach ist das Vorhaben zulässig, wenn es zur Sicherung der Grundversorgung dient. Durch die Ansiedlung des Netto-Marktes in der Stadt Gefell wird die Grundversorgung vor Ort qualitativ verbessert. Der aktuell bereits vorhandene Nahversorgungsstandort erfährt trotz entstehender Wettbewerbseffekte, auch aufgrund der eintretenden Kopplungs- und Synergieeffekte, eine nachhaltige Stärkung.

Zu Grundsatz 2.6.2:

Das Kerneinzugsgebiet umfasst das Stadtgebiet von Gefell. Zu dem erweiterten Einzugsgebiet zählen die Städte Tanna und Hirschberg, die zusammen mit der Stadt Gefell das funktionsteilige Grundzentrum bilden und zugleich den Grundversorgungsbereich darstellen. Ebenso wurde die Gemeinde Töpen als erweitertes Einzugsgebiet ausgewiesen. Im Rahmen der Analyse wurde jedoch für die Gemeinde Töpen nur eine sehr geringe Marktanteilsquote von 8% für den Netto-Markt ausgewiesen, die lediglich einem Anteil von ca. 5% am prognostizierten Gesamtumsatz entspricht. Das Einzugsgebiet bleibt also im Wesentlichen auf den Grundversorgungsbereich beschränkt und die ausgewiesene Umsatzerwartung für den Netto-Markt kann auch unabhängig des Marktpotenzials aus der Gemeinde Töpen aus dem vorhandenen Marktpotenzial im funktionsteiligen Grundzentrum generiert werden. Eine Überschreitung bzw. Ausweitung des Einzugsgebietes ist auch zukünftig nicht realistisch. Dies leitet sich aus der flächenseitigen Ausrichtung auf überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente, von fehlenden Alleinstellungsmerkmalen hinsichtlich des Gesamtkonzepts und aus der regionalen Wettbewerbssituation ab. Demnach wird das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region nicht beeinträchtigt, so dass das im LEP Thüringen formulierte Kongruenzgebot eingehalten wird.

Zu Grundsatz 2.6.3:

Gegen das Beeinträchtigungsverbot wird i.d.R. verstoßen, wenn durch das Vorhaben der zentralörtliche Versorgungskern, andere zentrale Orte oder die Versorgungsstruktur im überörtlichen Einzugsgebiet beeinträchtigt werden. Diese negativen Effekte wären zu unterstellen, wenn infolge der Entwicklung des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnortnahe Versorgung wichtig sind.

Die Grundversorgungsstrukturen durch Lebensmittelmärkte im funktionsteiligen Grundzentrum befinden sich allesamt außerhalb der ausgewiesenen (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche. Die für die Standortlagen ausgewiesenen Umsatzumlenkungseffekte lassen keine schädlichen Auswirkungen auf die (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in städtebaulich integrierten Lagen oder eine Absiedlung von Anbietern aus diesen Bereichen vermuten. Auch die vorhandenen Nahversorgungsstandorte durch Lebensmittelmärkte in den Gemeinden bleiben durch das Projektvorhaben unberührt.

Zu Grundsatz 2.6.4:

Der Vorhabenstandort des Netto-Marktes an der Schleizer Straße in Gefell ist als siedlungsintegriert einzustufen. Dies resultiert aus der Tatsache, dass der Standort im direkten räumlichen Umfeld überwiegend durch Wohnbebauung eingegrenzt wird.

Der Netto-Markt verfügt in seinem fußläufigen Umfeld (600 m Laufweg) über ein Bevölkerungspotenzial von etwa 1.140 Personen. Dieses Bevölkerungspotenzial umfasst annähernd die gesamte Wohnbebauung der Kernstadt von Gefell, die sich insbesondere im westlichen Bereich des Verlaufs der B2 konzentriert. Die baulichen Strukturen sind hier überwiegend durch Wohnbebauung mit mehrgeschossigen Wohnhäusern geprägt. Somit kann der Lebensmittelmart für diese Bevölkerungsteile eine qualifizierte und wohnortnahe Versorgung anbieten.

Die ÖPNV-Anbindung des Netto-Marktes wird über die Bushaltestelle "Gefell Post" an der Schleizer Straße unmittelbar vor dem Vorhabenstandort sichergestellt. Die Haltestelle wird durch zwei überörtlich verkehrende Buslinien bedient.

Fazit:

Für das geplante Vorhaben ist eine Kompatibilität mit den Zielen bzw. Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 gegeben.

4.2 Regionalplan Ostthüringen

Ausgehend vom Landesentwicklungsprogramm werden die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalplan Ostthüringen (genehmigt und bekanntgemacht 2012) festgeschrieben. Demzufolge ist die Stadt Gefell, zusammen mit Tanna und Hirschberg, als funktionsteiliges Grundzentrum eingestuft.

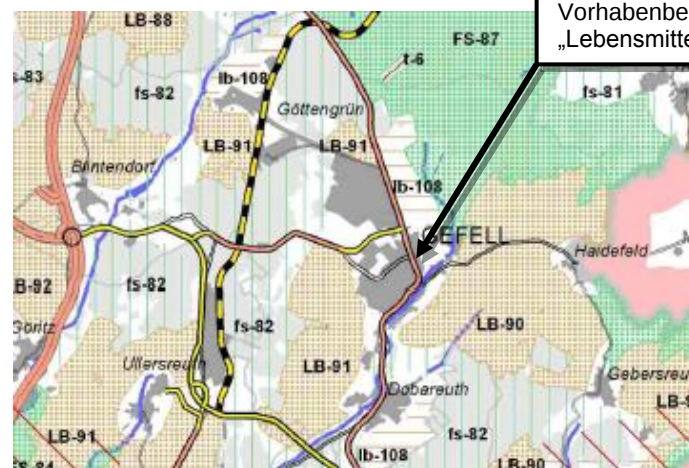
Die Stadt liegt südlich des Mittelzentrums Schleiz und östlich des Mittelzentrums Bad Lobenstein.

Gefell liegt ca. 4,5 km östlich einer regional bedeutsamen Entwicklungsachse (Raum entlang der A9).



Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen, Karte 1-1 Raumstruktur (unmaßstäblich)

Darüber hinaus werden im Regionalplan Ostthüringen (RP-OT) folgende Aussagen getroffen, die für das Plangebiet relevant sein könnten:



Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen, östlicher Teil, Raumnutzungskarte (unmaßstäblich)

- Nördlich und südwestlich sowie südöstlich der Ortslage von Gefell befinden sich die Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-90 und LB-91.
→ Diese sind für das Plangebiet nicht relevant. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage.
- Nordwestlich grenzt das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs 82 an die Ortslage an.
→ Dieses ist für das Plangebiet nicht relevant. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage.

- Nordöstlich grenzt das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung Ib-108 „Göttengrün/ Gefell/ Dobareuth/ Mödlareuth“ an die Ortslage an.
→ Das Plangebiet liegt südlich des Vorbehaltsgebietes und zum Teil noch im Innenbereich (ehemaliger Standort Weberei). Das Vorbehaltsgebiet wird von dem Plangebiet nicht beeinträchtigt.
- Südwestlich wird das Plangebiet von der B2 (Schleizer Straße) begrenzt, die eine regional bedeutsame Straßenverbindung darstellt.
→ Die Schleizer Straße liegt außerhalb des Plangebietes (außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes).

Großflächiger Einzelhandel

Zu großflächigem Einzelhandel gibt es im Regionalplan Ostthüringen folgende Aussagen:

Zur Vermeidung von Doppelregelungen zum Landesentwicklungsplan Thüringen verzichtet die Planungsgemeinschaft als Planträger auf die eigenständige Ausweisung von Plansätzen zur raumordnerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Dennoch hat sich die Planungsgemeinschaft mit der Thematik intensiv befasst und auf folgende Positionen verständigt:

Die Ansiedlung, Erweiterung, Verlagerung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll nur zulässig sein, wenn

- die verbrauchernahe Grundversorgung im Zentralen Ort, in benachbarten Zentralen Orten und in Gemeinden des Ländlichen Raumes,
- eine ausgewogene Handelsstruktur im Zentralen Ort sowie
- die Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes und benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion sollte ausgeschlossen werden.

Der Stadt Gefell ist eine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Sie ist, entsprechend RP-OT, zusammen mit Tanna und Hirschberg, als funktionsteiliges Grundzentrum eingestuft.

In der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH Leipzig (siehe Pkt. 4.4 der Begründung) werden auch die Auswirkungen auf die Stadt Gefell und die benachbarten Zentralen Orte untersucht, mit folgendem Ergebnis:

- Für die Stadt Gefell liegt bisher kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen vor, im Rahmen der Vor-Ort-Besichtigung konnten jedoch der Ortskern von Gefell und der Ortskern von Tanna als (faktische) zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt werden. Die ansässigen Einzelhandelsbetriebe stellen im Schwerpunkt Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs. Als projektrelevante Anbieter sind in beiden Ortskernen ausschließlich Lebensmittelhandwerksbetriebe vorhanden. Schädliche städtebauliche Auswirkungen auf den jeweiligen faktischen zentralen Versorgungsbereich sind nicht zu erwarten, die ermittelten Umverteilungseffekte von wenigen zehntausend Euro (0,03 - 0,04 Mio. €) für den Ortskern Gefell bleiben auf einzelbetrieblicher Ebene deutlich unterhalb der Spürbarkeitsschwelle, so dass existenzielle Wirkungen ausgeschlossen werden können. Für die Betriebe im Ortskern Tanna konnten modelltheoretisch keinerlei Auswirkungen nachgewiesen werden.
- Wesentliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung können ausgeschlossen werden.

Fazit:

Für das geplante Vorhaben ist eine Kompatibilität mit den Zielen bzw. Grundsätzen des Regionalplans Ostthüringen gegeben.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Gefell verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als vorzeitiger Plan i. S. d. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt auf Grund der Dringlichkeit in Bezug auf die aktuelle Bauabsicht der Stadt und des Vorhabenträgers. Die Dringlichkeit des Vorhabens wird wie folgt begründet:

- Langfristige Sicherung einer angemessenen Grundversorgung der Bewohner der Stadt Gefell und ihres Grundversorgungsbereichs, durch qualitative Ergänzung zu dem bereits bestehenden Versorgungsstandort des Lidl-Marktes in städtebaulich integrierter Lage der Kernstadt von Gefell;
- Schaffung einer fußläufigen und über den ÖPNV gut erreichbaren, attraktiven Einzelhandelseinrichtung zur Grundversorgung, damit sie auch für ältere Bewohner und Bürger ohne eigenes Auto gut nutzbar ist.
- Nutzung einer brachgefallenen Fläche im Innenbereich (ehemalige Weberei).

Die Stadt bedient sich zur Umsetzung dieser Ziele eines Dritten (Vorhabenträger).

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Ausweisung eines Sondergebietes soll die Zulässigkeit einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung im Stadtgebiet erreicht werden.

Gleichzeitig wird die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens ermöglicht, denn durch die Umsetzung der geplanten Projekte werden Arbeitsplätze gesichert bzw. geschaffen.

Um auch für zukünftige Entwicklungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können, soll die Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes in absehbarer Zeit in Angriff genommen werden. Das Thüringer Landesverwaltungsamt empfiehlt für Gefell, Tanna und Hirschberg die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans nach § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB, da die drei Städte zusammen ein funktionsteiliges Grundzentrum bilden. Grundsätzlich halten die drei Städte im Rahmen des funktionsteiligen Grundzentrums an einer gemeinsamen Entwicklung fest. Es gibt jedoch auch andere Bestrebungen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind im Rahmen einer Gebietsreform andere Zusammenschlüsse von Gemeinden nicht ausgeschlossen. Ein gemeinsamer Flächennutzungsplan ist aus der Sicht der Stadt Gefell deshalb erst zielführend, wenn absehbar ist, wohin die Entwicklung tatsächlich geht und ob eine Fusion der 3 Orte überhaupt zu Stande kommt.

4.4 Auswirkungsanalyse

zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount in der Stadt Gefell

→ (BBE Handelsberatung GmbH, Uferstr. 21, 04105 Leipzig, Dr. Ulrich Kollatz Gesamtleitung, Ute Menrath (Projektleitung), Stand 22.07.2020)

Die BBE Handelsberatung GmbH hat für das Vorhaben bereits mit Stand 12.12.2017 eine umfassende Auswirkungsanalyse erstellt und diese später, mit Stand 22.07.2020, überarbeitet und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. In vertiefter Form wird das Projekt dabei hinsichtlich der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen begutachtet. Insbesondere wird auch die räumliche Wettbewerbsposition einer genauen Prüfung unterzogen. Aufgrund der detaillierten Betrachtung der lokalen Situation werden konkrete Aussagen zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung sowie zu den Auswirkungen auf das Ziel und die Grundsätze der Landesplanung getroffen.

Wie bereits unter Pkt. 4.1 erläutert, bezieht sich die Auswirkungsanalyse auf den aktuellen Planungsstand, der von einer maximalen Verkaufsfläche von 1.090 m² (einschließlich Backshop) ausgeht.

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass für die geplante Neuansiedlung des Netto-Marktes an der Schleizer Straße in Gefell mit einer Größendimensionierung des Marktes von rd. 1.089 m² Verkaufsfläche (inklusive Backshop) keine städtebaulich oder raumordnerisch relevante Auswirkungen zu erwarten sind. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Vorhabenstandort ist in der Kernstadt von Gefell unmittelbar an der Schleizer Straße (B2), ca. 350 m vom Ortskern von Gefell entfernt, gelegen. Der Projektstandort wird an drei Seiten durch Wohnbebauung eingegrenzt und liegt gegenüber der bisher der einzigen Lebensmittelmarktes Lidl in Gefell ist.
- Im Rahmen des Gutachtens wurden die Ortskerne von Tanna und Gefell als faktische zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt. Für die Stadt Hirschberg konnte aufgrund fehlender funktional zusammenhängender Handels- und Dienstleistungsangebote kein faktischer zentraler Versorgungsbereich ausgemacht werden. Aus den errechneten Umverteilungen können keine schädlichen Auswirkungen auf die projektrelevanten Einzelhandelsstrukturen innerhalb der

faktischen zentralen Versorgungsbereiche, die sich ausschließlich auf Lebensmittelhandwerksbetriebe beschränken, abgeleitet werden.

- Die Nahversorgungsstrukturen im funktionsteiligen Grundzentrum werden aktuell durch drei Lebensmitteldiscounter (disca, PENNY und Lidl) in den Städten Tanna, Hirschberg und Gefell geprägt. Die Standorte der Märkte befinden sich außerhalb der jeweiligen Ortskerne. Aktuell bestehen im Grundzentrum ein unterdurchschnittlicher Flächenbesatz und wesentliche Kaufkraftabflüsse in den Food- und Non-Food I-Sortimenten in Richtung überörtlicher großbetrieblicher Angebotsstrukturen. Ziel sollte eine legitime Eigenbindung der örtlichen Nachfrage sein. Die ausgewiesene Umsatzerwartung für den Netto-Markt kann weitestgehend aus dem Grundversorgungsbereich erzielt werden.
- Die Prüfung der raumordnerischen Vorgaben für großflächige Nahversorgungsstandorte hat für den Vorhabenstandort eine Kompatibilität mit dem Ziel und den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (LEP 2025) ergeben.
- Der Projektstandort übernimmt für einen fußläufigen Nahbereich Versorgungsfunktionen in der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in der Kernstadt von Gefell. Auch für die peripher gelegenen Ortsteile sowie die Städte des Grundzentrums können wohnortnahe Versorgungsfunktionen übernommen werden. Der fußläufige Nahversorgungsbereich stimmt dabei im Wesentlichen mit dem des bereits aktuell in Gefell vorhandenen Lidl-Marktes überein. Ungeachtet entstehender Wettbewerbseffekte entsteht dadurch zukünftig eine qualitative Aufwertung des Nahversorgungsstandortes in Gefell, die eine Gesamtausstrahlung der beiden Standorte bewirkt.
- Die ausgewiesenen Umsatzerwartungen für den Netto-Markt in den beiden geprüften Größendimensionierungen können zu einem großen Anteil aus einer Rückgewinnung bestehender Kaufkraftabflüsse aus dem Grundzentrum dargestellt werden. Durch eine stärkere Eigenbindung im grundzentralen Bereich, sind raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auf Nachbargemeinden nicht zu erwarten. Die eigenständigen Nahversorgungsstrukturen in den Städten Tanna und Hirschberg sind weiterhin gesichert.
- Spürbare absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Nahversorgungsstandorte im Einzugsgebiet ergeben sich lediglich für die Standorte der drei Lebensmitteldiscounter disca, PENNY und Lidl. Alle drei Standorte sind jedoch als wettbewerbsfähig einzustufen, so dass sich aus den ausgewiesenen Umverteilungsquoten keine existenziellen Wirkungen ergeben.

Die Untersuchungen werden in der Auswirkungsanalyse wie folgt zusammengefasst:

Fazit:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante Neuansiedlung des Netto-Marktes die Grundversorgungsstrukturen im Grundzentrum stärkt und mit den raumordnerischen Zielen übereinstimmt. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO werden nicht induziert.

Das Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse.

5. PLANUNGSKONZEPT

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmartes, einschließlich Backshop, am Standort Schleizer Straße 44 geschaffen werden.

Der Standort liegt in integrierter Lage. Nördlich, südlich und südwestlich schließt sich, straßenbegleitend entlang der Schleizer Straße, mehrgeschossige Wohnbebauung an. Nordwestlich befindet sich der Lidl-Markt mit ergänzenden Angeboten (Getränkemarkt, ein Textil- und Geschenkeartikelshop, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote) und Kundenparkplatz. Östlich grenzen Gärten mit Schuppen und Nebengebäuden und daran anschließend landwirtschaftliche Nutzflächen an. Der Ortskern von Gefell liegt in ca. 350 m Entfernung.

Insofern wird sich der geplante Markt gut in die umgebende Bebauung einfügen.

Der geplante Lebensmittelmart soll den Lidl-Standort, der bisher die wohnungsnahen und wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung übernimmt, ergänzen und stärken. Die angebotsseitige Ergänzung

durch den Netto-Markt wird zukünftig eine Gesamtausstrahlung in Verbindung mit dem Lidl-Markt induzieren.

Durch seine Lage an der B2 (Schleizer Straße) zeichnet sich der Vorhabenstandort durch eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit aus. Er ist für die Bewohner des fußläufigen Nahbereichs (im Umkreis von 600 m leben entsprechend Auswirkungsanalyse ca. 1290 Personen) sehr gut erreichbar. Durch eine am Standort vorhandene Bushaltestelle ist darüber hinaus eine gute Anbindung an den ÖPNV gesichert.



Planbereich mit umgebender Bebauung (Quelle: Google-Map)

Das Baufeld für den Lebensmittelmarkt wurde so bemessen, dass sich die aktuell für den Netto-Markt vorliegende Planung des Vorhabenträgers

Ratisbona Projektentwicklung KG, Industriepark Ponholz, 93142 Maxhütte-Haidhof,
vertreten durch Geschäftsführer Herrn Schels,

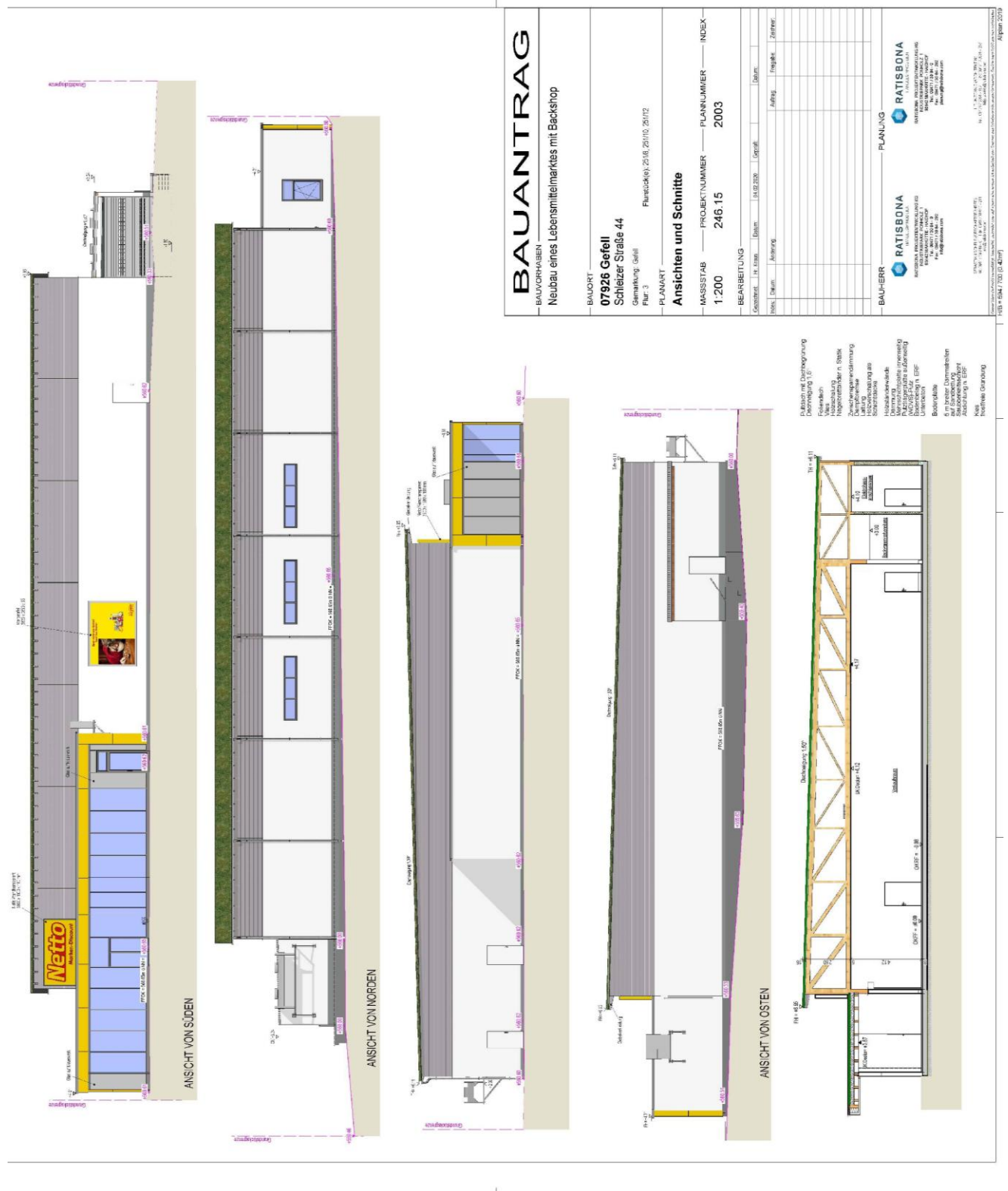
in dem Baufeld realisieren lässt. Das Baufeld umfasst das Gebäude des Marktes, einschließlich Rampe für die Warenanlieferung mit Zufahrt. Der Kundenparkplatz mit den erforderlichen Erschließungswegen (innere Erschließung), ist als Fläche für Stellplätze umgrenzt. Eine vorhandene Trafostation ist als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (Zufahrt) ist durch die Festsetzung des Ein- und Ausfahrtsbereichs definiert.

Mit den gewählten, z.T. allgemein gehaltenen Darstellungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird es dem Vorhabenträger ermöglicht, seine Objektplanung in geringem Umfang noch zu variieren. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. So können in gewissem Umfang, sich zukünftig ergebende, kleinere Änderungen im Durchführungsvertrag geregelt werden (z.B. auch Änderung des Marktbetreibers), ohne dass der Bebauungsplan geändert werden muss.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist identisch mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die der Bauleitplanung zugrunde liegenden Objektplanung ist nachfolgend dargestellt.



Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Backshop in 07926 Gefell, Schleizer Str. 44, Freiflächenplan, Ratisbona Projektentwicklung KG (ohne Maßstab) – Stand 04.02.2020 / Hr. Kraus



Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Backshop in 07926 Gefell, Schleizer Str. 44, Ansichten, Ratisbona Projektentwicklung KG (ohne Maßstab) – Stand 04.02.2020 / Hr. Kraus

6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet Lebensmittelmart festgesetzt.

Zulässig ist ein großflächiger Lebensmittelmart, einschließlich Backshop, mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.090 m².

Die Planung zielt auf die Errichtung eines Lebensmittel- Marken-Discounters (Netto) in dem innenstadtnahen Bereich östlich der Schleizer Straße. Dieser soll insbesondere der Grundversorgung dienen und die vorhandenen Angebotsstrukturen erweitern und ergänzen. Bisher werden die Nahversorgungsstrukturen der drei Städte des funktionsteiligen Grundzentrums Tanna, Hirschberg und Gefell lediglich durch drei Lebensmitteldiscounter geprägt (disca, PENNY und Lidl). In jeder der Städte befindet sich bisher ein Markt.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH hat ergeben, dass bei der untersuchten, aktuellen Planungsvariante (1 090 m² Verkaufsfläche, einschl. Backshop) keine städtebaulich oder raumordnerisch relevante Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Festsetzungen wurden so getroffen, dass das konkret zur Realisierung anstehende Vorhaben umgesetzt werden kann, unter Berücksichtigung der dazu bereits vorliegenden Gutachten und Untersuchungen (Auswirkungsanalyse, Schalltechnische Untersuchung, Gutachten zu Baugrund und Altlasten). Die Größe der Gesamtverkaufsfläche wird so begrenzt, dass sie der konkreten Planung entspricht, darüber hinausgehende Erweiterungen also nicht möglich sind. Damit kann die Stadt Gefell im erweiterten, jedoch begrenzten Umfang, die Grundversorgung für ihre Einwohner sowie die Bewohner des Versorgungsbereichs des funktionsteiligen Grundzentrums sichern. Eine weitere, über die Festsetzung hinausgehende Vergrößerung der Verkaufsflächen, mit möglicherweise negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie auf die Entwicklung der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt, wird ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe beschränkt. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 (zulässige Obergrenze für sonstige Sondergebiete entspr. § 17 Abs.1 BauNVO) festgesetzt, die mit der konkreten Objektplanung eingehalten wird.

Bei dem Planbereich handelt es sich um den brach gefallenen Standort einer ehemaligen Weberei (Innenbereich) sowie Grünland (Außenbereich). Mit der Umsetzung des Vorhabens wird der Bereich neu geordnet und gestaltet. Damit wird der allgemeinen raumordnerischen Zielstellung - Nachnutzung von innerörtlichen Brachflächen vor Neuausweisung im Außenbereich – zumindest teilweise entsprochen. Durch die Begrenzung neuer Flächeninanspruchnahmen wird ein Beitrag zur Aufrechterhaltung der natürlichen Funktionen des Bodens geleistet.

Der Standort ist verkehrsgünstig, unweit der Innenstadt gelegen. Er ist fußläufig gut erreichbar und an den ÖPNV angeschlossen. Die Bushaltestelle befindet sich direkt gegenüber. Der Standort ist aus diesen Gründen für den geplanten Lebensmittelmart als prädestiniert anzusehen.

Obwohl die festgesetzten Nutzungen einen hohen Versiegelungsgrad erfordern, gewährleistet die festgesetzte Grundflächenzahl, dass mindestens 20 % der Fläche zum Schutz des Bodens unversiegelt bleiben.

Für die **Höhenfestsetzung** wurden die speziellen Höhenverhältnisse des Geländes, das noch einer gewissen Regulierung bedarf, herangezogen. Es wurde ein unterer Bezugspunkt von 560,65 m ü. NHN exakt definiert und für die weitere Planung zu Grunde gelegt. Entsprechend der bereits vorliegenden Baugenehmigungsplanung wird davon ausgegangen, dass diese Höher mit der geplanten Oberkante Fertigfußboden identisch sein wird. Sie wurde aber nicht als solche festgesetzt, falls sich hier in der Ausführungsplanung noch geringfügige Änderungen ergeben sollten.

Für die Höhe der baulichen Anlagen (entsprechend Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Flachdach oder Pultdach möglich) gilt als obere Dachbegrenzungskante, bei Flachdächern

der oberste Anschluss der Außenwand. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Erforderliche Umgrenzungen, zum Beispiel bei kiesbedeckten Dächern, sind einzubeziehen.

Bei Pultdächern gilt der Schnittpunkt des höchsten Punktes des Dachschenkels mit der Außenfassade als obere Dachbegrenzungskante. Der im Bebauungsplan angegebene Wert wird als zulässiger Höchstwert festgesetzt. Damit ist die maximal zulässige Gebäudehöhe exakt definiert. Sie wird mit 7,0 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Da die höhenmäßige Einordnung des Gebäudes in das Gelände jedoch noch nicht abschließend festgelegt wurde, schließt die festgesetzte Gebäudehöhe eine kleine Sicherheit ein.

Als Ausnahme wird eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung pro Einzelgebäude flächenmäßig bis zu 10% zugelassen (unter Beachtung des obersten Bezugspunktes bis 1,50 m). Damit soll die Zulässigkeit solcher, über die Dachfläche hinausragenden Anlagen sichergestellt und gleichzeitig höhen- und flächenmäßig begrenzt werden.

6.2 Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze eingegrenzt, innerhalb derer ein Gebäude bis maximal 54,3 m Länge, einschließlich Rampe für die Warenanlieferung, zulässig ist. Da die Größe des Baugrundstücks kaum Spielräume zulässt, ist das Baufeld nur geringfügig größer als der geplante Baukörper. Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise wird zugelassen, dass diese von der offenen Bauweise insoweit abweicht, dass die Gebäudelänge von 50 m um 4,30 m überschritten werden darf.

Mit der Anordnung des Baufeldes wird ermöglicht, dass an die nordwestliche Grundstücksgrenze (Flur 3, Flurstück 251/10), in dem in der Planzeichnung dargestelltem Umfang, herangebaut werden darf und ein Teil des bauordnungsrechtlichen Grenzabstandes von den benachbarten Grundstückseigentümern übernommen wird. Es ist vorgesehen, dass die Einordnung des Baukörpers im Vollzug, auf der Grundlage eines Baulasteintrages, geregelt wird. Eine weitere Möglichkeit wäre, in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde, eine Befreiung von der Abstandsflächenregelung zu erwirken.

Entsprechende Regelungen sind zwingend erforderlich, um das geplante Gebäude innerhalb des zur Verfügung stehenden Baugrundstücks errichten zu können. Dies liegt durchaus im Interesse der Stadt Gefell, die den Standort favorisiert, da er sich in integrierter, gut erschlossener Lage befindet. Aus der Nähe zum vorhandenen Lidl-Markt resultiert eine Stärkung des Versorgungsstandortes insgesamt, da das vorhandene Angebot des Lidl-Marktes durch das Angebot des geplanten Nettomarktes ergänzt und bereichert wird. So kann die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung innerhalb des funktions teiligen Grundzentrums durch die Stadt Gefell verbessert werden. Außerdem handelt es sich bei dem Standort um eine Industriebrache, die mit der geplanten Bebauung sinnvoll nachgenutzt wird. Ein anderer, ähnlich gut geeigneter Standort, ist nicht verfügbar. Der vom Vorhabenträger ursprünglich angestrebte zusätzliche Grunderwerb zur Vergrößerung des Baugrundstücks wurde von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke abgelehnt. Der Übernahme einer Baulast wurde jedoch zugestimmt. Entsprechende vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Gefell und den entsprechenden Grundstückseigentümern wurden im Vorfeld bereits getroffen.

An der südöstlichen Seite wird der erforderliche Abstand von 3,0 m zwischen der Rampe für die Warenanlieferung und angrenzendem Privatgrundstück eingehalten. Lediglich die Zufahrt zur Rampe, die keine Abstandsfläche erfordert, unterschreitet einen Abstand von 3,0 m entsprechend der Darstellung der Planzeichnung.

Die unmittelbar an das Gebäude des geplanten Lebensmittelmartes angrenzenden Flächen der benachbarten Grundstücke werden als Garten- und Weideland genutzt. Die betroffenen Grundstückseigentümer wurden frühzeitig in die Planung einbezogen und haben keine Bedenken geäußert.

6.3 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich ist unmittelbar an der Schleizer Straße gelegen, die die öffentliche Erschließung des Gebietes gewährleistet. Die Straße liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Für diese Straßenverkehrsfläche werden deshalb keine Festsetzungen getroffen. Festgesetzt wird lediglich der Zufahrtsbereich (Ein- und Ausfahrtsbereich), der an diese öffentliche Verkehrsfläche anbindet (siehe Pkt. 7.1 Verkehrserschließung) sowie eine unmittelbar angrenzende Fußweganbindung.

Die inneren Erschließungswege sind nicht gesondert festgesetzt und können vom Vorhabenträger, innerhalb der umgrenzten Fläche für Stellplätze und erforderliche Erschließungswege, bedarfsgerecht angepasst werden. Die Fläche ist ausreichend für ca. 66 Stellplätze und die erforderlichen Fahrspuren. Die Randbereiche werden begrünt.

6.4 Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Zum Immissionsschutz liegt eine aktuelle Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Goritzka Akustik Leipzig vor. Diese basiert auf der aktuellen Planungsvariante mit einer Größendimensionierung des Marktes von 1.090 m² Verkaufsfläche.

Detaillierte Ausführungen zum Immissionsschutz werden unter Pkt. 8 der Begründung getroffen.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Detaillierte Erläuterungen zu den grünordnerischen Festsetzungen werden im Teil B unter „Grünordnungsplan“ getroffen.

6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Spezielle bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden nur zu den Werbeanlagen getroffen. Auf der Grundlage der Vorgaben des Vorhabenträgers wird deshalb die Größe des Werbepylons beschränkt und dessen Standort in der Planzeichnung festgesetzt. Darüber hinaus werden Werbeanlagen am Gebäude zugelassen, wenn sie nicht über die jeweilige Fassade hinausragen. Mit diesen Beschränkungen sollen Mindestanforderungen gewährleistet werden, um eine grundlegende städtebauliche Qualität zu sichern.

Der Baukörper selbst entspricht hinsichtlich Kubatur und Gestaltung einem aktuell üblichen Gebäudetyp des Marktbetreibers, zu dem sich die Stadt bekannt hat. Durch verschiedene Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das Gebäude möglichst gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Die Größe und Höhe des geplanten Gebäudes wird durch das Baufeld und die festgesetzte Gebäudehöhe begrenzt. Damit hebt sich der geplante Lebensmittelmarkt zwar von der umgebenden, kleingliedrigen Wohnbebauung ab, jedoch befinden sich an der gegenüberliegenden Seite der angrenzenden Bundesstraße das Gebäude des Lidl-Marktes und weiter westlich noch andere Gebäude, die eine ähnliche Größe und Kubatur aufweisen. Zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass 1.450 m² der Dachfläche des Einkaufsmarktes mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind.

Darüber hinaus sieht die Stadt Gefell keinen Regelungsbedarf über örtliche Bauvorschriften.

7. ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES

7.1 Verkehrserschließung

Gefell liegt nahe der Autobahn A9 zwischen Schleiz und Hof. Die Abfahrt Bad Lobenstein der A9 liegt in ca. 4,5 km Entfernung. Von dort aus führt die Bundesstraße B2 nach Gefell, vorbei am Plangebiet sowie durch die Innenstadt und weiter in Richtung A72. Die nächstgelegene Abfahrt der A72 ist Hof/Töpen in ca. 9,5 km Entfernung.

Im Stadtgebiet Gefell zweigt die L3002 in Richtung Schleiz von der B2 ab.

Die B2 fungiert als Erschließungsstraße für den geplanten Lebensmittelmarkt. Hier befinden sich auch die Bushaltestellen des ÖPNV. Die B2 selbst liegt außerhalb des Plangebietes. Lediglich der Ein- und Ausfahrtsbereich (Anbindung an das Straßengrundstück) wurde festgesetzt.

Die Zufahrt soll sowohl als Ein-, als auch als Ausfahrt für den Kunden- und Lieferverkehr dienen. Der Zufahrtsbereich muss wegen der Höhenlage des Planbereichs (Planbereich liegt ca. 2,50 bis 3,00 m

höher als die Schleizer Straße) angerammt und ggf. mit seitlichen Stützwänden versehen werden. Er ist gegenüber der jetzigen Zufahrt um einige Meter in nordwestliche Richtung verschoben. Der Zufahrtsbereich beinhaltet auch eine Fußwegenbindung.

Zur Ausbildung der Zufahrt für den geplanten Lebensmittelmart gab es im September 2017 bereits einen Ortstermin mit Vertretern des damaligen Straßenbauamtes Ostthüringen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass es seitens der Behörde keine grundsätzlichen Einwände gegen die Ausbildung einer Zufahrt, analog der Zufahrt zum Lidl-Markt, gibt. Jedoch sollte die Zufahrt mit geringerer Neigung ausgebildet werden als die des Lidl-Marktes.

Entsprechend eines Hinweises der unteren Straßenverkehrsbehörde sollten die Parkflächen des Lebensmittelmartes entsprechend der Richtlinie „ERA“ Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs angelegt werden.

Für die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes liegt, auf der Grundlage der vorangegangenen Abstimmungen des Erschließungsplaners mit den Verkehrsbehörden, inzwischen eine Planung vor. Entsprechend wurde der Zufahrtsbereich (Breite der Ein- und Ausfahrt einschließlich Gehweg) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Die Planung enthält auch Aussagen über die Verkehrsqualität und Verkehrskapazität und eine Nachweisführung zur Bemessung der Grundstückszufahrt durch ein autorisiertes Büro.

Bei der Planung wurde auch der Standort für den Werbepylon zu berücksichtigen. Um das Lichtraumprofil nicht einzuschränken sowie die vorhandenen Sichtverhältnisse nicht zu beeinträchtigen, muss ein Mindestabstand von 3,0 m zum äußeren Fahrbahnrand sowie ein Abstand zum Bord des Gehweges von 0,75 m eingehalten werden.

Detaillierte Planungen werden den Verkehrsbehörden in den nachfolgenden Planungsphasen übergeben.

7.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

Die Schmutz- und Regenwasserableitung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Zweckverbandes Wasser/ Abwasser „Obere Saale“ (ZWOS) in Schleiz. Das Plangebiet kann von der westlich anliegenden Schleizer Straße her abwasserseitig durch Neuanschlüsse erschlossen werden.

Im vorliegenden **Baugrundgutachten** (Gutachten Baugrund- / abfalltechnische Untersuchung, Geo Service Glauchau, Stand 16.02.2018) wird die Versickerungsfähigkeit des Baugrunds untersucht und beurteilt. Demzufolge wird der natürliche Untergrund überwiegend als „schwach durchlässig“ bis „sehr schwach durchlässig“ nach DIN 18139 bewertet.

Daher ist eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer des Grundstückes (Dachflächen sowie befestigte Außenanlagen) in die natürlichen Böden unter Berücksichtigung der ermittelten Durchlässigkeiten und der Standortgegebenheiten nicht zu empfehlen. Des Weiteren sind bei einer Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund Vernässungen angrenzender Verkehrsflächen und Gebäude (hangabwärts) zu befürchten.

Die Grundstücksentwässerung sollte mit Anschluss an das bestehende örtliche Kanalsystem erfolgen. Unabhängig von diesen Empfehlungen sind zusätzlich unbedingt die zuständigen Fachbehörden bezüglich der zulässigen Rahmenbedingungen bei der Versickerung von Niederschlagswässern zu befragen bzw. ist die Planung im Vorfeld des eigentlichen Genehmigungsverfahrens mit diesen abzustimmen.

Wenn das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser nicht unbeschadet der Rechte Dritter auf dem Grundstück verwertet/ versickert werden kann, ist zwingend nachzuweisen, dass von den, laut Entwurf beanspruchten Flächen des Verbrauchermarktes, nicht mehr als 15 l/s dem öffentlichen Kanal zugeführt werden.

Bemessungsgrundlage für das Kanalnetz ist ein 60-minütiger Modellregen mit einer Wiederkehrzeit von 3 Jahren in Höhe von 66,7 l / (s*ha).

Ursprünglich sollte die Schmutz- und Regenwasserableitung im Planbereich im Trennsystem erfolgen, mit Heranführung an den in der Schleizer Straße liegenden Mischwasserkanal. Bei Umstellung auf Trennsystem im Bereich der Schleizer Straße wäre ein problemloser Umschluss möglich.

Entsprechend Stellungnahme des ZWOS zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Grundstücksentwässerungsanlage nunmehr im Mischsystem auszuführen, welches nach aktueller Planung auch nach der Kanalerüchtigung Bestand haben wird.

Nach aktueller Planung des ZWOS erfolgt ein Neubau der vorhandenen Kanalisation im Bereich der Schleizer Straße voraussichtlich 2024. Bis zum dann erst möglichen Vollanschluss ist die Grundstücksentwässerungsanlage mit einer Mehrkammerausfallgrube nach DIN 4261 Teil 1 zu versehen.

Auf der Grundlage eines Überflutungsnachweises hat der Erschließungsträger bereits eine Entwässerungsplanung (Genehmigungsplanung) vorgelegt und beim ZWOS einen Antrag auf Erteilung der Entwässerungsgenehmigung gestellt. Diese Planung sieht zunächst eine getrennte Leitungsführung innerhalb des Baugrundstücks vor. Nahe der Bundesstraße wird ein Hauptschacht mit mechanischer Drosseleinrichtung angeordnet. Die Anbindung an den Kanal kann dann, in Abstimmung mit dem ZWOS, entweder im Trennsystem oder im Mischsystem vorgenommen werden.

Da das anfallende Niederschlagswasser nicht auf dem Baugrundstück versickert werden kann, soll das gesamte Wasser dem städtischen Kanal in der Schleizer Straße gedrosselt zugeführt werden. Zusätzlich ist eine Regenrückhaltung (zwei unterirdische Zisternen im Parkplatzbereich) auf dem Grundstück vorgesehen.

Die Entwässerungsplanung sieht auch einen Standort für eine Mehrkammerausfallgrube im Bereich einer kleinen Grünfläche des Kundenparkplatzes (nordöstlich der Zufahrtsbereichs) vor. Die geplante Dreikammergrube wird bis zu Neubau des Kanals in der Schleizer Straße Bestand haben.

Für die Klärgrube und die beiden unterirdischen Zisternen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine gesonderten Standorte ausgewiesen. Die Klärgrube hat nur einen kurzen Bestand und liegt unterhalb einer Grünfläche. Die Zisternen werden von den PKW-Stellplätzen überlagert. Hier greift die Festsetzung, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, ohne entsprechende Flächenfestsetzung zulässig sind.

Nach Ertüchtigung des Kanals im Bereich der Schleizer Straße und Anbindung an die kommunale Kläranlage wird gemäß Satzung der Anschluss- und Benutzerzwang durchgesetzt.

Gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich der Anschlussnehmer selbst zu schützen.

Eine weitere Grundlage bildet die geltende Wassernutzungs- und Entwässerungssatzung, in Verbindung mit der jeweiligen Beitrags- und Gebührensatzung des Zweckverbandes Wasser/Abwasser „Obere Saale“.

Bei den anfallenden Abwässern handelt es sich um häusliches Abwasser, bei dem keine Vorbehandlung notwendig ist. Da für den Lebensmittelmart auch keine Metzgerei vorgesehen wird, ist kein Fettabscheider erforderlich.

7.3 Trinkwasserversorgung

Zuständiges Versorgungsunternehmen ist ebenfalls der Zweckverband Wasser/ Abwasser „Obere Saale“ in Schleiz. Das Plangebiet kann von der Schleizer Straße her trinkwasserseitig durch Neuanschlüsse erschlossen werden.

Für die Trinkwasserversorgung ist auf Grund der Entfernung des geplanten Gebäudestandorts von dem Übergabepunkt der Hausanschlussleitung ein Übergabeschacht zur Vorsehung des Wasserzählers an der Grundstücksgrenze notwendig.

Grundlage für die Trinkwasserbereitstellung und -lieferung sind die Vorschriften der bundesweit geltenden „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ in

Verbindung mit den ergänzenden Bestimmungen des Wasserversorgungsträgers und seinen technischen Anschlussbedingungen.

7.4 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf ist entsprechend der im Plangebiet vorgesehenen baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung sicherzustellen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Nach jetzigem Stand soll die Löschwasserversorgung für den geplanten Lebensmittelmarkt über eine am Standort der Freiwilligen Feuerwehr (Friedensstr. 7) vorhandene Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 180 m³ erfolgen. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 270 m. Darüber hinaus stehen in einer Entfernung von ca. 1 km die Löschwasserzisterne des Gewerbegebiets Gefell (Fassungsvermögen 500 m³) sowie das Freibad Gefell (Fassungsvermögen 600 m³) als zusätzliche Löschwasserreserven zur Verfügung.

Die Zufahrten sowie die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr sind nach der Thüringer Richtlinie für Flächen der Feuerwehr zu gewährleisten.

7.5 Fernmeldeversorgung

Zuständiges Versorgungsunternehmen ist die Deutsche Telekom Technik GmbH Erfurt.

Es wird davon ausgegangen, dass sich im Planbereich bzw. unmittelbar angrenzend, Telekommunikationslinien der Telekom befinden, an die angeschlossen werden kann.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden und die Verfahrensweise abgestimmt wird.

7.6 Energieversorgung

Elektroenergie

Die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG Erfurt übernimmt als größter Verteilnetzbetreiber Thüringens alle Infrastruktur- Dienstleistungen für die Stromversorgung und erteilt die erforderlichen Leitungsauskünfte.

In dem ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich Stromversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Hierbei handelt es sich um eine Trafostation sowie Nieder- und Mittelspannungskabel. Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist Auskunft über die Versorgungsleitungen einzuholen. Zu den vorhandenen Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

Sollten Konfliktpunkte mit dem Anlagenbestand der TEN auftreten, wird für Änderungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen ein entsprechender Auftrag benötigt.

Für Kabelanlagen gelten Schutzstreifenbreiten von 4,0 m (d. h. 2,0 m zu beiden Seiten der Trasse). Unterirdische Versorgungsanlagen/ Kabel sind im Bereich der Schutzstreifen grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen, Überbauungen (z. B. Längsüberbau und mit Borden) freizuhalten.

Bei Anpflanzung von Gehölzen ist ein Mindestabstand zu Kabelanlagen von 2,5 m (Sträucher) und bis 5,0 m (Bäume) einzuhalten. Maßgebend ist in jedem Fall der Wurzelwuchs im ausgewachsenen Zustand. Ein Freilegen der Kabel soll auch zukünftig ohne zusätzliche Wurzelschutzmaßnahmen möglich sein.

Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung des Plangebietes mit Elektroenergie problemlos möglich ist. Dazu ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Gas

Gefell ist nicht an eine zentrale Gasversorgung angeschlossen. Für den geplanten Lebensmittelmarkt ist auch kein Gasanschluss erforderlich.

7.7 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung liegt in der Zuständigkeit der Stadt Gefell. Sie ist im Zuge der Maßnahme im öffentlichen Bereich ggf. anzupassen.

7.8 Abfallentsorgung

Zuständiges Unternehmen für die Abfallentsorgung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla (ZASO).

Das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl I S. 205) in der jeweils gültigen Fassung sowie die Satzung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft über die Vermeidung, Verwertung, Behandlung und schadlose Beseitigung von Abfällen der Entsorgungsgebiete Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und Saale-Orla-Kreis in der jeweils gültigen Fassung, sind zu beachten.

Entsprechend o.g. Abfallwirtschaftssatzung besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang von privaten Haushaltungen und anderen Herkunftsbereichen an die öffentliche Abfallentsorgung des ZASO. Die Einhaltung aller baulichen und sicherheitstechnischen Voraussetzungen laut DGUV Information 214-033 (2 Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen und 3 Wendeanlagen) bzw. in sonstigen Publikationen der Berufsgenossenschaft formulierten sicherheitstechnischen Anforderungen für die Sammlung von Abfällen, ist zwingend erforderlich.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Zum Immissionsschutz liegt eine Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Goritzka Akustik Leipzig vor:

Schalltechnische Untersuchung: Immissionsschutz/ Gewerbelärm – Schallimmissionsprognose: Neubau eines Lebensmittelmarktes Schleizer Str. 44 in 07926 Gefell - , Proj.-Nr.: 5409 (Goritzka Akustik, Handelsplatz 1, 04319 Leipzig, Version 2.0 / 02.12.2020)

Das Gutachten geht von bestimmten Lösungsansätzen bzw. Beurteilungskriterien aus. Dazu gehören beispielsweise:

- Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Backshop
- Anlieferung des Geschäftshauses mit LKW > 7,5 t werktags von 6.00 bis 22.00 Uhr über einen Rampentisch
- Ausführung des Rampentisches: dreiseitig mit Dach und in massiver Bauweise wie das Hauptgebäude
- Größe und Ausrichtung des Gebäudes
- Anzahl und Anordnung der Stellplätze,
- Anordnung der Zufahrt, der Einkaufswagen-Sammelbox und der Warenanlieferung
- Anordnung der Kühl- und Lufttechnik
- Lage des Plangebietes in einem als Mischgebiet zu bewertenden Gebiet

Das Gutachten (Stand 02.12.2020) wurde an die aktuelle Planungsvariante des Vorhabenträgers angepasst. Das Ergebnis wurde in den vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen. Die technisch-baulichen Anforderungen, die das Gutachten ausweist, wurden als Festsetzungen zum Immissionsschutz übernommen. Darüber hinaus gehende Hinweise, z.B. zu den Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes, wurden als Hinweise zum Immissionsschutz übernommen.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

- Die Öffnungszeiten des Geschäftshauses können in der Zeit von 06:00 bis 21:30 Uhr umgesetzt werden. Eine optionale Öffnungszeiten des Backshops an Sonntagen von 06:00 bis 18:00 Uhr ist ebenfalls möglich.
- Die Marktanlieferung kann innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.
- Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) ist die Lkw- Anlieferung in den Bereichen der Rampe und des Backshops rechnerisch nicht möglich.

- Für den Parkplatz sind die Fahrgassen mit einer Asphaltoberfläche oder einem schalltechnisch gleichwertigen Belag zu realisieren. Alternativ hierzu sind lärmarme Einkaufswagen vorzusehen.
- Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzelntonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).
- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzelntonfrei sein. Weiterhin sind die in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesenen Schallleistungspegel (L_{WA}) der Lüftungsanlagen einzuhalten.

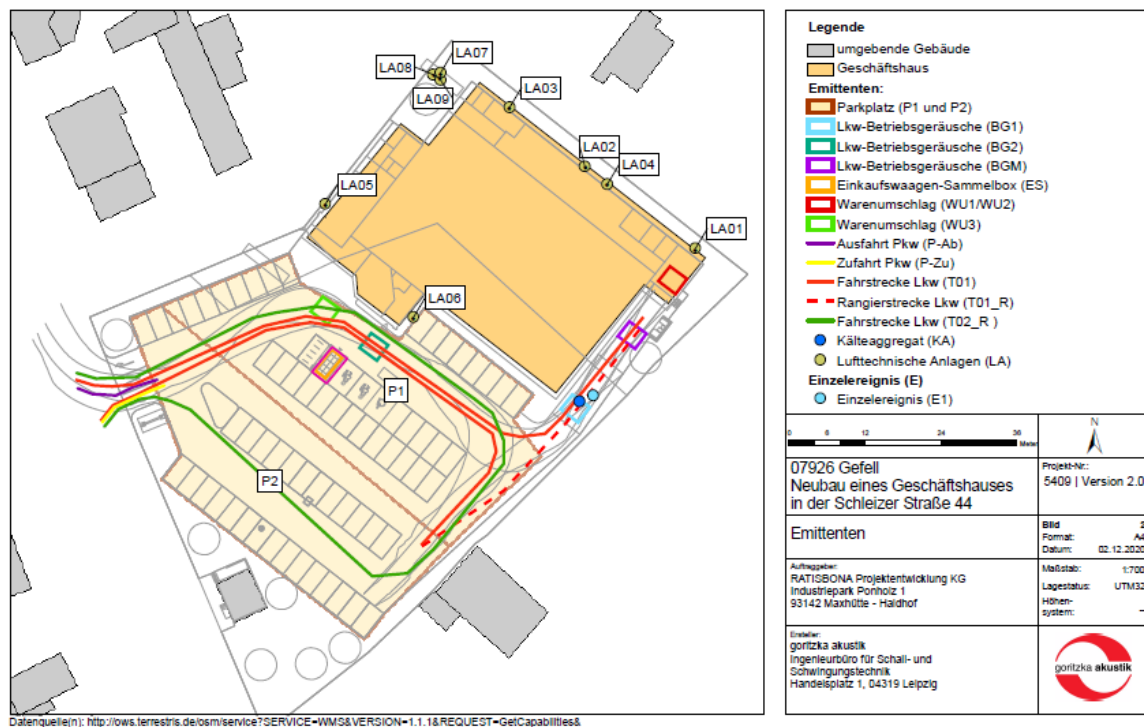
Emissionsdaten lufttechnische Anlagen (LA), tags/nachts (Maximalwerte):

Emittent	Benennung Emittent	L_{WA} , mod, tags [dB(A)]	L_{WA} , mod, nachts [dB(A)]
LA 01	Verflüssiger (GCHC-038-13-NO)	70,0	70,0
LA 02	Abluftöffnung 1 (WRG Fa. biddle 3500 + Schako MBLS*)	62,0	62,0
LA 03	Zuluftöffnung 1 (WRG Fa. biddle 3500 + Schako MBLS*)	57,0	57,0
LA 04	Wandlüfter (MAICO EN 25)	54,0	54,0
LA 05	Wandlüfter (MAICO EN 25)	54,0	54,0
LA 06	Außenklimagerät (z.B. Fa. DAIKIN EWYQ 011 ACW1)	64,0	64,0
LA 07	Wärmepumpe (DAIKIN, optional)	61,0	61,0
LA 08	Wärmepumpe (DAIKIN, optional)	61,0	61,0
LA 09	Wärmepumpe (DAIKIN, optional)	61,0	61,0

* Schalldämpfer

Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schallleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

Die Lage der lufttechnischen Anlagen ist dem nachfolgenden Bild zu entnehmen:



Lage der lufttechnischen Anlagen (Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung - Goritzka Akustik, Handelsplatz 1, 04319 Leipzig, Version 2.0, Stand 02.12.2020)

In dem Gutachten wird zusammenfassend festgestellt:

Die Berechnungen weisen aus, dass bei dem ausgewiesenen Emissionsansatz, die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, an den Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts unterschritten werden.

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.

Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Bauliche Ausführung:

Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

9. ALTLASTEN / BAUGRUND / GEOLOGISCHE UNTERSUCHUNGEN

Wie bereits erwähnt, befand sich im Planbereich eine ehemalige Weberei (VEB Wollen- und Seidenweberei Elsterberg Werk VI Gefell).

Davon ausgehend ist das Grundstück der Gemarkung Gefell, Flur 3, Flurstück 251/12 im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) als Altlastenverdachtsfläche unter der Kennziffer 14958 (Textilgewerbe- Spinnerei, Kämmerei, Weberei) registriert. (Siehe **Auskunftserteilung aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS)**, Objekt: Schleizer Straße 44 in 7926 Gefell; Auskunft des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis vom 27.10.2017.)

Die Flurstücke 251/10 und 251/8 sind nicht im THALIS als Verdachtsfläche erfasst.

Für den Planbereich liegt eine **Historische Recherche** vor:

Historische Recherche Neubau Netto-Markt Gefell, Schleizer Straße 44 (Geo Service Glauchau, Obere Muldenstraße 33, 08371 Glauchau, Projekt-Nr. GS-17-1014-15 HE, Stand 06.02.2018)

Die Erkundungsergebnisse wurden nach Vorlage aller labortechnischen Analysenergebnisse in zwei separaten Gutachten (Baugrunderkundung mit abfalltechnischer Bewertung der untersuchten Bodenproben sowie Rückbaukonzeption zu den vorhandenen Schächten mit abfalltechnischer Bewertung der untersuchten Bausubstanzproben) zusammengefasst und bewertet.

Baugrundgutachten:

Gutachten Baugrund- / abfalltechnische Untersuchung für Neubau Netto- Markt Gefell, Schleizer Straße 44 (Geo Service Glauchau, Obere Muldenstraße 33, 08371 Glauchau, Projekt-Nr. GS-17-1014-15 BG, Stand 16.02.2018)

In dem Baugrundgutachten werden die geologischen und hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet untersucht und bewertet. Es werden Gründungsempfehlungen und Hinweise zur Errichtung der Fußbodenkonstruktion und Verkehrsflächen sowie zur Wasserhaltung gegeben. Im Ergebnis der Beurteilung der Aushubmassen für den Wiedereinbau erfolgen Hinweise zur Bauausführung. Darüber hinaus sind abfalltechnische Untersuchungen und Bewertungen von Auffüllungsmaterial und Bauschuttmaterialien Bestandteile des Gutachtens.

Aus dem Gutachten ergeben sich Planungspflichten und Kontrollpflichten für die Bauausführung.

Rückbaukonzept Schachtbauwerke

für den Neubau Netto-Markt Gefell, Schleizer Straße 44 (Geo Service Glauchau, Obere Muldenstraße 33, 08371 Glauchau, Projekt-Nr. GS-17-1014-15 HY, Stand 05.03.2018)

Im Plangebiet befinden sich zwei unterirdische Schachtbauwerke, ein in Ziegelmauerwerk ausgeführter rechteckiger Schacht (ca. 2,8 m tief) und ein kreisrunder Betonschacht (ca. 3,4 m tief). Beide dienen offenbar der Entwässerung des Grundstückes bzw. oberhalb liegender Grundstücksteile und waren vermutlich Teil der ehemaligen Bebauung.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen wird im Gutachten empfohlen, die Schächte zu erhalten.

„Damit können diese weiterhin der Ableitung des anfallenden Wassers dienen, dessen Einleitung wie bisher geschehen, in den örtlichen Kanal (Abwasserleitung im Gehweg der Schleizer Straße) erfolgen sollte.

Um der zu erwartenden Verkehrsbeanspruchung gerecht zu werden, sollten beide Schächte oberflächennah baulich instandgesetzt werden. Hierzu sind statische Berechnungen erforderlich. Das Ziegelmauerwerk des Rechteckschachtes ist bis auf eine durch statische Vorgaben festgesetzte Tiefe zurückzubauen und durch neues Mauerwerk bzw. auch Betonfertigteile wieder aufzubauen. Ggf. ist der Schacht im unteren Teil auszusteiern. Gleiches gilt für den Betonschacht, wo ebenfalls eine Instandsetzung des oberen Abschnittes erfolgen sollte.

Die Abdeckung beider Schächte sollte nach den gültigen Vorschriften und Richtlinien erfolgen, wobei die geplante Beanspruchung (Verkehr) zu beachten ist.

Die geplante Vorgehensweise ist mit den zuständigen Fachbehörden (u. a. Untere Wasserbehörde) abzustimmen und genehmigen zu lassen.“

Inwieweit die Schachtbauwerke erhalten und tatsächlich weiterhin genutzt werden können, ist im Zuge der Entwässerungsplanung abschließend zu klären und mit der unteren Wasserbehörde sowie dem Zweckverband Wasser/ Abwasser „Obere Saale“ abzustimmen. Gegenwärtig werden entsprechende Untersuchungen der vorhandenen Anlagen durchgeführt.

Verwertung und Beseitigung von Abbruchmaterialien und Baustoffen

Bei der Verwertung und Beseitigung der kontaminierten Abbruchmaterialien sind die abfallrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Die verwendeten Materialien/Baustoffe dürfen die Stoffe der Anlagen 7 und 8 der Grundwasserverordnung nur in den natürlichen vorkommenden Konzentrationen enthalten.

Eine Auffüllung von baubedingten Arbeitsräumen sowie von geringfügigen Überschüttungen in der Wasserschutzzone III darf nur mit natürlichen, nicht verunreinigten Erdstoffen, die keine auswaschbaren wassergefährdenden Bestandteile enthalten, erfolgen.

Diese Forderung gilt als erfüllt, wenn natürlich vorkommendes Material aus der Region bzw. Erdstoffe mit Schadstoffgehalten des Zuordnungswertes Z 0 gemäß den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“ (nach LAGA) verwendet werden. Bauabfälle (Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellenabfälle) dürfen nicht eingebracht und überschüttet werden, sondern sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Geologische Untersuchungen

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß Geologiedatengesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

Die Bearbeitung und Dokumentation erfolgt im Geologischen Landesdienst des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN). Für die Übermittlung steht die E-Mail-Adresse bohrarchiv@tlubn.thueringen.de zur Verfügung.

10. DENKMALSCHUTZ

Spezielle Hinweise zur Bau- und Kunstdenkmalpflege werden zunächst nicht getroffen, da für den Planbereich oder die unmittelbare Umgebung keine denkmalschutzrechtlichen Belange bekannt sind.

Zur archäologischen Denkmalpflege wird folgender Hinweis gegeben:

Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen. Die Vorgehensweise innerhalb der archäologischen Bodenfundstellen ist mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

11. HINWEISE ZUM TRINKWASSERSCHUTZ

Lage innerhalb der vorhandenen Trinkwasserschutzzone III:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich komplett in der Trinkwasserschutzzone III der öffentlich-rechtlichen Wasserfassungen 5537-24 Quelle Gefell, 5537-41 Hy Tanna 4/1980 (Gefell), 5537-62 und 63 Hy Gefell (Rosenbühl südlich + nördlich) sowie 5537-10 Hy Hirschberg 1/1934 (Teichhaus Quira).

Die in den geltenden Bestimmungen zum Trinkwasserschutz ausgewiesenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten, insbesondere

- die allgemeinen Sorgfaltspflichten und besonderen Anforderungen in Wasserschutzgebieten (§§ 5 und 52 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)),
- die DVGW-Richtlinie W 101,
- sowie der Schutzzonenbeschluss mit Nutzungseinschränkungen und Verboten (Textinhalt kann bei der Wasserbehörde eingesehen werden).

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III wurde nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Lage innerhalb der geplanten Trinkwasserschutzzone III:

Der Bebauungsplan befindet sich vollständig innerhalb der geplanten Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Ehrlichsbach Gefell.

Die Wassergewinnungsanlagen werden gegenwärtig und zukünftig zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzt.

Bei der oberen Wasserbehörde ist ein Verfahren zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes anhängig. Der Vorhabenbereich wird sich auch künftig in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes befinden. Bei der Festsetzung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen wird sich grundsätzlich an den Empfehlungen des DVGW-Arbeitsblattes W 101 als antizipiertem Sachverständigengutachten orientiert.

Nach § 52 WHG können durch behördliche Entscheidung innerhalb und außerhalb festgesetzter Schutzgebiete Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt werden, wenn andernfalls der mit der Festsetzung des Wasserschutzgebietes verfolgte Zweck gefährdet wäre.

Bei bestimmten Baumaßnahmen können sich in Abhängigkeit vom Grad der Gefährdung des Schutzzweckes erhöhte Anforderungen ergeben. So z. B. bei Abwasserleitungen (nach DWA-A 142) oder beim Straßenbau (nach RiStWag).

12. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF DIE UMWELT UND AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt sind in die Begründung integriert und im Teil B unter den Punkten „Grünordnungsplan“ und „Umweltbericht“ ausführlich erläutert.

13. MAßNAHMEN ZUR UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zwischen der Stadt Gefell und dem Vorhabenträger
Ratisbona Projektentwicklung KG, Industriepark Ponholz, 93142 Maxhütte- Haidhof,
vertreten durch Geschäftsführer Herrn Schels,

wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Errichtung des Vorhabens auf eigene Kosten, innerhalb eines noch festzulegenden Zeitraums. Außerdem werden Umfang, Inhalt und Umsetzungszeit der Kompensationsmaßnahmen gemäß der Plandarstellung des Bebauungsplanes, einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung (GOP), im Durchführungsvertrag geregelt.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die Erschließung gesichert sein und der Vorhabenträger Eigentümer der erforderlichen Flächen sein bzw. den Zugriff auf die entsprechenden Flächen gesichert haben. Bis dahin sind die entsprechenden Details, zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Gefell im Durchführungsvertrag und bezüglich der Ver- und Entsorgung in vertraglichen Vereinbarungen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, zu regeln.

14. FLÄCHENBILANZ

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Geltungsbereich (Bruttobauland)	5.377 m²	→ 100,0 %
abzügl. Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	- 76 m²	- 1,42 %
Nettobauland	5.301 m²	98,58 %
-> davon überbaubare Fläche GRZ 0,8	4.241 m²	78,87 %
-> davon nicht überbaubare Fläche 0,2	1.060 m²	19,71 %

15. KOSTEN

Die Erschließungskosten werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt. Sie werden, in dem im Durchführungsvertrag vereinbarten Umfang, vom Vorhabenträger übernommen.

16. QUELLENVERZEICHNIS

Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, in der derzeit gültigen Fassung
Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG)

Thüringer Gesetz über Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG)

Thüringer Bauordnung (ThürBO)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO)

Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

sonstige Planungen

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 Thüringen im Wandel vom 15. Mai 2014
(veröffentlicht im GVBl. Nr. 6/2014 vom 04.07.2014)

Regionalplan Ostthüringen (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012)

Gutachten, Daten und Mitteilungen

Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount in der Stadt Gefell (BBE Handelsberatung GmbH, Uferstraße 21, 04105 Leipzig, Stand 22.07.2020)

Anlage:

Schreiben vom 25.01.2021 des BBE-Gutachters (Dr. Ulrich Kollatz) zur Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf:

- Auswertung der Stellungnahme der IHK Thüringen
- Auswertung der Stellungnahme der Stadt Tanna

Schalltechnische Untersuchung: Immissionsschutz/ Gewerbelärm – Schallimmissionsprognose: Neubau eines Lebensmittelmarktes Schleizer Str. 44 in 07926 Gefell - , Proj.-Nr.: 5409 (Goritzka Akustik, Handelsplatz 1, 04319 Leipzig, Version 2.0 / 02.12.2020)

Auskunftserteilung aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS), Objekt: Scheizer Straße 44 in 7926 Gefell; Auskunft des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis vom 27.10.2017

Historische Recherche Neubau Netto-Markt Gefell, Schleizer Straße 44 (Geo Service Glauchau, Obere Muldenstraße 33, 08371 Glauchau, Projekt-Nr. GS-17-1014-15 HE, Stand 06.02.2018)

Baugrundgutachten: Gutachten Baugrund- / abfalltechnische Untersuchung für Neubau Netto-Markt Gefell, Schleizer Straße 44 (Geo Service Glauchau, Obere Muldenstraße 33, 08371 Glauchau, Projekt-Nr. GS-17-1014-15 BG, Stand 16.02.2018)

Rückbaukonzept Schachtbauwerke für den Neubau Netto-Markt Gefell, Schleizer Straße 44 (Geo Service Glauchau, Obere Muldenstraße 33, 08371 Glauchau, Projekt-Nr. GS-17-1014-15 HY, Stand 05.03.2018)

Zufahrtsantrag Neubau eines Lebensmittelmarktes in Gefell, Plan Zufahrt, Markierung, Beschilderung, Stand 03.03.2021 (Ratisbona Projektentwicklung KG, Industriepark Ponholz 1, 93142 Maxhütte-Haidhof, Fr. Meier)

Zufahrt Lebensmittelmarkt „B2 - Schleizer Straße“, Gefell - **Nachweis Verkehrsqualität und Verkehrskapazität nach HBS 2015** – (AIA-Aue GmbH, Wasserstr. 15; 08280 Aue, Dipl.-Ing. Jan Auerswald), übergeben mit e-mail vom 12.04.2021