

STADT PÖSSNECK

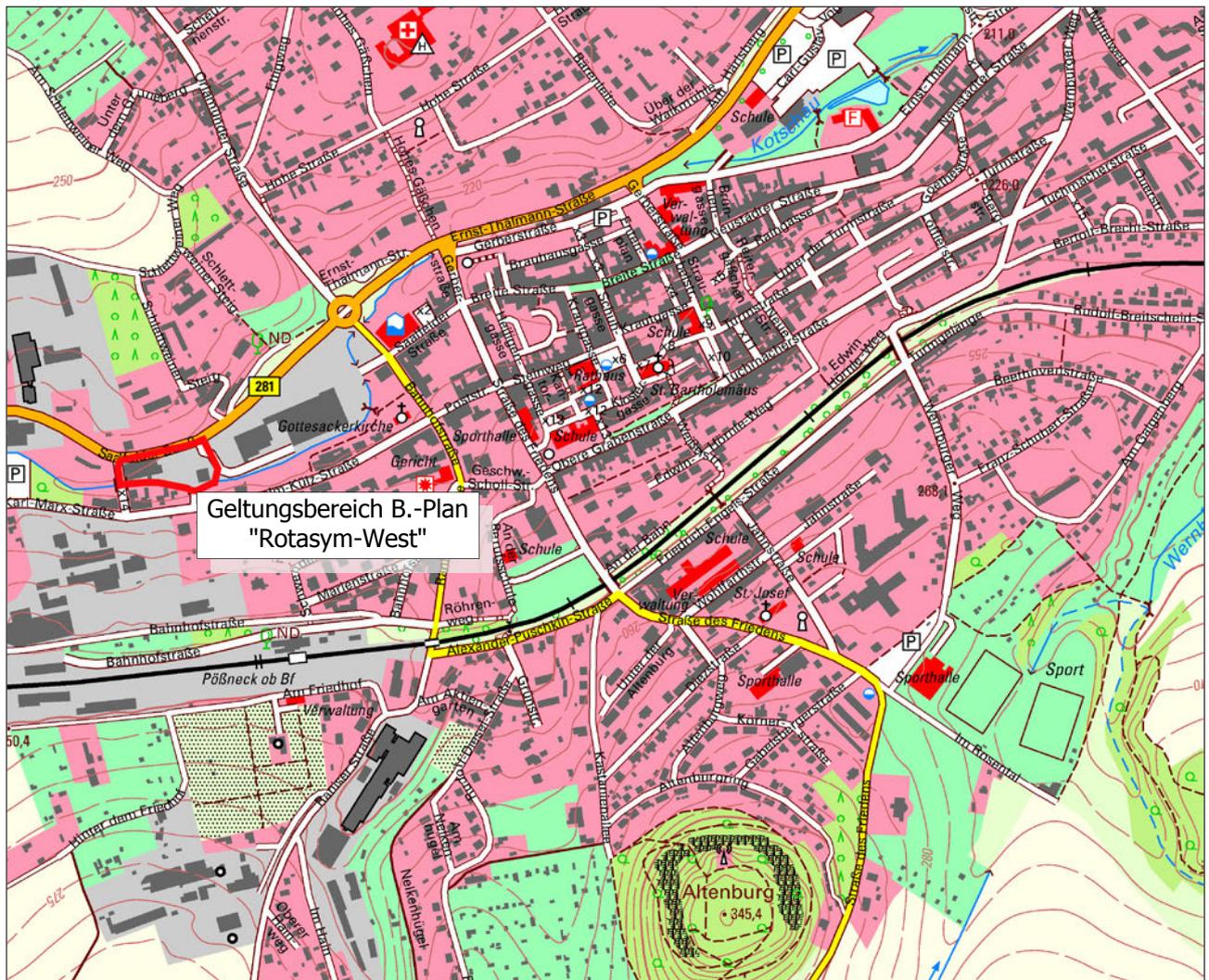
Saale-Orla-Kreis / Thüringen



Bebauungsplan "Rotasym-West"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurf Februar 2023

Übersichtsplan oh. M.



Der Bebauungsplan wurde im Auftrag der
Stadt Pößneck bearbeitet von:

TEPE

- landschafts-
- städtebau-
- architektur

Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel
Tel. +49 561 9879880
Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
Tel. +49 361 26208670
info@planungsbuero-tepe.de



1 Anlass und Zielstellung

Der auf dem Grundstück Saalfelder Straße 29 der Stadt Pößneck vorhandene und in Betrieb befindliche ALDI-Markt weist aktuell Verkaufsflächen mit einer Größe von ca. 700 m² auf. Diese Größenordnung liegt somit unterhalb des nach der geltenden Rechtsprechung (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 - 4 C 10.04 und 4 C 1687) kennzeichnenden Merkmals großflächiger Einzelhandelsbetriebe, welches bei Betrieben mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche regelmäßig als erfüllt anzusehen ist. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes will die Stadt Pößneck nunmehr eine Erweiterung der Verkaufsflächen um ca. 300 m² auf ca. 1.000 m² planungsrechtlich verbindlich festsetzen, um so durch eine Grundrissänderung in Verbindung mit Um- bzw. Anbauten an dem bestehenden Gebäude eine derzeit nicht zulässige Vergrößerung der Verkaufsflächen zu ermöglichen. Dadurch sollen dem an dem Standort ansässigen ALDI-Markt Möglichkeiten zur Modernisierung der Geschäftsausstattung und zur Attraktivierung der Warenpräsentation bereit gestellt werden. Der auf dem Grundstück ebenfalls ansässige Getränkemarkt soll entsprechend der Bestandssituation planungsrechtlich gesichert werden.

2 Geltungsbereich und Planungsvoraussetzungen

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke an der Saalfelder Straße 29. Er beinhaltet die Flurstück 1047/11, 1047/17, 1828/24 tlw. und 1050/22 in der Flur 0 der Gemarkung Pößneck. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,5 ha.

Pößneck wird im geltenden **Regionalplan Ostthüringen** (2012) als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sind Versorgungsschwerpunkte im Ländlichen Raum die über ein breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes verfügen. Der Grundversorgungsbereich Pößneck umfasst die Stadt Pößneck die Städte und Gemeinden Bodelwitz, Döbritz, Gertewitz, Gössitz, Grobengereuth, Keila, Krölpa, Langenorla, Moxa, Nimritz, Oberoppurg, Oppurg, Paska, Peuschen, Quaschwitz, Ranis, Schmorda, Seisla, Solkwitz, Wernburg und Wilhelmsdorf. In der Raumnutzungskarte des Regionalplan Ostthüringen wird der Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachrichtlich als Siedlungsbereich Bestand ausgewiesen. Die den Standort erschließende Saalfelder Straße (B 281) gilt als großräumig bedeutsame Straßenverbindung. Darüber hinaus werden für den Geltungsbereich keine besonders zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung formuliert.

Die Stadt Pößneck verfügte bisher über ein Einzelhandelskonzept der GMA aus dem Jahr 2011 (Einzelhandelskonzept für die Stadt Pößneck, GMA, Dresden, September 2011), dessen Prognosehorizont mit Ablauf des Jahres 2020 bereits überschritten war. Daher hat die Stadt Pößneck in den Jahren 2021/2022 eine **Aktualisierung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts** (EHZK) durch die BBE Handelsberatung GmbH in Erfurt vornehmen lassen, welches der Stadtrat in seiner 17. Sitzung am 10. März 2022 unter Bezugnahme auf § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen hat (vgl. Einzelhandel- und Zentrenkonzept für die Stadt Pößneck (Fortschreibung), BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt, 26.01.2022). Dort ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche des ALDI-Marktes von 700 auf 1.000 m² für eine Modernisierung der Geschäftsausstattung und zur Attraktivierung der Warenpräsentation bereits verankert. Demnach ist der Aldi-Markt Teil eines in Pößneck mit einer ausreichenden Gesamtlebensmittelverkaufsfläche vorhandenen, ausgewogenen, räumlich gut verteilten Angebots der Lebensmittelversorgung, die insbesondere von den drei Betriebstypen Verbrauchermarkt, Supermarkt und Discounter getragen wird. Im Zentrenkon-



zept wird der Aldi-Markt als "*den zentralen Versorgungsbereich arrondierender Grundversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage*" eingestuft. Die Standortqualität des Aldi-Marktes wird wie folgt eingeschätzt:

"Lage direkt an der B 281; sehr gute verkehrliche Anfahrbarkeit, aber auch fußläufig aus den angrenzenden Wohnquartieren erreichbar; ausreichende Parkierungsflächen; Aldi befindet sich mit Bäcker/Fleischer und einem Getränkemarkt im Standortverbund; Markt entspricht hinsichtlich seiner Außenwirkung nicht dem aktuellen Konzept, Überarbeitung ist notwendig; Verkaufsfläche fällt mit ca. 700 m² für ein aktuelles Discountkonzept deutlich zu niedrig aus. → Attraktivierung der Filiale erscheint bei einer langfristigen Standortbelegung zwingend notwendig."

Die Entwicklungsziele für den Grundversorgungsstandort des Aldi-Marktes an der Salfelder Straße werden im EHZK wie folgt definiert:

"• Sicherung des bestehenden Lebensmittelangebotes

- Sicherstellung von optisch attraktiven Angebotsstrukturen und einer langfristig standort- und konzeptangepassten Flächendimensionierung des Lebensmittelmarktes (Aldi-Fläche mit ca. 700 m² derzeit zu niedrig), Erweiterung des Discounters auf ein konzeptübliches Maß möglich"*

Für das Gebiet der Stadt Pößneck liegt kein **Flächennutzungsplan** vor. Aufgrund der zu erwartenden hohen Planungskosten vor dem Hintergrund der angespannten Lage des städtischen Haushalts ist kurzfristig nicht mit einer Aufnahme der Arbeiten zur Aufstellung des Flächennutzungsplans zu rechnen. Da im Hinblick auf die zu erwartende Dauer des Aufstellungsverfahrens einerseits und die Dringlichkeit der Verkaufsflächenerweiterung zur Sicherung des Grundversorgungsstandortes andererseits die Wirksamkeit des aufzustellenden Flächennutzungsplans nicht abgewartet werden kann, ist davon auszugehen, dass dieser Bebauungsplan nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, sondern als vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 (4) BauGB) einer Genehmigung bedarf. Die Voraussetzungen hierfür werden als erfüllt angesehen, da es in diesem Fall lediglich um die planungsrechtliche Zulassung einer Verkaufsflächenerweiterung um ca. 300 m² eines bereits gemäß § 71 ThürBO genehmigten Vorhabens geht und das Vorhaben den Vorgaben und Zielen des im März 2022 beschlossenen Einzelhandel- und Zentrenkonzept für die Stadt Pößneck (Fortschreibung) entspricht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Lebensmittelmarkt in der geplanten Größenordnung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird.

Das Plangebiet befindet sich zudem im festgesetzten **Überschwemmungsgebiet** der Kotschau (Beschluss- Nr.: 444-67/81 des Rates des Kreises Pößneck vom 30.12.1981), als auch im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Kotschau (veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51+52/2013, S. 2113 vom 23.12.2013). Deshalb hat die Köhler Ingenieurgesellschaft GmbH & Co.KG, Bad Steben, mit Datum vom 14.12.2022 für die im Rahmen dieser Bebauungsplanung vorgesehenen Baumaßnahmen eine "Zweidimensionale hydraulische Berechnung" mit dem Ziel vorgelegt, zu prüfen, ob durch das Vorhaben

- "• der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,*
- die Hochwasserrückhalt nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalte- raum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,*
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind,*
- die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und*
- die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 (2) Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.*



Außerdem wurde eine Retentionsraumbilanz erstellt und Wasserspiegel als Entscheidungsgrundlage für eine hochwasserangepasste Bauweise angegeben. Bemessungshochwasser für die hydraulische Berechnung ist gemäß Auftrag das hundertjährige Hochwasserereignis."

Im Ergebnis der Untersuchung ist festgestellt worden, das "durch die geplante Erweiterung [.....] keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss oder negative Auswirkungen durch Veränderung des Hochwasserabflusses für Dritte zu erwarten [sind]. Der Hochwasserrückhalt und der bestehende Hochwasserschutz werden nicht nachteilig beeinträchtigt. Der Retentionsraumverlust beträgt lediglich ca. 1,2 m³."

Die **Aufstellungsverfahren** des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Da der sich aus der vorhandenen Eigenart der Bestandsbebauung ergebende Zulässigkeitsmaßstab trotz der geplanten Um- und Anbauten nicht verändert werden soll, sondern insbesondere eine planungsrechtliche Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung erfolgt, sowie der Tatsache, dass die zulässige Grundfläche in jedem Fall weniger als 20.000 m² beträgt, werden die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als gegeben angesehen. Daher wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Darüber hinaus gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe aufgrund dieser Bebauungsplanung als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass im Rahmen dieser Planung keine Eingriffs-/Ausgleichsplanung durchgeführt wird.

3 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich die durch den ALDI-Markt sowie den Getränkemarkt genutzten Grundstücke an der Saalfelder Straße 29. Diese Grundstücke liegen zwischen der Saalfelder Straße im Norden und der Gewässerparzelle der Kotschau im Süden. Der Standort befindet sich westlich der Innenstadt in unmittelbarer Benachbarung zu dem östlich vorgelagerten, ebenfalls an der Saalfelder Straße gelegenen Einkaufszentrum mit einem Kaufland SB Warenhaus sowie Filialen eines AWG Mode Center und Deichmann Schuhfachmarktes. Während sich südlich der Kotschau bis zu den Bahnanlagen ein gründerzeitlich geprägtes Wohn-/Mischgebiet in offener Bauweise anschließt, werden die Siedlungsflächen nördlich der Saalfelder Straße durch gemischte Nutzungen mit Handwerksbetrieben, Verwaltungsgebäuden, Wohngebäuden, Einrichtungen und Gebäuden für Sport und Freizeit sowie von zum Teil üppigen Grünflächen geprägt. Im weiteren Verlauf der Saalfelder Straße in Richtung Westen werden die südlich angrenzenden Grundstücke überwiegend gewerblich genutzt. Als Bundesstraße B 281 wird die Saalfelder Straße im Regionalplan Ostthüringen als großräumig bedeutsame Straßenverbindung ausgewiesen.



Auszug digitales Orthophoto 2019/Geltungsbereich



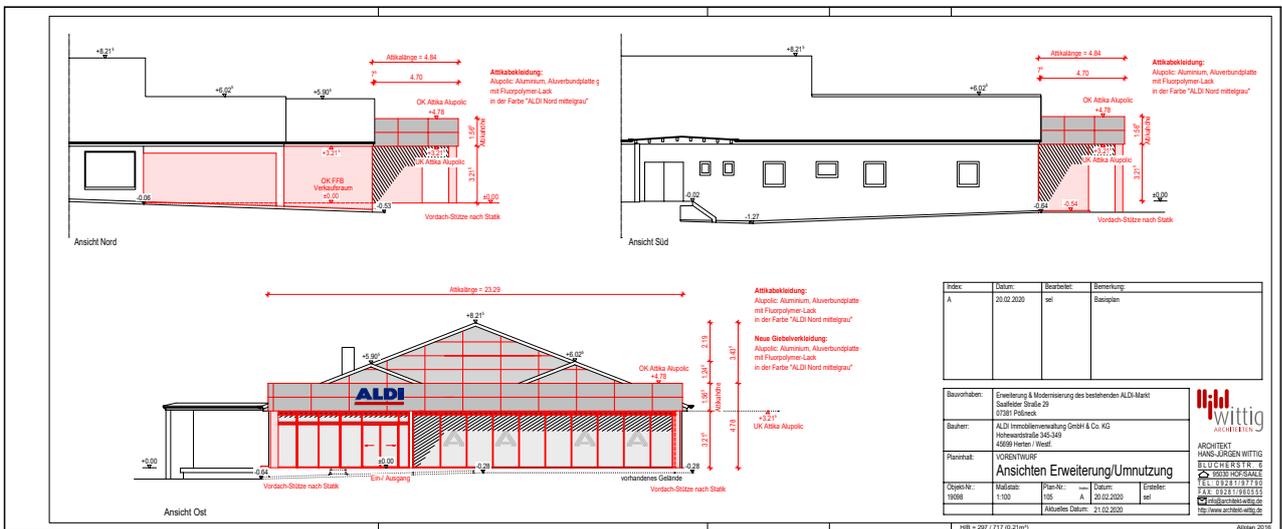
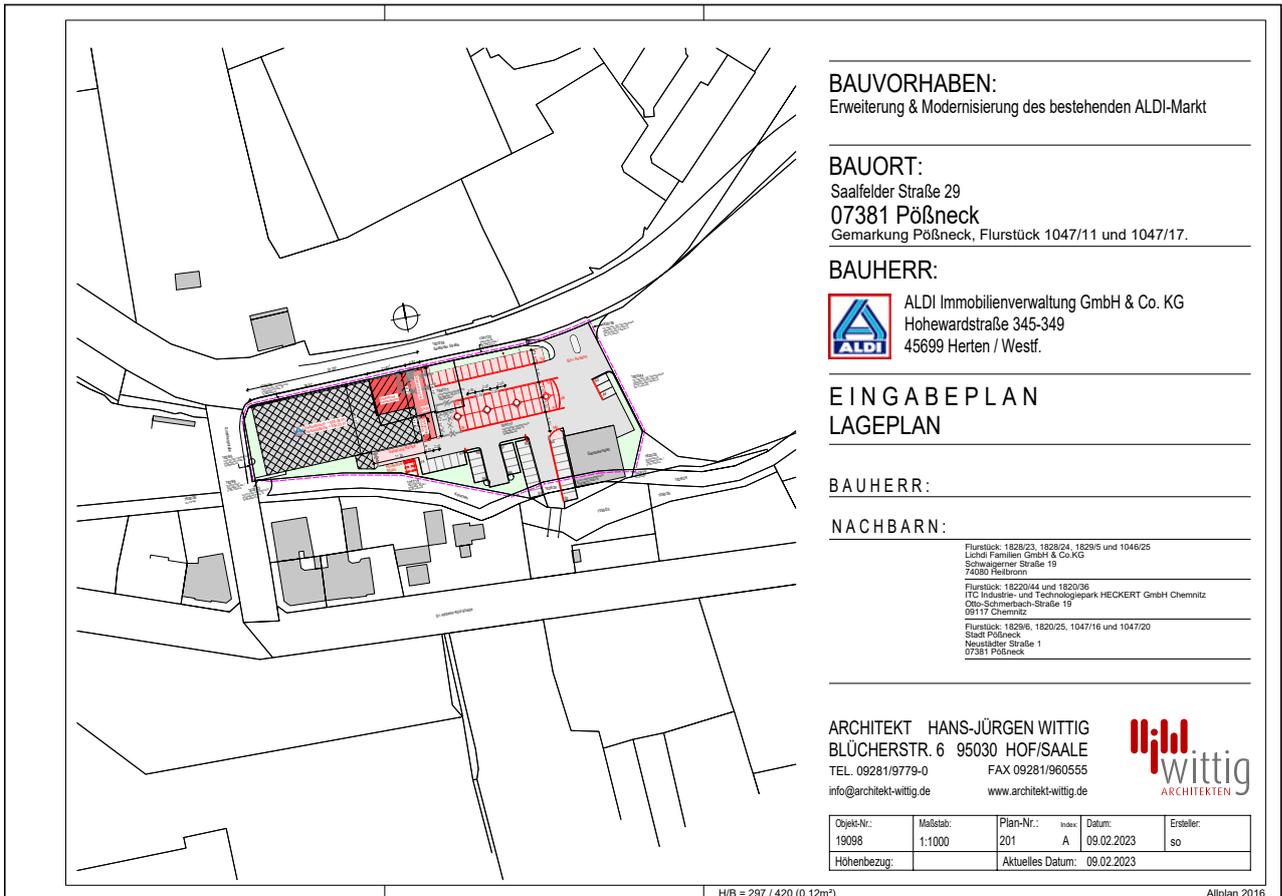
ALDI-Markt
im Oktober 2020,
Ansicht von Osten



Getränkemarkt
im Oktober 2020,
Ansicht von Norden

4 Bauliche Maßnahmen

Das geplante, dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bauvorhaben sieht eine Erweiterung der Verkaufsflächen des ALDI-Marktes um ca. 300m² vor. Hierfür werden die innerhalb des Marktes vorhandenen Ladenflächen der Bäckerei/Fleischerei umgenutzt, der überdachte Eingangsbereich als Verkaufsraum einbezogen sowie der Eingang mit Windfang unter einer dem Bestandsgebäude in der gesamten Breite vorgestellten, eingeschossigen Flachdachkonstruktion neu angebaut. Dabei wird die Unterkante der seitlichen Traufkästen des Bestandsgebäudes in der Unterkante der ca. 1,60 m hohen Attika des Flachdachs fortgeführt; die Oberfläche der Attika besteht aus einer Aluverbundplatte in der Farbe mittelgrau, die in einem zweireihig liegenden Rechteckformat den Erweiterungsbauteil umschließt. Auf diese Weise treten die zukünftig ebenfalls mit Aluverbundplatten in der Farbe mittelgrau verkleideten Giebelflächen des Bestandsgebäudes gestalterisch hinter die eingeschossige Flachdachkonstruktion zurück, während die zukünftige, dem Parkplatz zugewandte Fassade die corporate identity der aktuellen ALDI-Märkte widerspiegelt. Hierfür wird das Bestandsgebäude ausgehend von der südöstlichen Vorderkante der Giebelwand um 4,84 m in östliche Richtung erweitert. Die nördliche Seitenwand des Gebäudes wird sich im Zuge der Umbauarbeiten um ca. 9,45 m in östliche Richtung verlängern. Um dies zu ermöglichen werden die derzeit im Bereich der Stellplätze vorhandene DHL-Packstation verlagert, 6 PKW-Stellplätze aufgegeben sowie ein Teil des Grünstreifens zwischen Saalfelder Straße und dem Parkplatz in Anspruch genommen. Dementsprechend werden der Marktzugang von der Saalfelder Straße sowie die Fahrgasse vor dem Gebäude in östliche Richtung verlagert. Die DHL-Packstation verbleibt im Parkplatzbereich.



Lageplan und Ansichten, Wittig Architekten Hof/Saale



5 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund nicht zu erwartender Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächigen Einzelhandel - Lebensmittel" im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend der vorgesehenen Begrenzung der zulässigen Verkaufsflächen (VK) auf insgesamt maximal 1.260 m² werden für die im Sondergebiet vorgesehenen Sortimente Lebensmittel und Getränke anteilige, auf die Gesamtfläche des Sondergebietes bezogene Verkaufsflächenzahlen (VKZ) festgesetzt. Die VKZ gibt an, wie viel Fläche anteilig bezogen auf das Baugrundstück als Verkaufsfläche genutzt werden darf. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der festgesetzten VKZ analog zu den festgesetzten Maßen der baulichen Nutzung (GRZ und BMZ) zu prüfen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die für das Plangebiet festgesetzten Verkaufsflächenzahlen (VKZ) und die daraus resultierenden, maximal zulässigen Verkaufsflächen (VK) dargestellt. Bezugsfläche ist das im Geltungsbereich ausgewiesene Sondergebiet mit einer Größe von insgesamt 4.942 m²; die maximal zulässige Verkaufsfläche (VK) von 1.260 m² entspricht einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,2550.

Flächen/Sortimente	relative Verkaufsflächenzahl (VKZ)	absolute Verkaufsfläche in m ²
Sondergebietsfläche gesamt = 4.942 m²		
Verkaufsfläche (VK) maximal gesamt = 1.260 m²	0,2550	1.260
Lebensmittel (Discounter)	0,2023	1.000
Getränke	0,0526	260

Darüber hinaus werden im Sondergebiet thermische und stromerzeugende Solaranlagen zugelassen, die jedoch nur an und auf Gebäuden errichtet werden dürfen. Photovoltaikfreiflächenanlagen sind somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maße der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Baumassenzahl (BMZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (FH Firsthöhe) festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist dabei so bemessen, dass sowohl die Gebäude als auch die Stellplätze mit ihren Einfahrten bei Anwendung der Regelungen gemäß §§ 17 und 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden können. Mit einer Baumassenzahl von 2,5, der Zulässigkeit lediglich eines Vollgeschosses sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,0 m bezogen auf eine Höhe von 219,0 m über NHN wird zudem in Verbindung mit den Baugrenzen die Kubatur der zulässigen Baukörper ausreichend genau bestimmt. Dabei darf die festgesetzte Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile sowie für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen technisch notwendige Dachaufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

4.3 Überbaubare Flächen und Bauweise

Durch die Bebauungsplanung soll über den baulichen Bestand hinaus eine ergänzende, das Bestandsgebäude des Aldi-Marktes in östliche Richtung verlängernde Bebauung zugelassen werden. Die Baugrenzen orientieren sich deshalb eng an den vorhandenen bzw. geplanten Gebäudekanten. Die zulässige Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichend festgesetzt, da in jedem



Fall die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten sind, die Länge des Aldi-Marktes jedoch mehr als 50 m beträgt.

4.4 Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten

Stellplätze sind ausschließlich im Bereich der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der für Stellplätze mit ihren Einfahrten gewidmeten Flächen zulässig. Die im Bebauungsplan vorgenommene Abgrenzung dieser Flächen orientiert sich eng an den für diese Nutzungen bereits vorhandenen Flächen. Ein- und Ausfahrten auf die Saalfelder Straße sind ausschließlich in dem entsprechend der Bestandssituation festgesetzten Einfahrtsbereich zulässig. Eine über diese Festsetzungen hinausgehende Erweiterung der Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten ist nicht vorgesehen.

4.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren und nicht für Stellplätze mit ihren Einfahrten gewidmeten Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Flächen sind heute bereits als Grünflächen vorhanden. Es handelt sich dabei um Rand- und Übergangsbereiche zu den westlich und südlich angrenzenden Grundstücken sowie um die Flächen zwischen der Saalfelder Straße und dem Parkplatz des ALDI-Marktes. Diese Flächen sind auf Dauer gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.

5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Werbeanlagen

Die Regelungen für die Errichtung von Werbeanlagen gliedern sich in zwei Sachverhalte: Werbeanlagen an Gebäuden, die keine eigenständige bauliche Anlage sind, sowie Werbeanlagen als eigenständige bauliche Anlage, die als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden können.

Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Höhe von 8,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe von 219,0 m ü. NHN zulässig. Damit wird gewährleistet, dass die gestalterische Wirkung der Gebäudekubatur nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus ist eine Werbeanlage (z.B. Pylon) für die Aufnahme von Hinweisen auf die im Sondergebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Höhe von 8,50 m über der festgesetzten Bezugshöhe von 219,0 m ü. NHN zulässig. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Saalfelder Straße darf durch eine solche Anlage nicht beeinträchtigt werden.

6 Anhang

- 6.1 Einzelhandel- und Zentrenkonzept für die Stadt Pößneck (Fortschreibung), BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt, 26.01.2022;
- 6.2 Erweiterung eines Verbrauchermarktes in Pößneck, Gewässer 2. Ordnung, Kotschau, Zweidimensionale hydraulische Berechnung, Köhler Ingenieurgesellschaft GmbH & Co.KG, Bad Steben, 14.12.2022;