

# **BEGRÜNDUNG**

## **Bebauungsplan Sondergebiet Handel „Bahnhofstraße“ -Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB-**

-Stadt Tambach-Dietharz-

**SATZUNG**



**Bebauungsplan Sondergebiet Handel  
„Bahnhofstraße“  
-Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB-  
-Stadt Tambach-Dietharz-**

*Auftraggeber :*

**Stadt Tambach-Dietharz**

*Auftragnehmer :*

**Planungsbüro Kehrer & Horn GbR**  
*Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung*  
98527 Suhl  
Platz der Deutschen Einheit 4  
☎ 03681 / 35272-0  
📠 03681 / 35272-34  
[www.kehrer-horn.de](http://www.kehrer-horn.de)

*Bearbeiter:*

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer  
Dipl.-Ing. M.Sc. I. L. Ballhausen

# Inhaltsverzeichnis

|   | Seite     |
|---|-----------|
| <b>0. Gesetzliche Grundlagen.....</b>               | <b>4</b>  |
| <b>1. Veranlassung und Ziele.....</b>               | <b>5</b>  |
| <b>2. Geltungsbereich.....</b>                      | <b>6</b>  |
| <b>3. Vorgaben übergeordneter Planungen.....</b>    | <b>6</b>  |
| 3.1    Raumordnung, Regionalplanung                 |           |
| 3.2    Flächennutzungsplan                          |           |
| 3.3    Vorprüfung gemäß § 13a (1) BauGB             |           |
| <b>4. Rahmenbedingungen.....</b>                    | <b>9</b>  |
| 4.1    Geografische Lage und Topografie             |           |
| 4.2    Naturräumliche Verhältnisse                  |           |
| 4.3    Schutzgebiete / Biotope                      |           |
| 4.4    Denkmalschutz                                |           |
| 4.5    Vorhandene Bebauung / Nutzung                |           |
| 4.6    Verkehr                                      |           |
| 4.7    Nutzungsbeschränkungen                       |           |
| 4.8    Altlasten                                    |           |
| 4.9    Immissionen, Emissionen                      |           |
| 4.10   Grund und Boden                              |           |
| 4.11   Geologie / Hydrogeologie / Ingenieurgeologie |           |
| 4.12   Standortalternativen                         |           |
| 4.13   Wirkungsanalyse                              |           |
| <b>5. Planinhalt.....</b>                           | <b>14</b> |
| 5.1    Städtebauliches Grundkonzept                 |           |
| 5.2    Art und Maß der baulichen Nutzung            |           |
| 5.3    Bauweise                                     |           |
| 5.4    Baugestaltung                                |           |
| 5.5    Baugrenzen                                   |           |
| 5.6    Erschließung                                 |           |
| 5.7    Technische Infrastruktur                     |           |
| 5.8    Immissionsschutz                             |           |
| 5.9    Alternative Energien                         |           |
| 5.10   Klimaschutzklausel                           |           |
| 5.11   Grünordnung                                  |           |

- Anlagen:
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallschutz, Bau- und Raumakustik Dipl.-Ing. Tilmann Seltmann
  - Auswirkungenanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, BBE Handelsberatung
  - Projektplan, GAB Projektentwicklungs GmbH & Co. KG
  - Prüfung UVP - Erfordernis

## 0. Gesetzliche Grundlagen

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), in der jeweils gültigen Fassung
4. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 16.03.2004 (ThürGVBl. Nr. 8 S. 349), in der jeweils gültigen Fassung
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 18. August 2009 (GVBl 2009, S. 648).
8. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der jeweils gültigen Fassung
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28.01.2003 (GVBl. Nr. 2 S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
12. **Regionalplan (RP) Mittelthüringen** Bekanntmachung vom 01.08.2011 (Nr. 31/2011 Thüringer Staatsanzeiger)

# 1. Veranlassung und Ziele

Im nördliche Bereich der Stadt Tambach-Dietharz sollen auf dem Grundstück eines bestehenden Supermarktes (TEGUT) die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes geschaffen werden, um die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Tambach-Dietharz und seiner Touristen mit Waren des täglichen Bedarfes langfristig zu sichern.

Durch den Ablauf des derzeitigen Mietvertrages und die damit angekündigte Nutzungsaufgabe seitens des derzeitigen Marktbetreibers (TEGUT ...) am Standort hat sich die Stadt Tambach-Dietharz, nach Prüfung verschiedener Standortvarianten (z. B. „Glüso-Gelände“), entschieden, auf dem vorgenannten Grundstück an der Bahnhofstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Einkaufsmarktes zu schaffen.

Die Entscheidung der Stadt und des Investors, den Standort an der Bahnhofstraße für die Schaffung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsraumfläche von 1.600 qm zu nutzen, begründet sich aus der topographischen, strukturellen und stadtplanerischen Situation von Tambach-Dietharz. Im schmalen, hangigen Kernbereich der Stadt befindet sich keine geeignete Fläche, die ohne störende Eingriffe in die Stadtstruktur und ohne größere verkehrliche Belastungen entwickelt werden kann. Derzeit besitzt der Lebensmittelmarkt (TEGUT) eine Verkaufsfläche von ca. 600 qm. Nicht mehr zeitgemäße Objektbedingungen und Modernisierungsbedarf begründen die Notwendigkeit eines Neubaus.

Des Weiteren bietet dieser Standort die Gewähr, dass kein zusätzlicher Supermarkt entsteht, sondern bereits vorhandene Verkaufsflächen in die Entwicklung einbezogen werden (Abriss-Neubau). Außerdem ist dieser Standort seit Jahren als Versorgungspunkt bei der Bevölkerung etabliert.

Die Nachverdichtung und Revitalisierung des seit Jahren bestehenden Versorgungsstandortes an der Bahnhofstraße trägt dem Gebot nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

Der neue Standort ist verkehrsgünstig und verbrauchernah an der innerörtlichen Landstraße L 1028 gelegen. Die vorhandene Erschließung soll weitestgehend genutzt werden. Der Standort mit günstiger Verkehrserschließung, günstiger fußläufiger Anbindung an die umgebenden Wohngebiete und das Gewerbegebiet und die Anbindung an das Stadtzentrum bedeuten einen positiven Aspekt für die Entwicklung des Standortes Bahnhofstraße.

Die geplante Sortimentsstruktur des Einzelhandelsbetriebes entspricht den heutigen Ansprüchen der Konsumenten und ermöglicht eine langfristige wirtschaftliche Betreuung am Standort. Der Lebensmittelsupermarkt als Bestandteil der städtischen Versorgung ist ein bedeutender infrastruktureller Standort. Der Einkaufsmarkt ist mit seinem Sortimentsangebot als Vollversorger von wichtiger Bedeutung und stellt eine erhebliche Verbesserung der gesamten Einzelhandelsstruktur an diesem Standort und in der Stadt dar, die als Grundzentrum wesentliche Versorgungsfunktionen hat.

Nachteilige nutzungsbedingte, strukturelle und städtebaulich-räumliche Entwicklungen sind dabei nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, um für den Geltungsbereich auf einer Brachfläche (Bahngelände / Altstandort Supermarkt) Baurecht zu schaffen. Dementsprechend kann von einer Umweltpflicht nach § 2(4) BauGB abgesehen werden.

Der Standort ist teilweise bebaut, so dass zur Realisierung der Maßnahme Rückbaumaßnahmen erforderlich sind.

## 2. Geltungsbereich

Das beplante Gebiet liegt im nördlichen Bereich von Tambach-Dietharz in der Flur 5. Es wird östlich von der Landesstraße L1028 und südlich von der Friedrichrodaer Straße begrenzt. Nördlich befindet sich ein Tankstellenareal, westlich das Firmengelände der Firma „EJOT Tambach“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1598; 1650/13; und teilweise die Flurstücke 1424/2; 1597; 1599; 1604/2; 1606; 1650/7; 1650/12; 1650/19; 1652/9; 1714/3; 1714/4 und 1714/5. Er hat insgesamt eine Fläche von ca. 1,05 ha.



Geltungsbereich

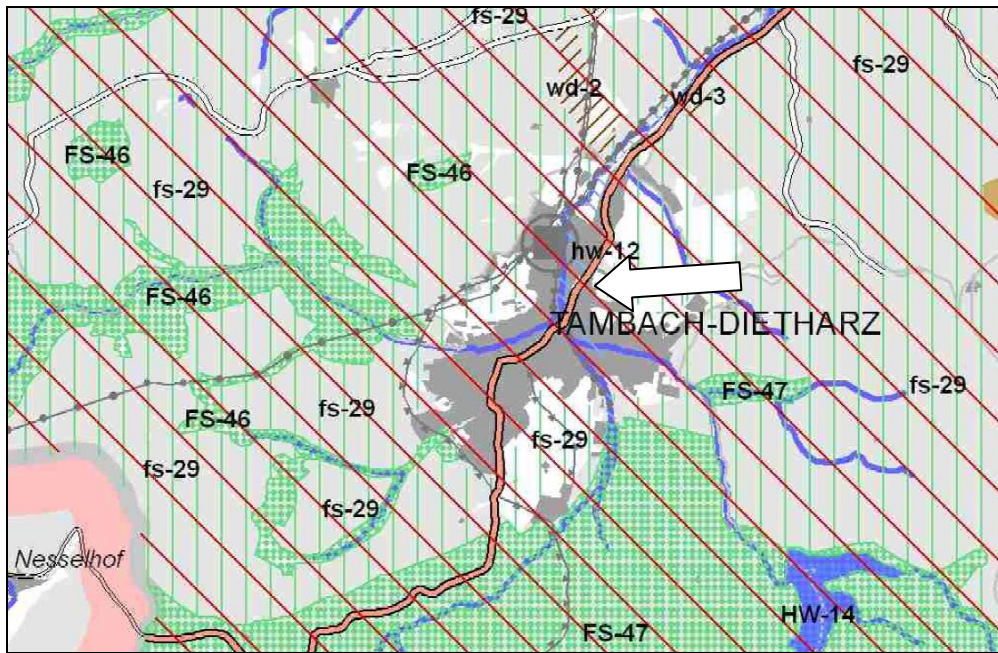
## 3. Vorgaben übergeordneter Planungen

### 3.1 Raumordnung, Regionalplanung *Allgemeine raumordnerische Ziele*

Raumstrukturell ist die Stadt Tambach-Dietharz dem ländlichen Raum zugeordnet. Darüber hinaus gehört Tambach-Dietharz zum Landkreis Gotha und wird im Regionalplan Mittelthüringen gemäß Ziel Z 1-1 als Grundzentren verbindlich vorgegebenen.

Tambach-Dietharz ist aufgrund seiner isolierten Lage im Thüringer Wald als Ausnahme erforderlich. Der Ort erfüllt in seinem jeweiligen Siedlungs- und Versorgungskern in hohem Maß die Zentralitätsanforderungen des LEP, 2.2.11 an ein Grundzentrum. Die Sonderstellung von Tambach-Dietharz als Grundzentrum ist durch die isolierte Lage im Thüringer Wald und die ungünstigen Erreichbarkeitsverhältnisse für mehr als 4.000 Einwohner zu anderen Zentralen Orten erforderlich.

Gemäß Ziel Z 4-9 gehört Tambach-Dietharz zu den verbindlich vorgegebenen Regional bedeutsamen Tourismusorten. Diese sind als Schwerpunkte des Tourismus zu entwickeln und in ihrer Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern.



Auszug Regionalplan Mittelthüringen

Somit ist Tambach-Dietharz als ein Konzentrationspunkt von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln.

Der Einzugsbereich des geplanten Einkaufsmarktes überschreitet den Verflechtungsbereich der Stadt Tambach-Dietharz im Wesentlichen nicht.

Dem Ziel des Landesentwicklungsplanes wird insofern entsprochen, als dass die Qualität der Versorgung im Einzugsgebiet langfristig sichergestellt werden soll (verbrauchernahe Versorgung und fußläufige Erreichbarkeit besonders der Wohngebiete im nördlichen Teil der Stadt Tambach-Dietharz und im zentrumsnahen Bereich).

Mit Aufgabe des „TEGUT“ besteht die Gefahr, dass der einzige Versorger in Tambach-Dietharz der „Netto“ mit seinen rd. 3.000 Artikeln ist. Daher soll der „TEGUT“ durch einen zeitgemäßen, modernen Supermarkt mit rd. 12.000 Artikeln ersetzt werden.

Derzeit befinden sich auf dem Gebiet der Stadt Tambach-Dietharz folgende Nahversorger:

- Netto- Markt: 799 qm (inkl. Backshop)
- Tegut- Markt: 603 qm zzgl. Getränkemarkt (entfällt durch den Planungsprozess)

Es ist davon auszugehen, dass die Errichtung des Einzelhandelsbetriebes an der Bahnhofstraße keine wesentlichen Auswirkungen auf bestehende andere Handelsstrukturen von Tambach-Dietharz erwarten lässt (siehe Anlage - Auswirkungsanalyse).

Mit der geplanten Maßnahme wird die Versorgung der Bevölkerung langfristig verbessert (Aussage in der Beratung vom 19.11.2012 im Landesverwaltungsamt).

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ gilt als vorgezogener Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB, da kein wirksamer Flächennutzungsplan für die Stadt Tambach-Dietharz vorliegt.

#### Dringende Gründe für den vorgezogenen Bebauungsplan:

Nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen stehen wird.

Dringende Gründe liegen dann vor, wenn der vorzeitige Bebauungsplan erforderlich ist, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder um die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens zu ermöglichen.

Im vorliegenden Fall liegt ein dringendes öffentliches Interesse zum Vorhaben vor. Die Stadt Tambach-Dietharz unterstützt den Bauwerber, um die Versorgungsfunktion im Rahmen eines Grundzentrums weiterhin gewährleisten zu können, da der „Tegut“-Markt kurzfristig aufgegeben wird. Die Firma „GAB-Projektentwicklungs GmbH & Co. KG“ beabsichtigt kurzfristig den Lebensmittelmarkt am Standort zu errichten und kann nicht auf den Abschluss eines formellen Bauleitplanverfahrens (FNP) warten. Daher ist ein vorgezogener Bebauungsplan notwendig. Diese Maßnahme steht der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

### **3.3 Vorprüfung gemäß § 13a BauGB**

Gemäß § 13a (1) BauGB wird die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der BauNVO in Höhe von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes lediglich 1,05 ha umfasst. Er liegt innerhalb der bebauten Ortslage und gilt damit als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung kann im beschleunigten Verfahren daher verzichtet werden.

Wie im Punkt 3.1 erläutert, gilt Tambach-Dietharz als bedeutsamer Tourismusort und aufgrund seiner isolierten Lage als Grundzentrum mit zu erfüllenden Versorgungskriterien. Der geplante Verbrauchermarkt ersetzt einen von bisher zwei existierenden Lebensmittelmärkten und soll zudem ein größeres Sortiment bieten. Die Versorgung der Bevölkerung und der Touristen kann nur gesichert werden, wenn mindestens ein Verbrauchermarkt als Vollsortimenter (siehe Pkt. 3.1) zur Verfügung steht.

Den Anforderungen des § 13a (2) 2 und 3 BauGB wird daher entsprochen und das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden.

Da die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß Nr. 18.6.2 in Verbindung mit Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, welche gem. § 3c UVPG sowie der Anlage 2 des UVPG durchzuführen ist, unterliegt, ist eine Vorprüfung durchgeführt worden (siehe Anlage „Prüfung UVP-Erfordernis“).

Die Prüfung ergab, dass aufgrund der schon vorhandenen Überplanung des Gebietes und der Lage inmitten der bebauten Ortslage keine wesentliche Verschlechterung der Umwelt durch die Planung zu erwarten ist.

Aufgrund dieser Tatsache kann die Umweltverträglichkeitsprüfung entfallen und das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

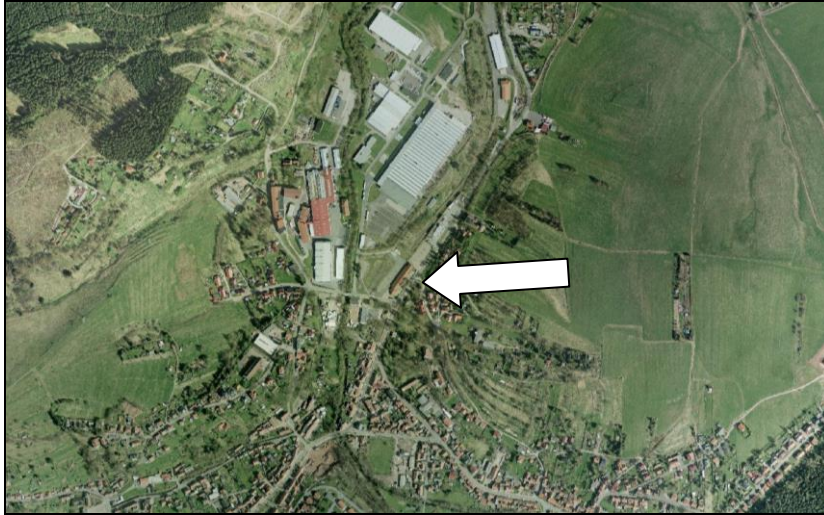


## 4. Rahmenbedingungen

### 4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingangsbereich von Tambach-Dietharz in einer Höhe von ca. 435 m ü. NN. Es wird begrenzt von der Landesstraße L1028 mit angrenzender Wohnbebauung im Osten, der Friedrichrodaer Straße im Süden und von Gewerbegebieten im Westen und Norden.

Das Gelände in diesem Bereich ist nahezu eben.



### 4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Areal befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage.

Entlang der Landesstraße L1028 befindet sich ein schmaler Pflanzstreifen, nördlich und westlich des Gebietes private Grün- und verwilderte Brachflächen einer ehemaligen Bahnanlage.

### 4.3 Schutzgebiete / Biotope

Im unmittelbaren Bereich des Wohngebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope.

### 4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

#### Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist jedoch jederzeit mit bislang unbekanntem Bodendenkmalen/ Bodenfunden zu rechnen. Auftretende Archäologica (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) unterliegen nach § 16 ThürDschGes der unverzüglichen Meldepflicht an unser Amt. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firma sind auf ihre Meldepflicht hinzuweisen. Diese Hinweise und Forderungen sind in den Bauunterlagen zu verankern.

### 4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Bei dem Standort handelt es sich größtenteils um bebaute oder versiegelte Flächen. Dabei handelt es sich um einen Einkaufsmarkt und Parkplatzflächen.

#### **4.6 Verkehr**

Die Erschließung erfolgt über die Landesstraße L1028 und die Friedrichrodaer Straße. Die Erschließung des Gebiets ist ausreichend gesichert.

#### **4.7 Nutzungsbeschränkungen**

Einschränkungen bestehen im Bezug auf den Immissionsschutz (siehe Pkt.5.8).

#### **4.8 Altlasten**

Auf dem Flurstück 1650/13 Flur 5 in der Gemarkung Tambach-Dietharz soll sich ab 1930 über einen unbekanntem Zeitraum eine Tankstelle befunden haben, die als Altlastenverdachtsfläche nach § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unter der Nummer 04393 im Thüringer Altlasteninformationssystem THALIS geführt wird.

Eine Recherche im Kreisarchiv des Landratsamtes Gotha brachte keine Ergebnisse zur Lage und Betriebsdauer der Tankstelle oder möglicherweise noch vorhandenen Tankanlagen im Boden. Sollten der Stadt Tambach-Dietharz nähere Informationen oder Unterlagen vorliegen so sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha zur Bewertung und Einschätzung des potentiellen Gefährdungspotentials vorzulegen.

Quelle: Stellungnahme Landratsamt Gotha – Immissionsschutz, Bodenschutz und Abfallrecht vom 21.02.2013

Aussagen zur Art der Altlasten liegen nicht vor. Die Stadt hatte bisher auch keine Erkenntnisse zu dieser Altlastproblematik.

#### **4.9 Immissionen, Emissionen**

In der relevanten Umgebung des Plangebietes verlaufen die L1028 sowie die Friedrichrodaer Straße, die als Emissionsquelle zu betrachten sind. Außerdem grenzt der Geltungsbereich direkt an das Gewerbegebiet sowie ein Tankstellengelände an.

Vom Gebiet selbst geht aufgrund des bisherigen Einkaufsmarktes und den Parkplätzen ein erhöhter Ziel- und Quellverkehr aus.

#### **4.10 Grund und Boden**

Die Grundstücksfläche befindet sich in privater und öffentlicher Hand.

#### **4.11 Geologie / Hydrogeologie / Ingenieurgeologie**

Das Gebiet befindet sich aus geologischer Sicht im Bereich des Tambacher Rotliegendbeckens. Es liegt dort am östlichen Rand der Talau der Apfelstädt. Entsprechend dieser geomorphologischen Position wird der Untergrund durch die Tambacher Sandsteine des Oberen Rotliegenden (roTs) aufgebaut. Die vorab beschriebenen Festgesteine des Untergrundes werden im Bereich der Talau der Apfelstädt durch fluviatile Ablagerungen (Auelehme, verlehnte Talkiese) überlagert. Die Auelehme können besonders im Bereich von ehemaligen Altarmen bzw. Verlandungszonen organische Bestandteile oder Torflagen enthalten und sind allgemein als setzungsempfindlich einzustufen.

Die unterlagernden Talkiese zeichnen sich durch eine Grundwasserführung aus und bilden damit ein oberes Grundwasserstockwerk. Der Grundwasserspiegel sowie die Grundwasserfließrichtung innerhalb dieses Stockwerkes korrespondiert mit dem Vorfluter Apfelstädt. Im nordöstlichen Abschnitt des Plangebietes verzahnen sich die Sedimente der Talau mit steinigen Fließerdern weichselkaltzeitlichen Alters. Im Bereich des bestehenden Altbestandes einschließlich der zugehörigen Freiflächen (Altstandortflächen) ist zusätzlich mit dem Auftreten oberflächlicher Auffüllungen unbekannter Zusammensetzung zu rechnen.

Zusammenfassend sind im Bereich des Sondergebietes wechselhafte Baugrundverhältnisse mit gering tragfähigen sowie inhomogen zusammengesetzten Böden im oberflächennahen Bereich vorhanden.

Erst die unterlagernden Talkiese sowie die Schichten des Oberen Rotliegenden weisen bessere Tragfähigkeiten auf und sind damit für die Abtragung von Fundamentlasten geeignet. Eine Subrosionsgefährdung besteht nicht.

Im Hinblick auf die vorab dargestellten Baugrundverhältnisse wird die Erstellung von qualifizierten Baugrund- und Gründungsgutachten empfohlen.

Dabei ist der Untergrund nach Art und Umfang derart zu erkunden, dass eine Eignung als Baugrund sicher nachgewiesen werden kann.

Im Rahmen dieser Untersuchungen muss der Baugrund durch geeignete direkte Aufschlüsse bis in ausreichende Tiefen (mögliche Lasteinflussbereiche von Fundamentierungen sollten abgedeckt werden) untersucht werden.

Entsprechende Baugrund- und Gründungsgutachten sollten neben einer umfassenden Beschreibung der auftretenden Baugrundsituation (Schichtenaufbau, hydrogeologische Verhältnisse) anhand vorhandener Planunterlagen und Statiken zu den Bauwerken (Baupläne, Lastenpläne) auch konkrete Angaben zu erdstatischen Kennwerten, zu auftretenden Boden- und Felsklassen nach DIN 18300, zu möglichen Gründungsvarianten und aufnehmbaren Sohlspannungen bzw. Bettungsmoduli, zur Gestaltung und Sicherung von Baugruben gemäß DIN 4124, zur Sicherung der Bauwerke vor Durchfeuchtung in Anlehnung an DIN 4095 und DIN 18195 sowie zur Wiederverwendbarkeit bzw. Entsorgung von Aushubmaterial beinhalten.

Im Bereich der Altstandorte bzw. beim Auftreten von Auffüllungen sollten die Baugrunduntersuchungen zusätzlich durch altlastenspezifische Untersuchungen ergänzt werden, um mögliche Belastungen mit umweltrelevanten Schadstoffen erfassen sowie notwendige Sanierungen bzw. Entsorgungswege für belasteten Erdaushub vorab aufzeigen zu können.

Baugrundrisiken können durch eine entsprechende konstruktive Ausbildung von Gründungen und Baukörpern (z. B. entsprechende Tieferführung von Gründungen, Ausführung entsprechend bewehrter Fundamentriegel und Bodenplatten, Aussteifung der Baukörper) weitgehend ausgeschaltet werden.

**Erdaufschlüsse** (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Quelle: Stellungnahme Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie vom 24.01.2013

#### **4.12 Standortalternativen**

Im Rahmen der Standortsuche wurde von der GAB-Projektentwicklungs GmbH & Co. KG vorab der aufzugebene Standort der Firma „Glüso“ (Schmalkalder Straße / Querstraße) nahe des Stadtzentrums von Tambach-Dietharz geprüft. Diese städtische Fläche ist mit 3.000 – 4.000 m<sup>2</sup> Grundfläche allerdings zu klein, um daraus einen wirtschaftlichen Einzelhandels-Standort zu entwickeln.



Luftbild „Glüso“ mit ausreichend dimensionierter Einzelhandelsfläche  
(rote Umrandung markiert zur Verfügung stehende Fläche)

Weitere ausreichend dimensionierte Standorte für Einzelhandelseinrichtungen sind in Tambach-Dietharz nicht vorhanden.

#### 4.13 Wirkungsanalyse

Es wurde eine „Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Bahnhofstraße in Tambach-Dietharz“ von der „BBE Handelsberatung GmbH“ vorgelegt, die die Auswirkungen des Lebensmittelmarktes auf die bestehende Einzelhandelsstruktur darstellt.

#### Fazit

(Auszug „Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Bahnhofstraße in Tambach-Dietharz“)

Für die städtebauliche Bewertung des geplanten Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungslagen in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden. Diese negativen Effekte wären zu unterstellen, wenn im Realisierungsfall Betriebe, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, so stark unter Druck gerieten, dass sie sich von dem betroffenen Standort zurückziehen.

Die vorstehenden Untersuchungen zu den Auswirkungen der Erweiterung eines Supermarktes in Tambach-Dietharz haben gezeigt, dass keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in Tambach-Dietharz und in umliegenden Gemeinden im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Gemäß den Berechnungen wird zwar mehr Wettbewerb stattfinden, mit negativen städtebaulichen Auswirkungen ist jedoch nicht zu rechnen.

Nachfolgend werden die wichtigsten Aspekte der vorliegenden Untersuchung zusammengefasst.

- Der Tegut-Supermarkt in der Bahnhofstraße in Tambach-Dietharz entspricht hinsichtlich seiner Größendimensionierung und seiner Flächenstruktur nicht mehr den aktuellen Erfordernissen an einen modernen Lebensmittelmarkt. Ferner ist die Fläche mit einem unterdurchschnittlich attraktiven bzw. wenig leistungsfähigen Supermarktkonzept belegt. Im Zuge der Neupositionierung des Standortes ist ein Ersatzneubau des Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m<sup>2</sup> geplant.

- Der Projektstandort an der Bahnhofstraße in Tambach-Dietharz ist städtebaulich integriert sowie verbrauchernah und stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnbereichen

her. Der Standort ist an den ortsüblichen ÖPNV und an das Fußgängernetz angebunden. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage fungiert das Projektvorhaben als Nahversorger. Der Standort kann fußläufig von einem großen Teil der Bevölkerung der umliegenden Wohnbebauung und aus der Ortsmitte erreicht werden.

- Der Einzugsbereich des projektierten Supermarktes umfasst aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der räumlichen Distanzwerte lediglich die Stadt Tambach-Dietharz mit rd. 4.200 Personen. Der Einzugsbereich entspricht dem landesplanerisch ausgewiesenen Grundversorgungsbereich von Tambach-Dietharz und überschreitet diesen räumlich nur marginal. Das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region wird durch die Ansiedlung nicht beeinträchtigt werden.

- Durch den Ersatzneubau des Supermarktes bei gleichzeitiger Flächenerweiterung wird sich die Verkaufsflächendichte in Tambach-Dietharz um rd. 28 % von 0,57 auf 0,73 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner erhöhen. Für eine qualifizierte Grundversorgung von Tambach-Dietharz ist dieser Flächenbesatz u.E. als angemessen zu betrachten. Auf Basis der perspektivisch vorhandenen Lebensmittelflächen und deren polarisierten Ausrichtung der beiden strukturprägenden Anbieter ist eine leistungsfähige und langfristig tragfähige Nahversorgungsstruktur darstellbar.

- Der prospektive Marktanteil des Supermarktes wird in Tambach-Dietharz bei ca. 40 % liegen. Dies stellt eine marktgängige Abschöpfungsquote des Nachfragevolumens dar. Somit bewirkt das Vorhaben eine anteilige, jedoch keine übermäßige oder einseitige Orientierung der Konsumenten zum Planstandort. Durch die nur teilweise lokale Abschöpfungsquote bestehen weiterhin Umsatzchancen für andere Marktteilnehmer. Insbesondere kann so der bestehende Discounter Netto, welcher eine wichtige Nahversorgungsfunktion erfüllt, weiterhin auf ein freies bzw. bindungsfähiges Nachfragevolumen zurückgreifen.

- Der Umsatz des Supermarktes wird sich zum größten Teil aus der partiellen Rückholung von aktuell abfließenden Umsätzen ergeben. Diese Rückholung basiert auf einer legitimen Eigenbindung des Nachfragepotenzials in dem Grundzentrum Tambach-Dietharz. Ein erhöhter Umsatzzufluss aus dem Einzugsgebiet, welcher über dem örtlichen Nachfragevolumen liegt, ist aufgrund der Angebotslage in Tambach-Dietharz und der Erreichbarkeit aus dem regionalen Umfeld ausgeschlossen.

- Die prognostizierten Verdrängungsumsätze erreichen für keinen Anbieter in Tambach-Dietharz eine Höhe, welche auf eine Absiedlung bzw. eine Geschäftsaufgabe schließen lassen. Der maßgeblich betroffene Betrieb ist der Discounter Netto, welcher die vergleichsweise höchsten Umsatzverluste zu verkraften hat. Auf Grundlage der Höhe der Umsatzverluste, der Ausrichtung, Stabilität und Marktstärke des betroffenen Discountanbieters ist keine Abschmelzung dieses für die Nahversorgung wichtigen Betriebes zu erwarten. Perspektivisch kann Netto eine bundesdurchschnittlich gängige Umsatz- bzw. Raumleistung erzielen. Die zu erwartenden Umsatzverluste der kleinteiligen Lebensmittelanbieter werden unterhalb der Spürbarkeitsschwelle bzw. im Rahmen einer gängigen jährlichen Umsatzschwankung liegen, so dass hier keine Absiedlungen zu erwarten sind. Grundsätzlich sind negative städtebauliche Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen nicht zu prognostizieren.

- Ein erhöhter bzw. überdimensionaler Umsatzzufluss aus dem Ferneinzugsgebiet des Standortes kann durch das Vorhaben nicht induziert werden. Dies ist insbesondere mit der regional hohen Wettbewerbsintensität, den topographischen Barrieren und den Fahrzeitradien zum Erreichen des Projektstandortes zu begründen. Somit sind negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche umliegender Städte außerhalb des Einzugsgebietes auszuschließen.

- Das geplante Projekt entspricht allen Zielen und Grundsätzen der thüringischen Landes- und Regionalplanung (LEP Thüringen 2004, Regionalplan Mittelthüringen 2011). Die vorstehende Auswirkungsanalyse dient als weitere Entscheidungsgrundlage.

In der Bauausschusssitzung vom 27.03.2013 wurde die Auswirkungsanalyse vorgestellt, diskutiert und durch das Gremium in der vorliegenden Form bestätigt.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Mit der Planung werden folgende Zielstellungen verfolgt:

- Schaffung eines Sondergebietes „Handel“
- Festsetzung eines überbaubaren Bereiches für einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von 1.600 m<sup>2</sup>
- Flächen für Kundenparkplätze
- Private Firmenparkflächen
- Sicherung von Grünflächen

### 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet "Handel" - (SO Handel) nach § 11 (3) 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung - Lebensmittelmarkt - festgesetzt.

#### Begründung

Die Einstufung der Nutzungsart –Sondergebiet- erfolgt entsprechend der geplanten Nutzung und der konkreten Zweckbestimmung. Damit soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

- Im Sonstigen Sondergebiet Handel wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt.

#### Begründung

Die Festsetzung erfolgt gemäß § 17 BauNVO und aufgrund der vorliegenden Planunterlagen der Firma „GAB-Projektentwicklungs GmbH & Co. KG“ (siehe Anhang).

- Die Verkaufsfläche (VK) darf insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### Begründung

Der Verbrauchermarkt ist mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600,00 m<sup>2</sup> zulässig. Der bisher bestehende Lebensmittelmarkt auf ca. 600 m<sup>2</sup> ist zusammen mit dem ansässigen Discounter nicht ausreichend für die Erfordernisse eines Tourismusstandorts wie Tambach-Dietharz und soll deswegen vergrößert werden. Hierzu fanden im Vorfeld Abstimmungen mit dem Landesverwaltungsamt statt, bei denen am 19.11.2012 einer Überschreitung der zulässigen VK-Fläche grundsätzlich zugestimmt wurde (siehe Wirkungsanalyse).

- Die Oberkante der baulichen Anlage wird mit max. 9,0 m festgesetzt.

#### Begründung

Um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist die Oberkante der baulichen Anlage festgesetzt.

#### Definition - Oberkante der baulichen Anlagen

Die angegebene Oberkante der baulichen Anlagen bezeichnet den höchsten Punkt der baulichen Anlage. Als Bezugspunkt dient die Bahnhofstraße mittig der Einfahrt.

### 5.3 Bauweise

- Für die bauliche Anlage wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt.

#### Begründung

Aufgrund des Nutzungsanspruches sind Gebäudelängen von über 50 m erforderlich.

#### Definition abweichende Bauweise

Bei der abweichenden Bauweise darf die Gesamtlänge der Gebäude 50 m überschreiten.

### 5.4 Baugestaltung

- Für Hauptgebäude sind Flachdächer unzulässig.

#### Begründung

Die Festsetzung dient der Eingliederung der baulichen Anlage in die städtebauliche Ordnung.

### 5.5 Baugrenzen

Die Baugrenze verläuft im Norden mit einem Abstand zwischen ca. 2,0 m und 7,0 m vom Nachbargrundstück entfernt. Westlich verläuft sie zum überwiegenden Teil direkt auf der Grenze des Geltungsbereiches. Hierzu wurde mit dem Nachbarn durch einen Vertrag der Eintrag einer Baulast rechtlich abgesichert, da die restliche Fläche der Flurstücke 1597, 1599, 1604/2 und 1652/9, die sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden und sich nicht im Eigentum der GAB Projektentwicklungs GmbH & Co. KG befindet.

Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft die Baugrenze in einem Abstand von mindestens 3,0 m.

Insgesamt umgrenzt die Baugrenze das geplante Gebäude der Firma GAB-Projektentwicklungs GmbH & Co. KG und erlaubt in Richtung Norden und Südosten geringe Möglichkeiten der baulichen Erweiterung.

### 5.6 Erschließung

#### **Verkehr**

Die Zufahrt zum Verbrauchermarkt erfolgt über die Landesstraße L1028. Die Zufahrt zu der privaten Parkfläche erfolgt wie vorhanden über die Friedrichrodaer Straße.

Die Erschließung ist gesichert.

#### **Ruhender Verkehr**

Die Stellplätze für den Verbrauchermarkt befinden sich östlich des Baufeldes.

Der private Parkplatz im Süden des Geltungsbereiches ist für den öffentlichen Verkehr nicht zugänglich. Hier werden Stellplätze für eine ortsansässige Firma vorgehalten (Austauschfläche).

### 5.7 Technische Infrastruktur

#### **Elektroversorgung**

Das Plangebiet ist bereits elektroseitig erschlossen.

Die vorhandene Trafostation im Süden des Flurstückes 1650/13 bleibt erhalten.

#### **Gasversorgung**

Vor dem geplanten Gebäuderückbau hat eine Trennung des vorhandenen Erdgasnetzanschlusses auf Kosten des Erschließungsträgers zu erfolgen.

Aus unserer Sicht kann dieser Netzanschluss zum Neubauprojekt fortgeführt werden bzw. ist eine Neuanschlusss an das bestehende Leitungssystem in der Bahnhofstraße möglich.

Hinweis Ohra Energie GmbH vom 06.06.2013



### **Telekommunikation**

Der räumliche Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ist bereits vollständig mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen (siehe Anlage).

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Es soll danach sichergestellt werden, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist, der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Hinweis Deutsch Telekom vom 14.01.2013 und vom 14.05.2013

### **Wasserversorgung**

Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Im Rahmen des Projektes ist zu prüfen, in wie weit die vorhandenen Trassen zur Erschließung des Tegut-Marktes verwendet werden können.

### **Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Die Feuerwehrezufahrt erfolgt über die Zufahrten von der Landesstraße L1028 und der Friedrichrodaer Straße. Wendemöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge sind innerhalb des Plangebietes auf den Parkflächen vorhanden.

Die Gesamtbewertung des Brandschutzes muss in einem Brandschutznachweis erfolgen, weil es sich bei dem zur Errichtung vorgesehenen Markt nach § 2 Abs. 4 Thüringer Bauordnung (ThürBO) um einen Sonderbau handelt. Der Brandschutznachweis ist in Form eines Brandschutzkonzeptes zu erstellen. Nach § 63 d Abs. 3 Satz 2 ThürBO ist der Brandschutznachweis (Brandschutzkonzept) bauaufsichtlich zu prüfen.

Quelle: Stellungnahme Landratsamt Gotha – Brandschutz vom 21.02.2013

### **Schmutzwasserentsorgung**

Das Gebiet ist an die örtliche Abwasserentsorgung angeschlossen.

Im Rahmen des Projektes ist zu prüfen, in wie weit die vorhandenen Trassen zur Erschließung des Tegut-Marktes verwendet werden können.

### **Regenwasser**

Das Regenwasser wird in die Leitungen zur Abwasserentsorgung eingeleitet werden.

Sollte dies laut Projekt nicht in vollen Umfang möglich sein, ist gemäß folgenden Hinweisen zu verfahren:

Dachflächen, Flächen von Fußgängerbereichen, sonstigen öffentlichen Straßen, Pkw Stellplätzen in Sondergebieten nach § 11 BauNVO werden von der erlaubnisfreien Versickerung entsprechend § 2 Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung (ThürVersVO) vom 3. April 2002 (GVBl. S. 204) ausgeschlossen.

Bei dem hier beplanten Gebiet handelt es sich jedoch gerade um ein solches Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO. Die Versickerung von Abwasser (Niederschlagswasser) aus der Dachentwässerung und weiteren Flächen bedarf daher der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Quelle: Stellungnahme Landratsamt Gotha – Wasserwirtschaft vom 21.02.2013



### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Gotha entsprechend der jeweils geltenden Satzung.

Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Bebauung am genannten Standort anfallende Abfälle (hier insbesondere mineralische aus dem Rückbau des vorhandenen Gebäudes) sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen, dabei sind diese Abfälle bevorzugt zu verwerten. Dies gilt insbesondere auch für die zu entsorgenden Garten- und Parkabfälle, die in jedem Fall einer Verwertung zuzuführen sind.

Quelle: Stellungnahme Landratsamt Gotha- Immissionsschutz, Bodenschutz und Abfallrecht vom 21.02.2013

### **5.8 Immissionsschutz**

In einem Radius von ca. 100 m liegen mehrere Wohnhäuser.



Es liegt eine Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro für Schallschutz Bau- und Raumakustik Dipl.-Ing. Tilmann Seltmann vom 13.03.2013 vor.

Laut der schalltechnischen Untersuchung ist eine beachtliche Vorbelastung durch das angrenzende Gewerbe vorhanden.

Da bereits ein Lebensmittelmarkt besteht, ist durch das Vorhaben nur ein unerheblicher Zusatzverkehr auf der Bahnhofstraße zu erwarten.

### **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB**

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden folgende Festsetzungen getroffen:

#### *Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen*

- Die Fahrgassen sind in Asphalt auszuführen.
- Für folgende Anlagen sind maximale Schallleistungspegel (Summenpegel) festzulegen
  - Lüftungsanlage Markt  $LW_{Amax} \leq 91,0 \text{ dB(A)}$ , wenn nur tags in Betrieb
  - $LW_{Amax} \leq 76,0 \text{ dB(A)}$  bei Nachtbetrieb
  - Rückkühlanlagen  $LW_{Amax} \leq 77,5 \text{ dB(A)}$

### *Organisatorische Vorkehrungen*

- max. Öffnungszeit 6.00 – 22.00 Uhr
- Die Anlieferung muss zwischen 6.00 und 22.00 Uhr erfolgen.
- Die Angestellten, die bis 22.00 Uhr den Markt betreuen, dürfen die Stellplätze, die der Wohnbebauung am nächsten liegen, nicht benutzen.

### Begründung

Mit den Festsetzungen und Regelungen zum Immissionsschutz werden die gesetzlichen Richtwerte gegenüber den schutzwürdigen Anwohnerbereichen eingehalten.

Da die organisatorischen Maßnahmen nicht nach BauGB festsetzbar sind, sind entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

## **5.9 Alternative Energien**

Am 01.01.2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG – Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz vom 07.08.2008, BGBl. I S. 1658) in Kraft getreten. Demnach ist beim Neubau von Gebäuden der Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien, wie Solarenergie, Erdwärme, Umweltwärme, div. Biomasse, zu decken.

## **5.10 Klimaschutzklausel**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

### *Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung*

- GRZ- Begrenzung auf 0,8

### *Grünordnerische Maßnahmen*

- qualitativ hochwertige Bepflanzung der Freiflächen

### *Schutz von Natur und Boden*

Folgende Maßnahme dient dem schonenden Umgang mit Natur und Boden:

- Die Fläche des Geltungsbereiches ist innerstädtisch und bereits bebaut. Zur Umsetzung wurden keine zusätzlichen extensiven naturnahen Flächen verwendet.

## **5.11 Grünordnung**

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, der weitestgehend auf einer Brachfläche bzw. bereits bebautem Bereich entsteht, ist keine Grünordnungsplanung mit Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Gleichwohl sollen die Festsetzungen zur Grünordnung dem Erhalt von Bepflanzungen und Pflanzbindungen zum Anpflanzen dienen. Damit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

## **Festsetzungen zur Grünordnung nach § 1 (6) 7, § 9 (1) 25 und (1a)**

### **Maßnahmen für Neuanpflanzungen**

- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind mind. 15 einheimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Abstand von 7,0 - 10,0 m zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen (siehe Pflanzliste).

#### Begründung

Um dem Schutz und der Erhaltung von naturnahen Bereichen Rechnung zu tragen, sind die meisten Grünflächen mit einer Mindestbreite von 2,50 m geplant. Es sind großzügige Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen entlang der Geltungsbereichsgrenzen im Norden, Westen und Osten, sowie als Abgrenzung zwischen dem Sondergebiet Handel und der privaten Parkplatzfläche festgesetzt. Entlang der Landesstraße 1028 ist ebenfalls ein schmaler Grünstreifen vorgesehen, der allerdings aus Gründen des Marketings eher niedrig bepflanzt wird.

- Es wird festgesetzt, dass notwendige Ausgleichsmaßnahmen (20% der Sondergebiets- und Parkplatzfläche), die nicht über die Flächen zur Anpflanzung abgedeckt werden, über die Parkraumgestaltung zu vervollständigen sind.

#### Begründung:

Die Parkplatzgestaltung ist nicht im Rahmen des Bebauungsplanes zu regeln. Daher wird festgesetzt, die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen abseits der Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt durch Baum- und Strauchpflanzungen zwischen den Parkräumen abzudecken sind.

### **Maßnahmen zum Erhalt von Anpflanzungen**

- Die 4 im südlichen Teil befindlichen Bäume (entlang der Friedrichrodaer Straße) sind zu erhalten und auf Dauer zu pflegen.

#### Begründung

Die Bäume wurden als Ausgleichsmaßnahme gepflanzt und sollen daher erhalten bleiben.

- Die beim Trafohaus befindlichen Birken und Hecken sind zu erhalten und auf Dauer zu pflegen.

#### Begründung

Sie prägen und beleben als Straßenbegleitgrün das Ortsbild.

- Die jungen Bäume auf dem Flurstück 1650/13 sollen umgesetzt und auf Dauer erhalten werden.

#### Begründung

Die Bäume wurden erst vor kurzem als Parkplatzbegrünung gepflanzt und sollen als solche erhalten bleiben.

### **Überfahrtsrecht**

- Zum Zwecke der Zufahrt darf der „private Pflanzbereich“ westlich der privaten Parkfläche auf einer Breite von insgesamt 6,0 m und der „private Pflanzbereich“ nördlich der Sonderbaufläche auf einer Breite von 7,0 m unterbrochen werden.

#### Begründung

Dies ermöglicht die Verbindung der geplanten Flächen untereinander und die Anbindung an die angrenzenden Flurstücke.

## **Pflanzliste**

### Bäume

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Acer platanoides `Cleveland` | Ahorn Cleveland |
| Acer platanoides `Columnare` | Säulen - Ahorn  |
| Prunus serrulata `Kanzan`    | Nelken-Kirsche  |
| Pyrus communis               | Wildbirne       |
| Tilia cordata `Greenspire`   | Stadt-Linde     |

### Sträucher

|                                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------|
| Euonymus fortunei `Coloratus`      | Purpur - Kriechspindel  |
| Potentilla fruticosa `Abbotswood`  | Fingerkraut Abbotswood  |
| Potentilla fruticosa `Goldteppich` | Fingerkraut Goldteppich |
| Spiraea japonica `Anthony Waterer` | Rote Sommerspiere       |

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der nach Markteröffnung folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

### **Hinweise**

Gemäß § 13a (2) u. (3) BauGB entfallen das Scopingverfahren nach § 4 (1) BauGB sowie der Umweltbericht. Die Prüfung eines UVP – Erfordernisses ist erfolgt und liegt der Begründung als Anlage bei.

.....  
Ende der Begründung