

Bebauungsplan

„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Weimarische Straße“

Begründung

in der Fassung von

21.06.2021

UNGLAUB – SACHS - SEUSS

Gesellschaft Beratender Ingenieure

für Bauwesen mbH

Zum Kugelfang 17 – 21

95119 Naila

Tel.: (09282) 939 – 0; Fax: (09282) 939 – 21

**Bebauungsplan
„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Weimarische Straße“
Begründung**

INHALTSVERZEICHNIS

1. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES.....	3
2. LAGE IM STADTGEBIET, TOPOGRAPHIE.....	3
3. STÄDTEDBAULOCH INTEGRATION.....	4
4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/UMWELTBERICHT	4
5. GELTUNGSBEREICH.....	5
6. FLÄCHENGRÖSSEN.....	5
7. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	5
8. ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
9. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
10. BAUWEISE.....	7
11. STELLPLÄTZE.....	8
12. ABFALLRECHT / ALTLASTEN / BODENDENKMALPFLEGE.....	8
13. NEBENANLAGEN.....	9
14. ERSCHLIESSUNG.....	9
15. KOSTEN.....	10
16. PLANDURCHFÜHRUNG.....	10

Anhang:

- Verträglichkeitsanalyse der CIMA Beratung und Management GmbH Leipzig
- Stellungnahme der TÜV Thüringen Anlagentechnik GmbH & Co. KG Service Center Mittelthüringen
- Orientierende Altlastenuntersuchung und Gefahrenabschätzung der Geotechnik Halberstadt GmbH

Bebauungsplan
„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Weimarische Straße“
Begründung

PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Stadtilm hat am 25. Juni 2020 beschlossen für die geregelte weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes an der Weimarischen Straße in Stadtilm einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im geplanten Geltungsbereich soll ein Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (SO GE) festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 367/9; 367/10; 367/11; 523/1; 524/2; 524/3 und 823/15 Gemarkung Stadtilm.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das BauGB und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren ist in den §§ 1-10 BauGB geregelt.

1. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

PLANUNGSANLASS

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Weimarische Straße“ liegen die Flurstücke 367/9; 367/10; 367/11; 523/1; 524/2; 524/3 und 823/15. Die Grundstücke sind heute zum Teil bebaut, die nicht bebauten Flächen zum Großteil versiegelt.

Im Plangebiet befindet sich bereits heute ein leerstehender Verbrauchermarkt mit Parkplatzanlage.

Im Plangebiet soll ein neuer Lebensmittelmarkt gebaut werden, auf den bisher un bebauten Grundstücksflächen soll die Parkplatzanlage des Marktes realisiert werden

Um die geplanten Nutzungen umsetzen zu können, müssen für die Grundstücke im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Durch die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes soll die künftige städtebauliche Entwicklung gelenkt und geordnet werden.

2. LAGE IM STADTGEBIET, TOPOGRAPHIE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Weimarische Straße“ befindet sich im östlichen Teil der Stadt Stadtilm, in der Weimarischen Straße 52b.

Er umfasst eine Fläche von ca. 0,66 ha und hat eine Ausdehnung von ca. 107 m in Ost-West-Richtung bzw. ca. 81 m in Nord-Süd-Richtung.

Das Gelände steigt von Nordost nach Südwest um ca. 1 m an.

Bebauungsplan
„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Weimarische Straße“
Begründung

Die nordwestlich vorbeiführende Weimarische Straße liegt auf einer Höhe von ca. 355 m ü. NN

3. STÄDTEBAULICHE INTEGRATION

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden des Hauptortes Stadtilm an der Weimarischen Straße die zugleich die Bundesstraße 87 ist und als solche den Ort quert. Der Geltungsbereich ist ca. 500 m vom historischen Ortszentrum Stadtilms (Markt) entfernt. Im Anschluss an den Geltungsbereich ist bereits ein Lebensmitteldiscountmarkt vorhanden.

Westlich der Straße befinden sich mehrere 4- bis 5-geschossige Mehrfamilienhäuser so dass im fußläufigen Umfeld ein beachtliches Bevölkerungsaufkommen zu konstatieren ist.

In der Zusammenschau aller Eigenschaften ist der Geltungsbereich für das „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Weimarische Straße“ als städtebaulich und siedlungsstrukturell integriert zu klassifizieren.

4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / UMWELTBERICHT

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Stadt Stadtilm hat derzeit keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Jedoch existiert ein abgestimmter Vorentwurf/Entwurf aus 2004. Da nur dieser Vorentwurf/Entwurf existiert soll das Bebauungsplanverfahren für einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Absatz 4 BauGB durchgeführt werden.

Ein Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten, städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Die Dringlichkeit der Planung resultiert auch aus dem planerischen Ziel der zweckmäßigen Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen.

UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Planaufstellung eines Bebauungsplanes werden auch die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB ermittelt.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Bebauungsplan
„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Weimarische Straße“
Begründung

5. GELTUNGSBEREICH

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich folgende Flurstücke der Stadt Stadtilm:

Gemarkung Stadtilm:

- Gesamtfläche der Flurstück-Nr. 367/9
- Gesamtfläche der Flurstück-Nr. 367/10
- Gesamtfläche der Flurstück-Nr. 367/11
- Gesamtfläche der Flurstück-Nr. 523/1
- Gesamtfläche der Flurstück-Nr. 524/2
- Gesamtfläche der Flurstück-Nr. 524/3
- Gesamtfläche der Flurstück-Nr. 823/15

6. FLÄCHENGRÖSSEN

Gesamtfläche des Geltungsbereiches: ca. 6.578 m² 100%

Geplant sind:

Fläche Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

Grundfläche Gebäude	ca. 3.020 m ²	46%
Grundfläche vollständig versiegelt	ca. 2.995 m ²	46%
Grundfläche Stellplätze	ca. 263 m ²	4%
Grundfläche Grünflächen	ca. 300 m ²	4%

7. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Das Stadtgebiet von Stadtilm wird von der B87 in Nord-Süd-Richtung durchquert.

Nordwestlich des Plangebietes liegt das Stadtzentrum.

Im Norden, Süden und Westen befindet sich Wohnbebauung. Östlich des Plangebietes befinden sich Industrie- und Gewerbeflächen.

VERKEHRSKONZEPT

Die Zufahrt zum Bebauungsplangebiet erfolgt über die bestehende Anbindung an die Weimarische Straße, die als Haupteinfahrstraße in Nord-Südrichtung durch das Stadtgebiet führt.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage, direkt an der Weimarischen Straße mit einer sehr guten Verkehrsanbindung sowohl für die Erreichbarkeit durch Kunden als auch für die Belange der Anlieferung von Waren sowie die Erreichbarkeit für die Belange der Feuerwehr und für Rettungskräfte.

Ein Anschluss an den ÖPNV in Form einer Bushaltestelle im direkten Umfeld existiert nicht. Die Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle beträgt ca. 400 m.

Bebauungsplan
„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Weimarische Straße“
Begründung

Die Stadt Stadtilm hat den Beschluss gefasst, die Bushaltestelle an der Weimarischen Straße um ca. 250 m in Richtung des Geltungsbereiches zu verschieben. Somit beträgt die Entfernung nach der Neuerrichtung der Bushaltestation nur noch 150 m.

GRÜNORDNUNG

In einer Teilfläche der Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich aktuell noch die Fundamentreste bzw. Betonsockel der Abluftanlage / des Abluftkamins der Aichelin-Anlage. Die Zwischenbereiche sind unbefestigt bzw. mit Natursteinpflaster befestigt. Weiterhin befinden sich im zentralen Teil des Verdachtsbereichs zwei Schachtbauwerke (ehemalige Abscheider). Auf der Sohle der Schächte befand sich eine ölige Wasserschicht über Schlammablagerungen.

Bei der Parkplatzherrichtung werden die Schachtbauwerke und die ehemaligen Fundamente/Betonsockel auch aus geotechnischer Sicht (Stichwort: Hohlräume im Untergrund, Ausbildung eines gleichmäßigen Unterbaus/Schotterpolsters) zurückgebaut. Im Zuge des Rückbaus der Schachtbauwerke wird der MKW-belastete Boden oberhalb des Wasseranschnitts unbelastetes, verdichtungsfähiges Material ersetzt werden.

Mit dieser Maßnahme werden die Hauptbelastungsbereiche entfernt.

Gleichwohl verbleiben geringer belastete Böden im tieferen Bereich im Grundstück.

Aus diesem Grund wird die Oberfläche über diesen Grundstücksbereichen wasserundurchlässig versiegelt.

Mit der abschließenden Asphaltierung der Fläche (Z2-Bausweise: wasserundurchlässige Schicht als definierte technische Sicherungsmaßnahme) besteht zudem dann nicht mehr die Gefahr der Verlagerung von Schadstoffen durch Sickerwässer in den Grundwasserleiter.

Somit ist ein Teil der Grundstücksfläche im Geltungsbereich vollständig zu versiegeln.

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen festgesetzt, um auf der Rückseite des Gebäudes eine zusammenhängende Grünfläche zu sichern. Für das Änderungsgebiet ist ferner ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt.

Das Plangebiet wird innerhalb des Baufeldes bebaut. Die übrigen Flächen sind für Stellplätze und Nebenanlagen vorgesehen die zu versiegeln sind. Der Mindestumfang der Grünflächen wird mit mindestens 5 % der Fläche des Geltungsbereiches festgesetzt.

SCHALLSCHUTZ

Die Festsetzungen zum Schallschutz ergeben sich aus den schalltechnischen Untersuchungen, welche der TÜV Thüringen Anlagentechnik GmbH & Co. KG Service Center Mittelthüringen erstellt hat:

Schallimmissionsprognose (SIP) vom 22.12.2020

Für den Neubau des Vollversorger-Verbrauchermarkts, Weimarische Sr. 54, 98326 Stadtilm wurden die Geräuschimmissionen im Einwirkungsbereich der Anlage ermittelt und beurteilt.

Die Berechnungen stellen eine Maximalabschätzung der zu erwartenden Geräusche dar.

Die geltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Einwirkungsbereich der Anlage werden an den maßgeblichen Immissionsorten sicher eingehalten.

Bebauungsplan
„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Weimarische Straße“
Begründung

Die zulässigen Immissionsanteile (IA) im Einwirkungsbereich der Anlage werden an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten.

Damit ist sichergestellt, dass auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch Geräusche benachbarte, andere Gewerbe (fremde Vorbelastung), der neue Vollversorger-Verbrauchermarkt keinen wesentlichen Beitrag zur Immissionssituation am Standort beiträgt.

Das Spitzenpegelkriterium wird nicht verletzt.

Der anlagenbezogene Fahrverkehr des neuen Vollversorger-Verbrauchermarkts erhöht den vorhandenen Verkehr auf der öffentlichen Straße (Weimarische Straße) in Sinne der TA Lärm nicht wesentlich.

Die vollständige Stellungnahme der TÜV Thüringen Anlagentechnik GmbH & Co. KG Service Center Mittelthüringen ist der Begründung als Anlage angehängt.

Bebauungsplan
„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Weimarerische Straße“
Begründung

8. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den Geltungsbereich wird ein Sondergebiet Einzelhandel SO GE nach §11 BauNVO festgesetzt.

Zur Begründung der Bauleitplanung wurde durch die CIMA Beratung und Management GmbH Leipzig eine Verträglichkeitsanalyse erstellt.

In der vorgelegten Verträglichkeitsanalyse wurden die möglichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen, die von dem Vorhaben ausgehen können betrachtet. Nach den Einschätzungen in der Verträglichkeitsanalyse ist eine Kaufkraftbindung über den Grundversorgungsbereich hinaus bzw. eine Ausweitung des Einzugsgebietes durch die nächsten Mittelzentren begrenzt. Aus den genannten Gründen ist nicht damit zu rechnen, dass andere Orte in ihrer Funktionsfähigkeit sowie deren Grundversorgungsbereiche wesentlich beeinträchtigt werden. Die vollständige Verträglichkeitsanalyse der CIMA Beratung und Management GmbH Leipzig ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

9. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das Sondergebiet wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

Grundflächenzahl nach §19 BauNVO	0,95
Geschossflächenzahl nach §20 BauNVO	wird nicht festgesetzt
Baugrenzen / Baulinien nach Eintrag im Rechtsplan	
maximal ein Vollgeschoss	
Wandhöhe/ OK Attika max. 6,75m ab Oberkante Fertigfußboden	

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind eine Verkaufsfläche von max. 1.500 m² für Lebensmittel als Kernsortiment und Randsortimente des Non Food Sektors und Aktionswaren und 200 m² für eine Backshop und den Eingangsbereich zulässig.

Unter Anrechnung der geplanten Verkaufsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Weimarerische Straße“ und der verbleibenden Verkaufsflächen nach Aufhebung des Bebauungsplanes „Quartier Innenstadt“ ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Festgesetzte Verkaufsfläche im B-Plan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Weimarerische Straße	1.700 m ²
Anrechnung der bisherigen Verkaufsfläche des aufgelassenen Nettomarktes nach bestehender und rechtskräftiger Baugenehmigung	-800 m ²
Anrechnung der entfallenen Verkaufsfläche durch Aufhebung des B-Planes „Quartier Innenstadt“	?? m ²
Verbleibende Überschreitung/Unterschreitung der bisher zulässigen/genehmigten Verkaufsflächen	?? m ²

10. BAUWEISE

Die Höhenlage der Fußbodenoberkante der ebenerdigen Geschosse wird für das Baufeld wie folgt festgesetzt:

ca. 355.50 m ü. NN (+/- 0,50 m)

11. STELLPLÄTZE

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

12. ABFALLRECHT / ALTLASTEN / BODENDENKMALPFLEGE

Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Thüringer Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) sowie der dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften bekannt.

Wie ersichtlich ist, befand sich auf einer Teilfläche (Flur-Stück 823/15) des zu bebauenden Grundstücksbereich der südliche Teil der alten Härtereierie des VEB Gelenkwellenwerk Stadttilm mit der sogenannten Aichelin-Anlage (= Gebäude 7).

Im Zuge orientierender Untergrunduntersuchungen aus dem Jahr 1992 /2/ wurde neben der Härtereierie (Gebäude 7 in /2/) auch deren südlicher Außenbereich am ehemaligen Standort des Abluftkamins der Aichelin-Anlage als Sanierungsbereich ausgewiesen, da hier mit der abgeteuften Rammkernsondierung S45 Mineralöl-Kohlenwasserstoffgehalte von >16.000 mg/kg TS bis 2 m Tiefe und > 11.000 mg/kg TS bis 3 m Tiefe festgestellt wurden.

Die weiteren im Zuge von /2/ ausgeführten Aufschlüsse und analytischen Untersuchungen lieferten für den zu beurteilenden Grundstücksbereich mit Ausnahme des Aufschlusses S 44 (MKW-Gehalt von 1969 mg/kg TS im Tiefenbereich 1 – 2 m) in direkter Nähe zu S 45 keine auffälligen Ergebnisse.

Die vollständige Orientierende Altlastenuntersuchung und Gefahrenabschätzung der Geotechnik Halberstadt GmbH ist der Begründung als Anlage angehängt.

Denkmalpflege

Die einschlägigen Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThürDSchG) sind zu beachten:

Auffinden von Bodendenkmälern

Wer Bodendenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der

Bebauungsplan
„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Weimarische Straße“
Begründung

Denkmalfachbehörde zu.

Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer, Besitzer oder sonst Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung die Sache entdeckt worden ist. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn ihre Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht und der wissenschaftliche Wert des Fundes oder der Befunde dies zulässt.

Bebauungsplan
„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Weimarische Straße“
Begründung

Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.

Berücksichtigung des Kulturdenkmals „Wohn- und Geschäftshaus Weimarische Straße“

Bei der Anbindung des Grundstückes an die Weimarische Straße ist ein Werbepylon geplant. Der Werbepylon wird ca. 25 m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt direkt an der Weimarischen Straße angeordnet. Durch den räumlichen Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze steht der Werbepylon nicht im direkten Sichtbereich des Kulturdenkmals „Wohn- und Geschäftshaus Weimarische Straße“. Das Kulturdenkmal wird somit durch die Pylonanordnung nicht beeinträchtigt.

13. NEBENANLAGEN

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

14. ERSCHLIESSUNG

REGENWASSER- UND SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG

Die Regen- und Schmutzwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die diesbezüglichen öffentlichen Erschließungsanlagen der Stadt Stadtilm sichergestellt.

LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an die diesbezüglichen öffentlichen Erschließungsanlagen der Stadt Stadtilm sichergestellt.

TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an die diesbezüglichen öffentlichen Erschließungsanlagen der Stadt Stadtilm sichergestellt.

ELEKTROVERSORGUNG

Die Elektroenergieversorgung ist durch den Anschluss an die diesbezüglichen öffentlichen Erschließungsanlagen in der Stadt Stadtilm sichergestellt.

TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Die Versorgung mit Telekommunikationsmedien ist durch den Anschluss an die diesbezüglichen öffentlichen Erschließungsanlagen in der Stadt Stadtilm sichergestellt.

Bebauungsplan
„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Weimarische Straße“
Begründung

15. KOSTEN

Das Bebauungsplangebiet ist bereits erschlossen. Die Kosten für notwendige Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen werden grundsätzlich vom Bauwerber übernommen. Die Kosten für die Maßnahmen zur notwendigen Beseitigung der Altlasten und Bodenverunreinigungen sowie der flankierenden Maßnahmen werden vom Bauwerber übernommen.

16. PLANDURCHFÜHRUNG

Zwischen der Stadt Stadtilm und dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Dort werden Regelungen zum Vertragsgegenstand, zur Ausführung und Gestaltung und zur Erschließung des Vorhabens festgelegt.

Naila, den
21.06.2021

Stadtilm, den
.....

.....

Dipl.-Ing. (FH) Günther Sachs
IK-Bayern: 12085

.....

Lars Petermann
1. Bürgermeister