

ENTWURF

Stadt Gera

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VB/92/19

„Ersatzneubau Lebensmittelmarkt Zwötzen,

Straße der Völkerfreundschaft 2a“

(Stand 14.07.2020)

Gemeinde: Gera
Gemarkung Zwötzen
Flur 1, Flurstück Nr. 300/7
Flur 1, Flurstück Nr. 303/2
Flur 1, Flurstück Nr. 309/3
Flur 1, Flurstück Nr. 309/10,
Flur 1, Flurstück Nr. 308/7

Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

Vorhabenträger:: 5. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH
New-York-Ring 6
22297 Hamburg

Planverfasser: Ingenieurbüro
Steffen Mey
Sertürnerstraße 2a
98693 Ilmenau

Bearbeiter: Dipl. – Ing. Steffen Mey

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINFÜHRUNG

- 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
- 1.2 Anlass und Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- 1.3 Verfahren

2. AUSGANGSSITUATION

3. PLANUNGSBINDUNGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- 3.1 Landesentwicklungsprogramm 2025
- 3.2 Regionalplan Ostthüringen vom 18.06.2012

4. PLANUNGSKONZEPT

- 4.1 Ziele und Zwecke der Planung
- 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

5. PLANINHALT (Abwägung und Begründung)

- 5.1 Nutzung der Baugrundstücke
 - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs.1 BauGB)
 - 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - 5.1.3 überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- 5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.11 und 21 und Abs.6 Bau GB)
- 5.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 5.4 Pflanzbindungen
Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .
- 5.5 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB im Sinne § 1 a Abs. 3 BauGB)
- 5.6 Hinweise

6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN (§ 2a BauGB)

- 6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen
- 6.2 Versorgungseinrichtungen
- 6.3 Verkehr
- 6.4 Ver- und Entsorgung
- 6.5 Natur, Landschaft, Umwelt
- 6.6 Bodenordnende Maßnahmen
- 6.7 Kosten und Finanzierung

7. Vorprüfung im Einzelfall nach §7 Nr.1 UVPG

siehe Anlage

8. RECHTSGRUNDLAGEN (zur Aufstellung des VB- Planes)

Anlage:

- Unterlagen zur Einzelfallprüfung nach §7 (1) UVPG (UVP-Vorprüfung)
erstellt vom Planungsbüro Dr. Weise, Mühlhausen, Stand Mai 2020

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Lage des Plangebietes ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich ist identisch mit dem FNP-Berichtigungsbereich und umfasst folgende Flurstücke in Gera, Gemarkung Zwötzen:

Flur 1, Flurstück Nr. 300/7	1101 m ²
Flur 1, Flurstück Nr. 303/2	2790 m ²
Flur 1, Flurstück Nr. 309/3	738 m ²
Flur 1, Flurstück Nr. 309/10,	500 m ²
Flur 1, Flurstück Nr. 308/7	102 m ²

Die für das Vorhaben Lebensmittelmarkt Zwötzen benötigte Fläche umfasst 5.231 m² der o. g. Flurstücke.

Das Plangebiet liegt nördlich des Kreuzungsbereiches Straße der Völkerfreundschaft / Lasurstraße. An der Westseite des Plangebietes verläuft die Straßenbahntrasse der GVB Verkehrs- und Betriebsgesellschaft mbH Gera zur Haltestelle „Lasurstraße“ der Linie 1, die unmittelbar an das Plangebiet grenzt.

Nördlich schließen sich eine Tankstelle und ein sporadisch als Lagerfläche genutztes Areal der GVB Verkehrs- und Betriebsgesellschaft Gera mbH an.

Für das Plangebiet soll die bestehende verkehrliche Anbindung an die Straße der Völkerfreundschaft und an den ÖPNV beibehalten werden.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der südöstlich des Innenstadtzentrums gelegene Ortsteil Zwötzen ist von gut erhaltenen historischen Mischquartieren geprägt und durch Straßen- und Stadtbahn optimal an das Stadtzentrum angeschlossen. In unmittelbarer Nähe zur Haltestelle „Lasurstraße“ der Linie 1 der Straßenbahn, in der Straße der Völkerfreundschaft 2a, betreibt die Netto Marken-Discount AG & Co. eine Filiale in physisch verschlissener Bausubstanz. Der Standort selbst besitzt unübersehbare Vorteile. Hier treffen sich nicht nur der ÖPNV und der Kraftfahrzeugverkehr der Straße der Völkerfreundschaft, sondern hier ergänzen sich auch, historisch gewachsen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit dem Wohnen.

Für den weiteren und langfristigen Betrieb einer Netto Filiale sind der Rückbau des Gebäudes und die Errichtung eines Neubaus notwendig. Die Eigentümerin des Areals, die 5. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH, beabsichtigt diese Voraussetzungen zu schaffen. Es soll ein modernes nachhaltig gestaltetes Gebäude entstehen, das die Umsetzung eines zukunftsorientierten Vertriebskonzeptes ermöglicht.

Netto möchte ein ca. 4000 Artikel umfassendes Nahversorgungssortiment an Waren des täglichen Bedarfs anbieten, das in niedrigen, gut zugänglichen Regalen optimal präsentiert werden soll. Dafür muss die Verkaufsraumfläche im Vergleich zum Bestandsgebäude um ca. 280 m² auf 1.080 m² vergrößert werden. Da damit die Grenze zur Großflächigkeit überschritten wird und Einzelhandelsobjekte dieser Art nur in sonstigen Sondergebieten bauplanungsrechtlich zulässig sind, ergab sich das

Erfordernis einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die 5. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH hat die Einleitung eines solchen Verfahrens im Dezember 2018 bei der Stadt Gera beantragt. Der Stadtrat hat daraufhin am 21.11.2019 die Einleitung des Verfahrens beschlossen. Der Flächennutzungsplan, der das Areal bislang als gewerbliche Baufläche ausweist, darf nach § 13a Abs. 2 Satz 2 mit dem Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.3 Verfahren

Der Stadtrat von Gera hat am 21.11.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VB/92/19 „Lebensmittelmarkt Zwötzen, Straße der Völkerfreundschaft“ gemäß § 12 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

Das Verfahren wird auf der Grundlage von § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Das Verfahren ist zulässig, weil:

- durch den Ersatz der verschlissenen Gebäudesubstanz und die Neugestaltung der Außenanlagen die Fläche wieder langfristig als Nahversorgungsstandort nutzbar wird
- eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt wird, die weniger als 20.000m² groß ist.
- die Vorprüfung nach § 7 Abs. 1 UVPG, die im Rahmen des Entwurfs stattfand, ergeben hat, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Pkt. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
- das Vorhaben, dessen Zulässigkeit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet wird, nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht vorliegt
- weil bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan abzuleiten sind, kann hier nicht gefolgt werden, weil das Areal im FNP bislang als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Im Fall der Planaufstellung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, darf der Flächennutzungsplan jedoch nach § 13a Abs. 2 Punkt 2 auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Für die betroffene Öffentlichkeit wird im weiteren Verfahren gemäß § 13 Abs. 2, Satz 2 die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt.

Den berührten Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im weiteren Verfahren Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben oder sie werden nach § 4 Abs. 2 BauGB gehört.

Vorhabenträger ist der Investor für die Errichtung des Lebensmittelmarktes Zwötzen, die 5. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH Hamburg. Das Unternehmen hat nachweislich erklärt, dass es in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen, dass es Eigentümer der beplanten Grundstücke ist und die Kosten für Planung und Realisierung des Vorhabens sowie dessen Erschließung trägt.

Zwischen der Stadt Gera und der 5. BEMA Grundstückverwaltungs GmbH Hamburg wird vor Satzungsbeschluss ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

2. AUSGANGSSITUATION

Das Plangebiet ist 5.231 m² groß und seit 1993 mit einem dreischiffigen Gebäude bebaut, in dem ein Bäcker und ein Metzger sowie ein SB-Markt und eine Kleinverkaufsstelle betrieben werden dürfen. Die Betreiber sind aktuell:

- SB-Markt: Netto Marken-Discount AG & Co. KG, Filiale
- Bäcker: Landbäckerei Mario Treibmann, Filiale
- Metzger: - leer -
- Kleinverkauf: Orient Pizzeria

Nordöstlich und südöstlich des Gebäudes sind insgesamt 80 Parkplätze angeordnet. Parkplätze, Fahrgassen und Zufahrten sind gepflastert und nehmen 3.670m², ~ 70% des Grundstücks in Anspruch. Mit dem Gebäude sind ~1278m² überbaut und auf ca. 283 m² sind Grünflächen angelegt die mit Bodendeckern bewachsen sind. Der Flächenversiegelungsgrad liegt somit bei 94,6 %.

Die Ein- und Ausfahrten für Kunden- und Lieferverkehr zur Straße der Völkerfreundschaft sind südlich und nördlich des Gebäudes angeordnet. Die nördliche Ein- und Ausfahrt wird auch für Kunden- und Lieferverkehr der benachbarten Tankstelle genutzt. Unmittelbar an der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich die Haltestelle „Lasurstraße“ der städtischen Straßenbahn. Beide Gleise sind barrierefrei vom Plangebiet aus zu erreichen. Außerhalb des Haltestellenbereiches verhindert ein Zaun, dass der Gleiskörper unbefugt betreten wird.

Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlags- und Schmutzwasser wird getrennt in die Systeme des Zweckverbandes Mittleres Elstertal eingeleitet, die in der Straße der Völkerfreundschaft verlegt sind. Um das zu ermöglichen betreibt der Grundstückseigentümer zwei Hebeanlagen.

Die Stromversorgung ist über ein von der Straße der Völkerfreundschaft aus an der nördlichen Gebäudeseite verlegtes Hausanschlusskabel gesichert. Parallel dazu ist die Gasversorgungsleitung für den Hausanschluss verlegt

Das Plangebiet unterliegt keinerlei Schutzgebietsregelungen nach BNatSchG i.V. mit dem ThürNatG.

Eine Bestandsaufnahme hinsichtlich vorhandener Lebensräume von Tieren und Pflanzen und die Beurteilung der Umweltbelange nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt in der Dokumentation zur Vorprüfung nach § 7 Abs. 1 UVPG.

3. PLANUNGSBINDUNGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) vom 15.05.2014, veröffentlicht im GVBl. Nr. 6/2014 vom 04.07.2014, in Kraft getreten am 05.07.2014

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des LEP. Im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 vom 05.07.2014 wird im Abschnitt 2, gleichwertige Lebensverhältnisse, im Punkt 2.5 Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur, die Leitvorstellung Nr. 2, Satz 2, formuliert mit der Aussage: „Diese den sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angepassten Wohnangebote **setzen auch eine den Bedürfnissen angepasste soziale Infrastruktur, wie z. B. Versorgungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebote voraus**“.

Dieser allgemeinen Aussage wird mit der vorliegenden Planung gefolgt.

3.2 Regionalplan Ostthüringen, genehmigt vom Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr mit Bescheid vom 13. April 2012, bekanntgegeben im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012

Im Regionalplan Ostthüringen vom 18.06.2012 wird im Abschnitt des Kapitels Zentrale Orte 1.2.5. „Grundversorgungsbereiche“ die Aufgabe zur flächendeckenden qualifizierten Grundversorgung für Grundzentren ebenso wie für Oberzentren wie Gera formuliert:

G 1-17: In den im Folgenden ausgewiesenen Grundversorgungsbereichen soll durch die zugeordneten Zentralen Orte höherer Stufe bzw. die Grundzentren die flächendeckende qualifizierte Grundversorgung gesichert werden:

Grundversorgungsbereich Gera (Oberzentrum) - Stadt Gera

Begründung G 1-17:

„Der Grundversorgungsbereich der beiden Oberzentren Gera und Jena wird jeweils auf das Stadtgebiet und die eingemeindeten Ortsteile festgelegt.“

Die Stadt Gera hat damit die qualifizierte Grundversorgung für den Ortsteil „Zwötzen“ zu sichern.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der VB/92/19 dient der Schaffung von Planungsrecht für den Ersatz des 1993 genehmigten SB-Marktes mit Bäcker und Metzger durch die Errichtung eines Gebäudes für Filialbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels und des Bäckereihandwerks zur

Sicherung der Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im Ortsteil Zwötzen. Die Verkaufsraumfläche des geplanten Objektes vergrößert sich im Vergleich zum Bestand um ca. 280 m² auf 1.080 m² und überschreitet damit den Schwellenwert zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Dafür sind nach §11 BauNVO Sondergebiete Voraussetzung und deshalb soll der Nahversorgungsmarkt im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet Einkaufszentrum geplant werden.

Das langfristige Ziel besteht in der nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung und der Vervollständigung der infrastrukturellen Ausstattung des Ortsteiles Zwötzen. Die nachhaltige Neugestaltung der Bausubstanz nach den Vorgaben der aktuellen Baugesetzgebung und der Energieeinsparverordnung führt zur Wiedernutzbarkeit des Plangebietes als Nahversorgungsstandort und gleichzeitig zu einer Aufwertung der Wohn- und damit der Lebensqualität.

Diese Entwicklung widerspricht den Zielen der Stadt Gera nicht. Darüber hinaus wurde von der Gesellschaft für Markt- und Ansatzforschung, Büro Dresden gutachterlich untersucht, ob die Überschreitung des Schwellenwertes zur Großflächigkeit nach §11 Abs. BauNVO im vorliegenden Fall städteplanerisch verträglich ist. Das Ergebnis wurde entsprechend dokumentiert und bestätigt die oben aufgeführten Ziele der Planung. Die Planung wird dadurch die Einfügung in die angrenzende städtebauliche Struktur sicher stellen. Grünordnung, Verkehrserschließung und Immissionsschutz werden geordnet.

Bereits die Vorprüfung im Einzelfall nach § 7 Abs. 1 UVPG bewertet die mit der neuen Bebauung einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt.

4.2 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan §8 Abs. 2 BauGB

Die Fläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan Gera 2020 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB kann demzufolge nicht entsprochen werden.

Da es sich jedoch bei dem Plangebiet um eine Fläche der Innenentwicklung im Ortsteil Zwötzen handelt, die bei Umsetzung der Planung als Nahversorgungsstandort wieder nutzbar wird, kann bei Anwendung des §13a BauGB der Flächennutzungsplan der Stadt Gera auf dem Wege der Berichtigung angepasst und die Fläche als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ausgewiesen werden. Ein förmliches Verfahren ist dafür nicht notwendig.

4.3. Alternativenprüfung

Alternativ zum Planungsentwurf würde die derzeitige Situation beibehalten. Die Metzgerei würde weiterhin leer stehen und eine langfristige Mietvertragsverlängerung des Lebensmittelhändlers als Ankermieter und der Bäckerei wäre unwahrscheinlich und weiterer Leerstand nicht ausgeschlossen. Die infrastrukturelle Ausstattung des Ortsteiles Zwötzen verschlechtert sich und führt zu mehr Fahrverkehr und damit zu mehr Emissionen weil die Bewohner des Nahversorgungsbereiches auf andere Standorte ausweichen würden. Der nördlich Ortsteilzugang bleibt unattraktiv. Wird das Gebäude

weiter genutzt, bleibt der Energieverbrauch zu hoch und Wärmerückgewinnungspotentiale bleiben ungenutzt. Führen die widrigen Umstände zur Aufgabe des Objektes verschlechtert sich in der Folge zwangsläufig die Zugänglichkeit der Straßenbahnhaltestelle „Lasurstraße“ von der Straße der Völkerfreundschaft aus.

5. PLANINHALT (Abwägung und Begründung)

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs.1 BauGB)

Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel

- Nach § 11 BauNVO kommen als sonstige Sondergebiete Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe in Betracht

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Das Plangebiet entspricht dem Grundstück, auf dem im September 1993 die Errichtung des vorhandenen SB-Einkaufsmarktes genehmigt wurde. Dem wesentlichen Grundsatz des Umwelt- und Naturschutzes nach sparsamen Umgang mit Flächen folgend werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.

Die Regelungsinhalte des § 19 Abs. 4 BauNVO werden berücksichtigt.

Die GRZ nach §17Satz 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete von 0,80 wird eingehalten.

Bei Umsetzung der Planung werden 1.738 m², 33% des Baugrundstücks hochbaulich genutzt. 2671 m², 51% werden von Parkstellflächen und Nebenanlagen in Anspruch genommen. Der Flächenversiegelungsgrad sinkt im Vergleich zum Bestand von 94% auf 84%.

Die Überschreitung der GRZ von 0,80 gemäß §19 Abs. 4 BauNVO wird hier in geringfügigem Ausmaß auf 0,84 zugelassen. Die Vertretbarkeit dieser geringfügigen Überschreitung wird damit begründet, dass sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zum Bestand von 94% auf 84% reduziert und alle Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig als Pflasterfläche ausgeführt werden.

Dem Prinzip, die bebaubare Fläche sparsam bzgl. des Flächenverbrauchs zu planen und keine schädlichen Auswirkungen aus der GRZ-Größe zuzulassen, wird entsprochen.

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Für wasserdurchlässig angelegte Zufahrten und Stellplätze kann auf der Grundlage von § 19, Abs.4, Satz 3 BauNVO eine von § 19, Abs 4, Satz 2 BauNVO abweichende, günstigere Bestimmung getroffen werden.

Von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn zum einen bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen ist oder zum anderen, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Höheneinordnung/Höhenfestsetzung

Als Höhenbezugspunkt für die bauliche Anlage wird nach § 18 Satz (1) BauNVO die Geländeoberkante des geplanten Parkplatzes unmittelbar vor dem Zugang zum Markt festgesetzt. Er entspricht außerdem sowohl der Oberkante Fertigfußboden des geplanten als auch des vorhandenen Gebäudes und liegt etwa 62 cm unter dem Niveau der Straße der Völkerfreundschaft an der südlichen und 10 cm darüber an der nördlichen Ein-/ausfahrt. Die Übergänge zur Straße der Völkerfreundschaft und zur Straßenbahnhaltestelle Lasurstraße bleiben unverändert barrierefrei erhalten.

- Festsetzung Höhenbezugspunkt: GOK = +197,52 NHN = OKF des Gebäudes

Die maximale Gebäudehöhe wird zur Sicherung des sich Einfügens in Umgebung, Natur und Umwelt nach § 16 Satz (2) Punkt 4 BauNVO mit 7,50 m festgesetzt.

Die Einordnungshöhe wurde gewählt, um eine günstige Einfügung in das Ortsbild zu ermöglichen.

Die Einordnung in beschriebener Höhe entspricht den städtebaulichen Ansprüchen an die Planung.

5.1.3 überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und deren Position wurden neben ihrer Größe auch funktionale und Sicherheitsaspekte berücksichtigt.

Verkehrlicher Rückstau auf die Straße der Völkerfreundschaft wird vermieden

- die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan mit der Baugrenze nach PlanzV definiert

5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.11 und 21 und Abs.6 Bau GB)

Geh- und Fahrtrechte:

In der Praxis wird die nördliche Ein- und Ausfahrt des Plangebietes auch vom Kundenverkehr der benachbarten Tankstelle genutzt. Eine grundbuchliche Sicherung mittels Grunddienstbarkeit konnte nicht ermittelt werden. Die 5. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH als Vorhabenträger- und Eigentümerin des Plangebietes verhandelt zur Zeit über eine rechtssichere Lösung des Sachverhaltes mit dem Eigentümer des Flurstückes 309/1 (Tankstelle) Der betroffene Bereich wird nach Abschluss der Verhandlungen in der Planzeichnung mit Planzeichen 15.5 der PlanZV gekennzeichnet.

Leitungsrechte:

Im Grundbuch von Zwätzen des Flurstückes Nr. 300/7, Blatt 2343, wurde in zweiter Abteilung eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) zu Gunsten anderer Flurstücke ermittelt, die südwestlich des Plangebietes liegen. Aus der Eintragung selbst gehen die Leitungsart und deren Lage nicht hervor. Eine Planauskunft der Energieversorgung Gera GmbH lieferte Hinweise, dass es sich um Stromkabel, deren Lage jedoch dort auch nicht angegeben wurde, handelt. Vorbereitend auf die

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange wird der Energieversorger jedoch den Sachverhalt prüfen.

Wenn das Ergebnis vorliegt, wird der betroffene Bereich mit Planzeichen 15.5 PlanZV im Plan gekennzeichnet.

5.3. Grünflächen (§9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches werden entlang der Straßenbahntrasse Grünflächen festgesetzt. Weitere Flächen an der süd- und nördlichen Ein-/Ausfahrt werden zur Verbesserung der optischen Eingrünung bepflanzt und modelliert.

5.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich befinden sich keine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.5 Pflanzbindungen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. deren Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Die festgesetzten Grünflächen sollen zur Umgrünung des Marktes und zur optischen Gestaltung der Parkstellflächen mit eher flach wachsenden Bodendeckern durchsetzt mit einheimischen und standortgerechten Straucharten bepflanzt werden.
In der Genehmigungsplanung ist ein konkreter Grünordnungsplan zu erarbeiten.

5.6 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB im Sinne § 1 a Abs. 3 BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind (§1a Abs.3 Satz5 BauGB)

5.7 Hinweise

Erdaufschlüsse, größere Baugruben und ggfs. Bodenfunde sind an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie zu melden.

Für das Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Gera in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN (§ 2a BauGB)

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Mit Realisierung der Planung wird die Nutzung des Areals grundsätzlich in gleicher Weise wie bisher fortgesetzt.

6.2 Versorgungseinrichtungen

Auswirkungen auf Nahversorgungszentren in anderen Stadtteilen können ausgeschlossen werden.

Bei der Bilanzierung der Verkaufsraumflächen vor und nach Umsetzung der Planung wird deutlich, dass es einen effektiven Verkaufsraumflächenzuwachs von lediglich 280 m² gibt. Der Sachverhalt dient jedoch eher der Umsetzung eines zukunftsorientierten und nachhaltigen Vertriebskonzeptes und führt nicht automatisch linear zu Umsatzsteigerungen. Große Teile der Mehrfläche werden für eine attraktivere Warenpräsentation in niedrigeren, gut zugänglichen Regalen und breiteren Gängen dazwischen genutzt.

Genauer wird der Sachverhalt in der gutachterlichen Verträglichkeitsuntersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Büro Dresden, dargestellt.

6.3 Verkehr

Wegen der optimalen Anbindung an den ÖPNV durch die benachbarte Haltestelle der Straßenbahnlinie 1 und den direkten Zugängen vom Parkplatz aus, werden nach Umsetzung nur noch 71 statt, wie bisher 80, Kundenparkplätze vorgehalten.

Außerdem steht eine zentral angeordnete Abstellfläche für Fahrräder zur Verfügung.

Diese Konstellation wird den Individuellen Kraftfahrzeugverkehr reduzieren.

Die Gestaltung der Zu- und Abfahrten wird beibehalten aber aus vorgenannten Gründen entlastet.

6.4 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Zweckverband Mittleres Elstertal über das öffentliche Netz und den bereits bestehenden Hausanschluss gesichert. Die Ausführung ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem zuständigen Trinkwassermeisterbereich zu klären.

Abwasser:

Für die Abwasserentsorgung ist der Zweckverband Mittleres Elstertal zuständig. Die Entsorgung erfolgt weiterhin in das öffentliche Netz. Technisch ist dafür im Plangebiet eine Hebeanlagen notwendig, deren Zustand und Funktionsfähigkeit zu prüfen ist.

Niederschlagswasser:

Für die Niederschlagswasserentsorgung ist der Zweckverband Mittleres Elstertal ebenfalls zuständig. Die Entsorgung erfolgt weiterhin in das öffentliche Netz.

Technisch ist dafür im Plangebiet eine Hebeanlagen notwendig, deren Zustand und Funktionsfähigkeit zu prüfen ist.

Elektroenergie:

Der Bedarf an Elektroenergie wird weiterhin vom EVU aus dem öffentlichen Netz sichergestellt. Parallel zum Baugenehmigungsverfahren ist die Anschlusskapazität mit den Anforderungen des neuen Gebäudes abzugleichen. Ggfs. ist der Hausanschluss zu modifizieren. .

Brennstoffe:

Die Bereitstellung von Erdgas erfolgt von der Straße der Völkerfreundschaft aus. Ein Hausanschluss ist an der nördlichen Gebäudeseite vorhanden. Möglicherweise muss er für den Neubau umverlegt werden.

Abfallentsorgung:

Für die anfallenden Abfälle zur Beseitigung sind gem. § 7 GewAbfV Abfallgefäße des öffentlich – rechtlichen Entsorgungsträgers oder eines von ihm beauftragten Dritten zu verwenden. Es ist eine bedarfsdeckende Behälterzahl zu nutzen. Die Abfälle sind dem AWW Ostthüringen anzudienen

6.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Die im Rahmen des Entwurfs durchgeführte Voruntersuchung nach § 7 Nr. 1 UVPG konnte keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt ermitteln. Im Vergleich zum Bestand ist unter allen Aspekten eine Verbesserung festzustellen. Besonders der reduzierte Flächenversiegelungsgrad bringt erhebliche Vorteile, weil nach Umsetzung der Planung größeren Niederschlagswassermengen versickern könnten und das öffentliche Kanalsystem entlastet wird.

Die geringere Flächenversiegelung ermöglicht eine bessere Eingrünung des Objektes und wertet dadurch das Landschaftsbild auf.

6. 6 Immissionen

Grundsätzlich sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes einzuhalten. Die bereits geschilderten Umstände, die zu weniger Kraftfahrzeugverkehr führen werden, haben auch weniger Emissionen zur Folge. Bei Umsetzung der Planung entsteht ein ENEV-konformer Neubau mit modernster Haustechnik. Klimatisierung und Wärmerückgewinnung verbessern die CO₂- und Energiebilanz genauso wie die Ausstattung mit LED-Beleuchtung.

6.7 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Planung und deren Umsetzung nicht erforderlich.

6.8 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Durchführung trägt der Vorhabenträger.

7. Vorprüfung im Einzelfall nach § 7 Nr. 1 UVPG

Die Unterlagen zur Einzelfallprüfung nach §7 (1) UVPG (UVP-Vorprüfung) erstellt vom Planungsbüro Dr. Weise, Mühlhausen, Stand Mai 2020 liegen als Anlage zur Begründung bei.

8. Rechtsgrundlagen zur Begründung des VB- Planes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) vom 15.05.2014, veröffentlicht im GVBl. Nr. 6/2014 vom 04.07.2014, in Kraft getreten am 05.07.2014
- Regionalplan Ostthüringen, genehmigt vom Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr mit Bescheid vom 13. April 2012, bekanntgegeben im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Oktober 2019 (GVBl. S. 429, 433)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege Thür. Gesetz über Naturschutz und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz ThürNatG) vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 121)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - ThürUVPG) vom 20. Juli 2007 (GVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)

- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74) verkündet als Artikel 1 des Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Wasserrechts vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74)
- Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 7. Mai 1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 302)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Thüringer Waldgesetz - ThürWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2019 (GVBl. S. 414)
- Baumschutzsatzung der Stadt Gera vom 17. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Mai 2014