

Stadt Leinefelde-Worbis Ortsteil Leinefelde

Begründung zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 92
„Erweiterung des Lidl-Supermarktes“

Satzung
19.04.2018

Inhaltsverzeichnis:

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Verfahrensstand	4
3. Anlass der Planung	4
4. Wahl des Bauleitplanverfahrens	5
5. Vorhabenträger	6
6. Übergeordnete Planungen und Maßnahmen	6
7. Örtliche Verhältnisse, Räumlicher Geltungsbereich	8
8. Umweltverträglichkeit	8
9. Grünordnung	9
10. Erschließung/Ver- und Entsorgungsflächen	9
10.1 Abwasser	9
10.2 Wasserversorgung	10
10.3 Stromversorgung	10
10.4 Gasversorgung	10
10.5 Fernmeldeanschluss	10
10.6 Abfallversorgung	10
11. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	11
11.1 Art der baulichen Nutzung	11
11.2 Maß der baulichen Nutzung	11
11.3 Bauweise, die überbaubare und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen	12
11.4 Verkehrsflächen	12
11.5 Immissionsschutz	12
11.6 Leitungsrecht	13
12. Hinweise	13
13. Durchführungsvertrag	14

Anlage 1 8. Änderung/Berichtigung des rechtskräftigen FNP

1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zurzeit gültigen Fassung.
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der zurzeit gültigen Fassung.
4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der zurzeit gültigen Fassung.
5. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürPlG) in der zurzeit gültigen Fassung.
6. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der zurzeit gültigen Fassung.
7. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der zurzeit gültigen Fassung.
8. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der zurzeit gültigen Fassung.
9. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der derzeit gültigen Fassung
10. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der zurzeit gültigen Fassung.
11. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der zurzeit gültigen Fassung.
12. Landesentwicklungsprogramm 2025 vom Juli 2014
13. Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) in der zurzeit gültigen Fassung.
14. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der derzeit gültigen Fassung
15. Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Leinefelde-Worbis vom 14.07.11.

2. Verfahrensstand

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am 12.06.2017 gemäß § 13a des BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VB) Nr. 92 „Erweiterung des Lidl-Supermarktes“ im Ortsteil Leinefelde der Stadt Leinefelde-Worbis im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung, gefasst.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des VB-Plan Nr. 92 „Erweiterung des Lidl Supermarktes“ im OT Leinefelde in der Fassung vom 10. Dezember 2014 wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis 29.03.2018 öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des VB-Plan Nr. 92 „Erweiterung des Lidl Supermarktes“ im OT Leinefelde wurden die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.02.2018 um eine Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 gebeten.

3. Anlass der Planung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung gem. § 1 Abs. 8a BauGB zu berücksichtigen.

Die Sigma Retail Handelsimmobilien GmbH & Co. KG betreibt derzeit am Standort Birkunger Straße im Ortsteil Leinefelde einen Lidl-Supermarkt mit Getränkemarkt. Im gleichen Gebäude war bis auch ein Rossmann Drogeriemarkt untergebracht, welcher an einen anderen Standort ausgelagert wurde. Der Bauherr möchte nun den vorhandenen Lidl-Supermarkt durch die Anbindung der bestehenden Getränkemarktfläche auf eine Verkaufsfläche von 1.300 m² erweitern und ein Teil der Rossmanns-Verkaufsfläche als Getränkemarkt nutzen. Die geplante Erweiterung ist erforderlich, um den Kunden eine moderne Einkaufsstätte mit attraktiver Warenpräsentation in niedrigeren Regalen und breiteren Gängen bieten zu können. Mit einem neuen Raumkonzept und einer hochwertigeren Ausstattung werden Verbraucheransprüche erfüllt und so die Wettbewerbsfähigkeit gesichert. Die äußere Kubatur des Gebäudes wird nicht verändert.

Da die Verkaufsfläche auf 1.300 m² erweitert werden soll, überschreitet der Markt die Schwelle der Großflächigkeit und die planungsrechtliche Beurteilung hat nach § 11 Abs. 3 BauNVO, Sondergebiet für den Einzelhandel, zu erfolgen.

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² kann davon ausgegangen werden, dass relevante Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie auf Ziele der Raumordnung und Landesplanung eintreten können. Dies gilt auch, wie in diesem Fall bei Erweiterung der Verkaufsfläche, da die Erweiterung nicht für sich betrachtet wird, sondern das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden muss.

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 92 überlagert mit seinen Flächen Bereiche des rechtskräftigen B-Planes Nr. 06 „Vorm Pfaffenstiege“. In den überlagerten Bereichen gelten die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 92 „Erweiterung des LIDL-Supermarktes“.

4. Wahl des Bauleitplanverfahrens

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach den Vorgaben des § 13a BauGB aufgestellt werden. Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Das beschleunigte Verfahren kommt hier in Betracht, weil es sich um ein baulich genutztes Gebiet innerhalb eines B-Plan handelt, der infolge Anpassungsmaßnahmen durch einen neuen B-Plan abgelöst werden soll. Damit dient der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Flächen befinden sich innerhalb der rechtskräftigen Bebauungsplan 2. Änderung Nr. 6 „Vorm Pfaffenstiege“ und sind hier als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Da die Verkaufsfläche des Lidl-Supermarktes auf eine Fläche von insgesamt max. 1.300 m² erweitert werden soll, ist gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Der festgelegte neue Geltungsbereich überlagert eine Teilfläche der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Vorm Pfaffenstiege“.

Der Geltungsbereich, der geplanten Siedlungsentwicklung dieses VB-Planes Nr. 92 „Erweiterung des Lidl-Supermarktes“ umfasst eine Größe von ca. 0,81 ha.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO für das SO auf 0,9 festgesetzt. Die Grundfläche beträgt demnach max. 7.290 m².

Die Grundflächen von angrenzenden B-Plänen, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind mitzurechnen. Entsprechend dieser Vorschrift ist die Grundfläche des Sondergebietes „Discounter/Aldi“, von ca. 5.800 m² mitzurechnen. Damit sind die Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO kleiner als 20.000 m². Die anderen angrenzenden B-Pläne stehen nicht in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang.

Die Kriterien, unter denen die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ebenfalls ausgeschlossen werden, wie die Voraussetzungen zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, liegen ebenfalls nicht vor.

Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird zwar der Prüfwert nach Nr. 18.6.2 des UVPG von 1.200 m² um 100 m² Geschossfläche überschritten, was jedoch keinerlei Auswirkungen auf die vorhandenen Vorhabensmerkmale nach sich zieht.

Die Erweiterung der Verkaufsflächen erfolgt auf bisher bereits für den Einzelhandel genutzten und versiegelten Flächen. Aus diesem Grund ist auch eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nicht gegeben (siehe auch Punkt 10. Umweltverträglichkeit).

Unter den zu vor genannten Bedingungen kann die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 13a Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 BauGB erfolgen.

5. Vorhabenträger

Sigma Retail
Handelsimmobilien GmbH & Co. KG
Schieda 18a
65549 Limburg

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Stadt Leinefelde-Worbis abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungskosten und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten. Er hat den Antrag zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 92 „Erweiterung des Lidl-Supermarktes“ im Ortsteil Leinefelde gestellt. Auf dieser Grundlage hat der Stadtrat am 12.06.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a des BauGB gefasst.

6. Übergeordnete Planungen und Maßnahmen

Regionalplan Nordthüringen (RP-N)/Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP)

Für Thüringen liegt derzeit der Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) des Thüringer Ministeriums für Bau und Verkehr vom 04.Juli 2014 vor sowie der seit 29.10.2012 in Kraft getretene Regionalplan Nordthüringen (RP-N) der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringens vor. Der RP-N legt die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung für die Planungsregion als Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung fest.

Ziele der Raumordnung sind die durch die zuständigen Behörden abschließend abgewogenen verbindlichen Vorgaben und Festlegungen in Raumordnungsplänen. Sie sind nach § 7 Abs. 5 Satz 2 ThürLPIG durch **Z** gekennzeichnet.

Grundsätze der Raumordnung (durch **G** gekennzeichnet) sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes in oder auf Grund von § 2 ROG als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (§ 3 Nr. 3 ROG).

Die Stadt Leinefelde-Worbis ist gemäß des RP-N und des LEP (**Z 2.2.9**) als **Mittelzentrum** ausgewiesen. Diese Ausweisung bedeutet für die Stadt eine wichtige Funktion für Verwaltung, Dienstleistung, Versorgung sowie als Wohn- und Gewerbestandort.

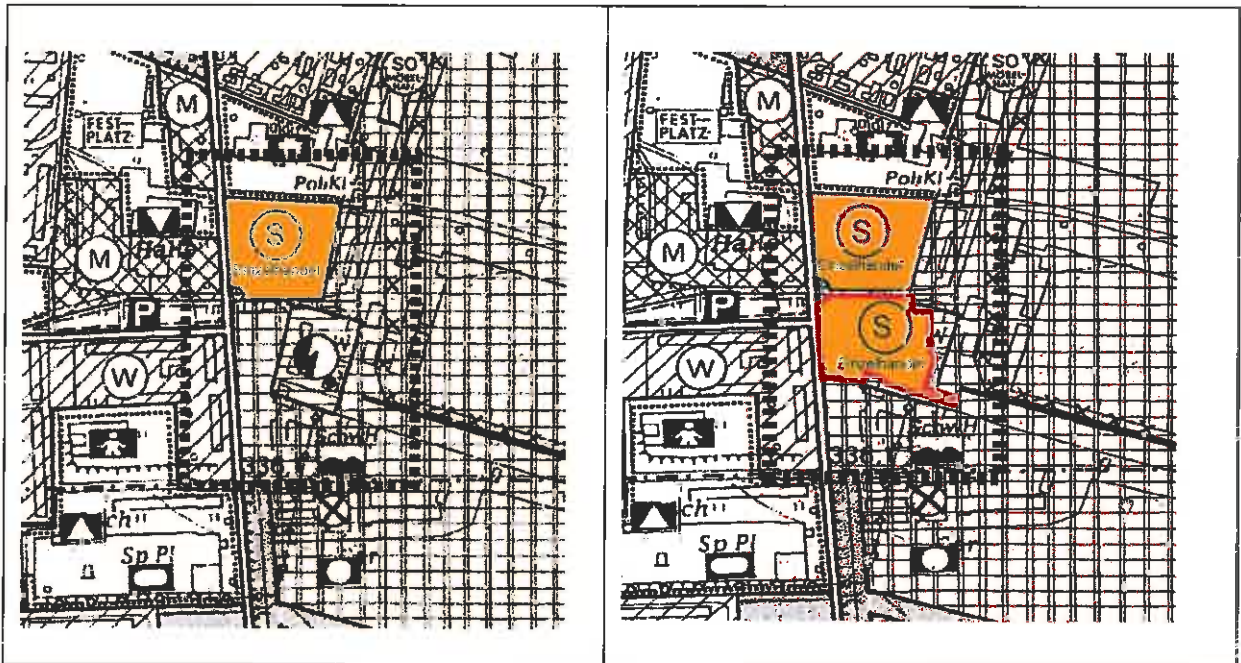
Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für den Planungsverband Mittelzentrum Leinefelde-Worbis ist unter dem Aktenzeichen 210-4621.11-HIG-006/016/031/054/064/108/109 genehmigt worden und mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 15.10.1998 rechtskräftig.

Der Geltungsbereich dieses Vorentwurfes des B-Plans Nr. 92 „Erweiterung des Lidl-Supermarktes“ im Ortsteil Leinefelde wird im Flächennutzungsplan (FNP) als Gewerbefläche und im rechtskräftigen B-Plan Nr. 06 „Vorm Pfaffenstiege“ als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Da für das Vorhaben die Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel erforderlich ist, beabsichtigt die Stadt Leinefelde-Worbis gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 den rechtskräftigen FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit diesem Verfahren, dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 92 „Erweiterung des LIDL-Supermarktes“, wird der rechtskräftige Flächennutzungsplan für den Planungsverband Mittelzentrum Leinefelde-Worbis vom 15.10.1998, berichtigt.

Gegenüberstellung der Plan-Ausschnitte des rechtskräftigen FNP und der 8. Änderung/Berichtigung des FNP:



Ausschnitt aus der 2. Änderung des FNP (2008-2014), Änderungsbereich 2

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit der 8. Änderung/Berichtigung durch den Bebauungsplan Nr. 92 „Erweiterung des Lidl-Supermarktes“

Mit dieser 8. Änderung/Berichtigung des Flächennutzungsplanes soll also die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Supermarktes ermöglicht werden.

8. Änderung/Berichtigung des rechtskräftigen FNP durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 92 „Erweiterung des LIDL-Supermarktes“ im Ortsteil Leinefelde der Stadt Leinefelde-Worbis

Anlage 1

Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK)

Der Stadt Leinefelde-Worbis liegt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit den Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Leinefelde-Worbis vom Büro Dr. Lademann & Partner vom August 2013 vor. Die Stadt hat dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Ratsbeschluss am 10.03.2014 verbindlich verabschiedet. Der Geltungsbereich befindet sich gemäß des EHZK im zentralitätsbildendem Ergänzungsstandort Birkunger Straße und ist hier dem überörtlichen und örtlichen Einzugsbereich gewidmet.

Die im EHZK gegebenen Maßnahmenempfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels im Ortsteil Leinefelde empfehlen den Ergänzungsstandort aufgrund der Nähe zur Leinefelder Innenstadt nicht weiter auszubauen um die Entwicklungsmöglichkeiten dieser nicht weiter einzuschränken. Durch die geringfügige Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Supermarktes werden die Ziele des EHZK nicht beeinträchtigt. Im Übrigen entsprechen die Empfehlungen des EHZK von 2013 in einigen Teilen nicht mehr den neusten städtebaulichen Zielen der Stadt. Seit 2016 hat der Lebensmittelanbieter am Zentralen Platz geschlossen. Die Stadt plant, den Standort „Zentraler Platz“ nicht mehr für den Einzelhandeln zu nutzen. Die Stadt plant eine Aktualisierung des EHZK unter Berücksichtigung aller neuen Rahmenbedingungen.

Ziele und Grundlagen der Siedlungsentwicklung gemäß LEP sind:

Gemäß des LEP 2025 richtet sich die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung des großflächigen Einzelhandels in den zentralen Orten an den raumordnerischen Prinzipien

- **Konzentrationsgebot**
- **Kongruenzgebot**
- **Beeinträchtigungsverbot und**
- **Integrationsgebot** aus.

Der neue LIDL-Supermarkt ist in Bezug auf den Umfang seiner Verkaufsfläche und seines Warensortimentes darauf ausgerichtet, dass die bestehende Versorgungsfunktion in Leinefelde und dem polyzentrischen Einzugsbereich aufrecht erhalten bleibt. Die vorhandenen Versorgungsstrukturen der umliegenden Märkte werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Der LIDL-Supermarkt ist seit vielen Jahren zentraler Bestandteil der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung des Ortsteils Leinefelde. Um die gewachsenen Ansprüche an die Versorgungsstrukturen nachhaltig zu stärken, ist eine standortgerechte Dimensionierung geplant, die nicht über den bisherigen Versorgungsbereich hinausgeht.

An den vorhandenen raumordnerischen/raumplanerischen Prinzipien ändert sich darum nichts, so dass die Ziele und Grundlagen der Siedlungsentwicklung gemäß LEP durch die geringe Verkaufsflächenerweiterung nicht beeinträchtigt werden.

7. Örtliche Verhältnisse, Räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Leinefelde-Worbis liegt im Obereichsfeld, im Zentrum des Landkreises Eichsfeld zwischen Harz und Hessischem Bergland. Der Stadt gehören folgende Ortsteile an: Leinefelde, Beuren, Birkungen, Breitenholz, Worbis, Breitenbach, Kaltohmfeld, Kirchohmfeld und Wintzingerode.

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Weser-Leine-Bergland und hier wiederum zur naturräumlichen Einheit "Eichsfelder Becken".

Der Ortsteil Leinefelde ist Straßen- und Bahnknotenpunkt. Leinefelde wird erschlossen durch die Bundesstraße L 3080, B 247 und die Autobahn A 38. Bahnverbindungen bestehen nach Göttingen, Kassel, Halle und Erfurt.

Der Geltungsbereich des VB-Planes liegt innerhalb des bebauten Stadtgebietes, östlich der Birkunger Straße und ist bereits durch einen Lidl-Supermarkt erschlossen.

8. Umweltverträglichkeit

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gegenüber dem derzeitigen Bestand keine baulichen Erweiterungen bzw. zusätzliche Versiegelungen geplant.

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13 a des BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist zulässig, weil es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die in ihm festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt also nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren besteht keine Pflicht für eine förmliche Umweltprüfung.

Durch das Vorhaben, bei dem lediglich eine Verlagerung von Verkaufsflächen unter einem Dach erfolgt, sind keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgütern zu befürchten. Mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens gegenüber der bisherigen Nutzung von Lidl, Getränkemarkt und Rossmann, ist auch nicht zu rechnen. Bezieht man sich auf die Aussagen des EHZK auf S. 93 wird festgestellt, dass der Rossmann Drogeriemarkt (einziger filialisierter Drogeriemarkt im Marktgebiet der Stadt Leinefelde-Worbis) als ausstrahlungstarker Magnetbetrieb der autokundenorientierten Fachmarkttagglomeration fungiert. Es kann also davon ausgegangen werden, dass eine neue Nutzung der Fachmarktflächen keine erheblicheren Auswirkungen auf die Schutzgüter verursacht, als die bisherige Nutzung.

Insofern ist eine Abhandlung zur Umweltverträglichkeit nicht erforderlich.

9. Grünordnung

Die Grünflächen des Geltungsbereiches dieses VB-Planes sind entsprechend der Forderungen des B-Plan Nr. 6 „Vorm Pfaffenstiege“ angelegt und mit Laubbäumen gem. der B-Planfestsetzungen bepflanzt. Die Grünflächen sind zu erhalten und zu pflegen. Die Laubbäume werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit Bindung für den Erhalt von Bäumen festgesetzt. Zum Ausgleich der Überschreitung der GRZ bis 0,9, ist die zusätzliche Versiegelung des Grundstücks (Gesamtgröße 0,81 ha) von 810 m² zu kompensieren.

Da diese Kompensation nicht auf dem Grundstück des Vorhabenträgers erfolgen kann, wird er eine Ersatzzahlung an die UNB des Landkreises Eichsfeld, leisten. Diese wird im Durchführungsvertrag gemäß § 11 BauGB vertraglich festgelegt.

10. Erschließung/Ver- und Entsorgungsflächen

Der Geltungsbereich ist bereits ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen. Durch die Verlagerung der Verkaufsflächen erfolgt keine Veränderung gegenüber dem derzeitigen Bestand.

10.1 Abwasser

Der Ortsteil Leinefelde verfügt über Regen- und Schmutzwasserkanalisationen im Trennsystem, wobei die Abwasserbeseitigungspflicht dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ mit Sitz in Niederorschel obliegt. Sie ist im Besitz einer den Anforderungen entsprechenden Kläranlage in Leinefelde.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über die öffentliche Entwässerung im Trennsystem.

Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt über einen vorhandenen Staukanal, der das Wasser gedrosselt, mit einem max. Abfluss von 10 Liter pro Sekunde x ha, in den Regenwasserkanal.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Gebäudes ist über den Anschlusschacht an der südwestlichen Gebäudeecke an den Kanal in der Birkunger Straße angeschlossen.

10.2 Wasserversorgung

Trinkwasser:

Zuständiger Versorgungsträger ist der Wasser- und Abwasserzweckverband „Oberes Leinetal“. Die Anbindung für den Trinkwasseranschluss wurde an der Vorhandenen Versorgungsleitung DN 300AZ im Bereich der Birkunger Straße vorgenommen.

Löschwasser:

Die Löschwasserversorgung ist mit 96 m³/h nach DVGW Arbeitsblatt W 405 über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Sollen offene Löschwasserentnahmestellen genutzt werden, so dürfen sie nicht weiter als 300 m entfernt sein und müssen den zutreffenden DIN (14210, Löschwasserteiche, 14230 unterirdische Löschwasserbehälter bzw. 14220 Löschwasserbrunnen) entsprechen.

Der Löschwasserbedarf für den Bereich des VB-Plans mit 96 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden kann zur Verfügung gestellt werden. In diesem Fall wird die Löschwassermenge über mehrere Hydranten sichergestellt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr sind mit den erforderlichen Parametern gewährleistet.

- Belastung für Fahrzeuge mit 16 t Gesamtgewicht
- Breite mind. 3,00 m
- Höhe der Durchfahrt mind. 3,50 m
- Kurvenradien mind. 10,50 m
- Bewegungsfläche 7 x 12 m
- Hinweisschild (Abmaße 210x594 mm)

Die Feuerwehrumfahrt ist über eine Ausfahrt zur Birkunger Straße und eine weitere Ausfahrt zur Simensstraße gegeben.

10.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Planbereiches erfolgt aus dem Mittel- und Niederspannungsnetz der Stadtwerke Leinefelde GmbH. Das Gebäude ist bereits mit Strom versorgt.

10.4 Gasversorgung

Der Anschluss an die bestehende Gasversorgung, der Eichsfeldgas GmbH, ist generell möglich. Ein Anschluss ist jedoch nicht geplant, da gemäß der Fernwärmesatzung der Stadt Leinefelde-Worbis, ein Anschlusszwang besteht.

11.5 Fernmeldeanschluss

Die Anschlüsse an das öffentliche Fernsprechnetz ist durch die Telekom AG bereits sichergestellt.

10.6 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallentsorgung sind die Eichsfeldwerke GmbH, Philipp-Reis-Straße 1, 37308 Heilbad Heiligenstadt. Sonderabfälle sind von den Erzeugern den dafür zugelassenen Entsorgungsanlagen ordnungsgemäß zuzuführen.

11. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet festgelegt.

SO Einzelhandel

Das vorhandene Gebäude ist in 2 Baufelder (BF) unterteilt, welche sich in Bezug auf die zulässige Verkaufsfläche unterscheiden

BF A zulässig ist ein Supermarkt für Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m².

BF B Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 600 m²

In BF A und B sind folgende Sortimente zulässig:

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| - Lebensmittel | - Haus- und Heimtextilien |
| - Getränke | - Gartenbedarf |
| - Drogerie- und Kosmetikartikel | - Bau- und Heimwerkerbedarf |
| - Zeitungen, Zeitschriften | - Tierbedarf |
| - Apotheken- und Reformwaren | - Kfz-Zubehör |
| - Blumen | - Camping bedarf |
| - Möbel | - Lampen/Leuchten |

Begründung: Diese Festsetzung ist notwendig, da durch die geplante Erweiterung des LIDL-Supermarktes, der Schwellenwert der Geschossfläche von 1.200 m² bzw. die Verkaufsflächengröße von 800 m² überschritten wird und die Flächen des Fachmarktes keine zentrenrelevanten Sortimente führen soll. Die Zulässigkeit der Nutzungen und Sortimente lehnt sich an die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes an.

11.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlage ausreichend bestimmt.

Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Oberkante (OK) der baulichen Anlage als Höchstmaß bestimmt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlage beträgt für BF A und B:

OK 8,00 m.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die Oberfläche Fertigfußboden (OFF) des Marktes bestimmt (Höhenbezug HN, OFF= 340,16 m gesetzt auf ± 0,00).

Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundstücksfläche ist die Fläche des Geltungsbereiches maßgebend. Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO auf 0,9 festgesetzt.

Für die Berechnung der Grundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile anzusetzen. Es ist die max. Fläche durch senkrechte Projektion aller Geschosse auf eine waagerechte Ebene zu ermitteln. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge bleiben unberücksichtigt.

Begründung: Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an den vorhandenen Markt incl. der Freiflächen getroffen. Der Überschreitung der GRZ – Obergrenze von 0,8 wird durch grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen. Die Überschreitung ist erforderlich, weil die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde (§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO). Die Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sind eingehalten.

11.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Im Planbereich ist die abweichende Bauweise festgesetzt, da das Gebäude mit einem Teil der östlichen Außenwand ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wurde.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt, um weiterhin eine Einschränkung für die bebaubaren Flächen zu geben.

11.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

private Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer

Zweckbestimmung:

- verkehrsberuhigter Bereich

Begründung: An der Anbindung des Marktes wird sich nichts verändern. Die gesamten Verkehrsflächen des Privatgrundstücks des Vorhabenträgers sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für den verkehrsberuhigten Bereich festgesetzt. Es handelt sich hier um die Stellplätze, die Fahrspuren zur Erreichbarkeit der Warenlieferung sowie die Flächen zur fußläufigen Erreichbarkeit des Einkaufsmarktes.

11.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für den Geltungsbereich des VB-Plan Nr. 92 wird gemäß den Nebenbestimmungen der Baugenehmigung für den vorhandenen Markt (Az: 633-00262-07-04 vom 18.06.2007), folgender flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt:

tags (06:00 bis 22:00 Uhr) 65 dB(A)

nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) 45 dB(A)

Bezüglich der Methodik ist hier auf dieselben Immissionsorte abzustellen und die gleiche Berechnungsmethode anzuwenden, wie die des Rechtsplans Bebauungsplan Nr. 6 „Vorm Pfaffenstiege“ 2. Änderung.

Bei der Errichtung und des Betriebes des Einkaufsmarktes ist sicher zu stellen, dass

- schädliche Umweltauswirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

11.6 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Flächen mit einem Leitungsrecht belegt, welche zugunsten der Thüringer Energienetze, des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ und der Stadt Leinefelde-Worbis festgesetzt sind.

12. Hinweise

Abfallrecht/Bodenschutz:

Die Vorschriften des § 1a Abs. 2 und § 202 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen sind zu beachten. Auf die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes nach § 4 (2) BodSchG und die DIN 19731 und 18915 wird hingewiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung keine dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastverdächtigen Flächen i.S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).

Ergeben sich ggf. im Rahmen von Änderungsmaßnahmen der vorh. Bebauung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

Denkmalschutz/Bodenfunde:

Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten

Bei Bauarbeiten könnten „Zufallsfunde“ gemacht werden. Diese sind nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 07.01.1992 anzeigepflichtig.

Archäologische Funde sind dem Thüringer Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger des Vorhabens als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat.

Abwasser

Behandlung des Oberflächenwassers:

Das anfallende Niederschlagswasser wird wie bisher, gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet.

Behandlung des Schmutzwassers:

Das Schmutzwasser ist ortsüblich in den vorhandenen Sammler zum Klärwerk Leinefelde einzuleiten.

Überlagerung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 92 überlagert mit seinen Flächen Bereiche des rechtskräftigen B-Planes Nr. 06 „Vorm Pfaffenstiege“. In den überlagerten Bereichen gelten die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 92 „Erweiterung des LIDL-Supermarktes“.

Baumschutz:

Die bestehenden Bäume und Sträucher sind während der Bauarbeiten durch ausreichende Schutzmaßnahmen zu sichern (DIN 18920). Dies gilt insbesondere für Arbeiten im Wurzelbereich. Im Zweifelsfall ist Kontakt mit dem Bauamt der Stadt Leinefelde-Worbis aufzunehmen, um mögliche Schäden im Vorfeld zu verhindern.

Immissionsschutz:

Nachfolgende bauliche und organisatorischen Maßnahmen/Schallschutzmaßnahmen sind umzusetzen:

- Die Fahrwege des Parkplatzes sind in Asphalt zu erhalten.
- Ladearbeiten sind tags in der Zeit von 6:00 bis 20:00 Uhr durchzuführen.
- LKW-Verkehr und Verladetätigkeiten auf dem Betriebsgrundstück im Freien sind zu vermeiden.
- Der Parkplatz ist nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) durch eine geschlossene Schranke von der Birkunger Straße aus vor der Nachtnutzung zu sichern.
- Die Anlieferung von Backwaren hat ausschließlich mit Kleintransportern zu erfolgen.

Vorhaben- und Erschließungsplan:

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes stimmt mit dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überein.

13. Durchführungsvertrag

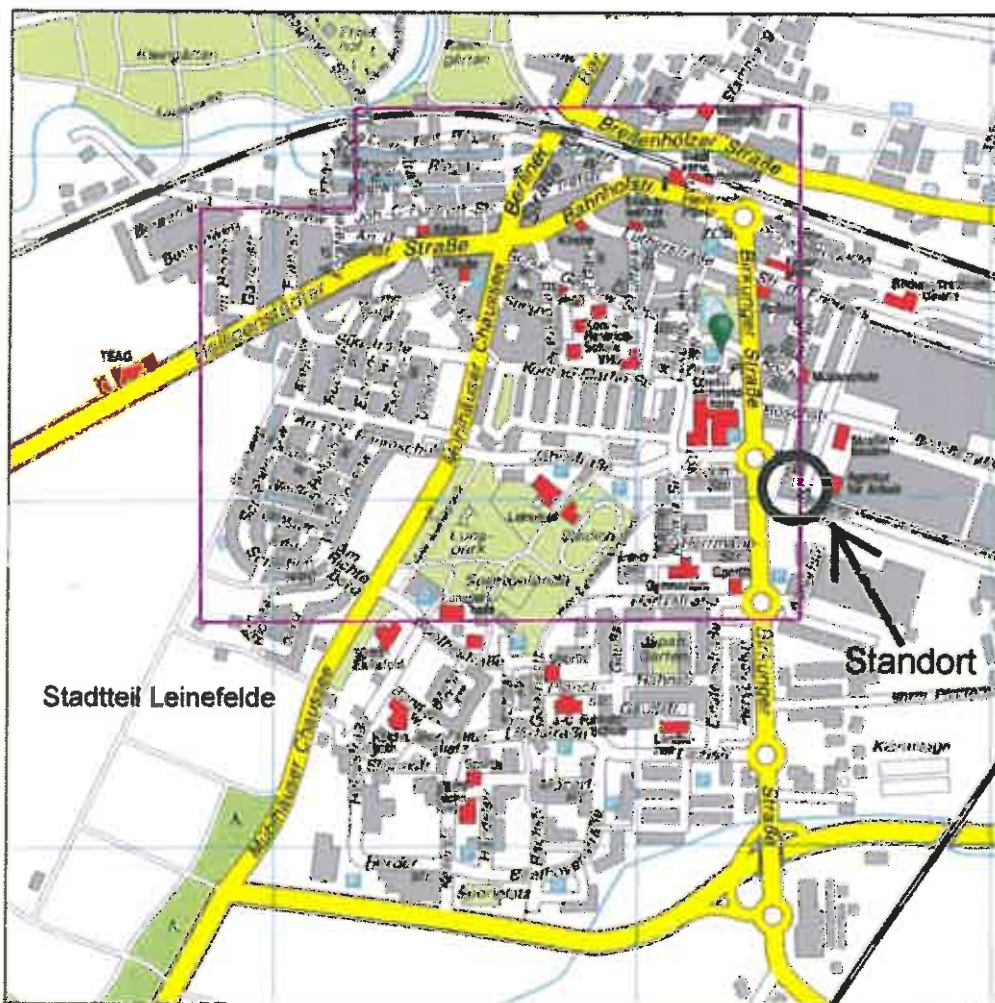
Der Vorhabenträger erklärt sich auf der Grundlage eines mit der Stadt Leinefelde-Worbis abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist bereit. Eingeschlossen sind hierbei der Abschluss der erforderlichen Vertragsvereinbarungen mit den Zweckverbänden und Versorgungsträgern. Der Vorhabenträger erklärt sich ebenfalls zu einer vertraglichen Vereinbarung nach § 11 BauGB mit der Unteren Naturschutzbehörde zur rechtlichen Absicherung einer Ersatzzahlung zum Ausgleich der Überschreitung der GRZ bis 0,9 gem. § 17 Abs. 2 BauGB bereit.

Die Vertragsvereinbarungen werden Bestandteil der Satzung und sind vor Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 des BauGB zu unterzeichnen.

Stadt Leinefelde-Worbis

8. Änderung/Berichtigung des Flächennutzungsplanes

durch den
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 92
„Erweiterung LIDL-Supermarkt“
Februar 2018



Stadtkarte Ortsteil Leinefelde (ohne Maßstab)

Anlass der Planung

Die Stadt hat beschlossen, dem LIDL-Supermarkt in der Birkunger Straße, der seit vielen Jahren zentraler Bestandteil der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung des Ortsteils Leinefelde ist, die Möglichkeit einer Erweiterung zu geben. Um die gewachsenen Ansprüche an die Versorgungsstrukturen nachhaltig zu stärken, ist eine standortgerechte Dimensionierung des Marktes bis zu einer Verkaufsfläche von 1.300 m² geplant. Da diese Fläche die Schwelle der Großflächigkeit überschreitet, hat die planungsrechtliche Beurteilung nach § 11 Abs. 3 BauNVO, Sondergebiet für den Einzelhandel, zu erfolgen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) für den Planungsverband Mittelzentrum Leinefelde-Worbis ist unter dem Aktenzeichen 210-4621.11-HIG-006/016/031/054/064/108/109 genehmigt worden und mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 15.10.1998 rechtskräftig. Der Geltungsbereich dieses Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VB-Plan) Nr. 92 „Erweiterung Lidl-Supermarkt“ im Ortsteil Leinefelde wird im (FNP) als Gewerbefläche und im rechtskräftigen B-Plan 2. Änderung Nr. 06 „Vorm Pfaffenstiege“ als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im VB-Plan Nr. 92 „Erweiterung LIDL-Supermarkt“ wird der Geltungsbereich als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt.

Diese Festsetzung des VB-Plans Nr. 92 weicht somit von den Darstellungen des wirksamen FNP ab.

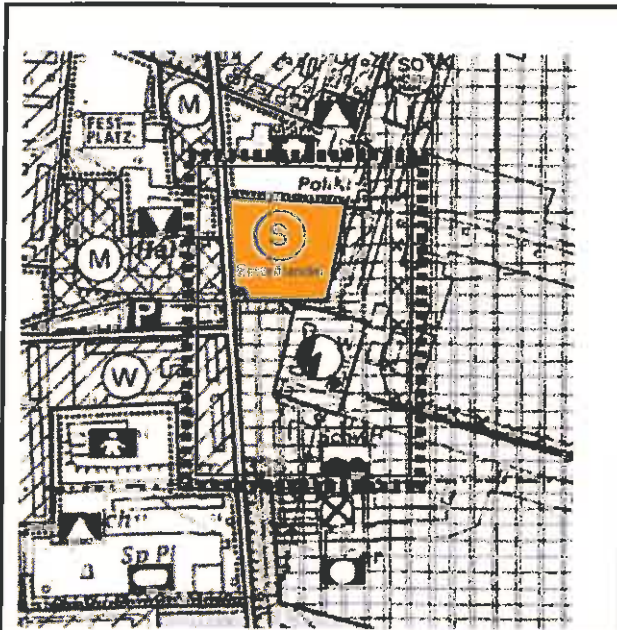
Da sich die Flächen des VB-Plan innerhalb des bebauten Stadtgebietes befinden, handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung. Dementsprechend wird der VB-Plan nach den Vorgaben des § 13a BauGB durchgeführt. Die Stadt Leinefelde-Worbis macht daher von der Möglichkeit des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gebrauch, wonach der wirksame FNP im Wege der Berichtigung angepasst werden kann. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, wird die Stadt Leinefelde-Worbis im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungsziel den FNP nach Maßgabe des VB-Plan ändern.

Die Berichtigungen des FNP stellen einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bebauungsplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgen ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhalten keinen Umweltbericht und bedürfen nicht der Genehmigung.

Der Sachverhalt der 8. Änderung/Berichtigung ist in der Begründung des VB-Plan Nr. 92 „Erweiterung LIDL-Supermarkt“ beschrieben und in einer Gegenüberstellung der FNP-Ausschnitte dargestellt.

Im Rahmen der Bekanntmachung des VB-Plan Nr. 92 „Erweiterung LIDL-Supermarkt“ im Stadtteil Leinefelde wird auf diese 8. Änderung/Berichtigung des rechtswirksamen FNP ausdrücklich hingewiesen.

8. ÄNDERUNG/BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT LEINEFELDE-WORBIS DURCH DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN (VB) NR: 92 „ERWEITERUNG LIDL-SUPERMARKT“ IM ORTSTEIL LEINEFELDE



Ausschnitt aus der 2. Änderung des FNP (2008-2004)

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des BauGB)



Gewerbliche Bauflächen
(§1 abs. 1 Nr. 3 BauNVO)



Sonderbauflächen
(§1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
Einzelhandel

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf



Flächen für Gemeinbedarf
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. a u. Abs. 4 BauGB)
Poliklinik

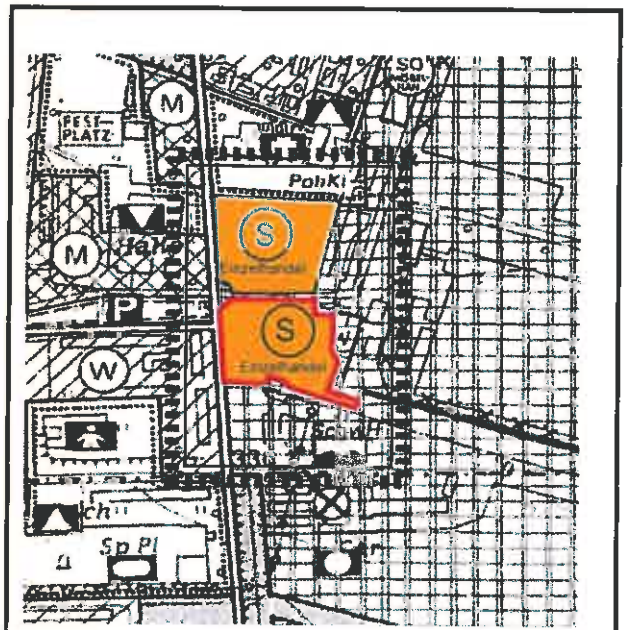
7. Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. b Nr. 2 BauGB)



Bereich der 8. Änderung/Berichtigung



Ausschnitt aus dem FNP mit der 8. Änderung/Berichtigung im Bereich des VB-Plans Nr. 92 „Erweiterung LIDL-Supermarkt“

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des BauGB)



Gewerbliche Bauflächen
(§1 abs. 1 Nr. 3 BauNVO)



Sonderbauflächen
(§1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
Einzelhandel

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf



Flächen für Gemeinbedarf
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. a u. Abs. 4 BauGB)
Poliklinik



Geitungsbereich VB-Plan Nr. 92
„Erweiterung LIDL-Supermarkt“



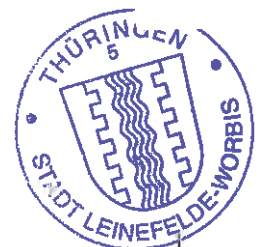
Bereich der 8. Änderung/Berichtigung

INKRAFTTRETEN:

Die 8. Änderung/Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist am 01. NOV. 2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leinefelde-Worbis, den 02. NOV. 2018

Marko Grösa
Marko Grösa
Bürgermeister



Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat den VB-Plan Nr. 92 „Erweiterung LIDL-Supermarkt“ im Ortsteil Leinefelde nach Prüfung aller Stellungnahmen in seiner Sitzung am 18.06.2018 gemäß § 10 BauGB als Satzung incl. der 8. Änderung/Berichtigung des seit 15.10.1998 rechtswirksamen FNP beschlossen und die Begründung des VB-Planes gebilligt.

Leinefelde-Worbis, den 27.06.2018


Marko Grosa
Bürgermeister



Ausfertigung

Die 8. Änderung/Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Leinefelde-Worbis, den 23.10.2018


Marko Grosa
Bürgermeister



Bekanntmachung

Die Genehmigung des VB-Plan Nr. 92 „Erweiterung LIDL-Supermarkt“ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die Höhere Verwaltungsbehörde wurde beantragt am 27. AUG. 2018 und mit Verfügung (Az. durch Fristablauf) erteilt am 28.09.2018.

~~Die Genehmigungsverfügung der Höheren Verwaltungsbehörde wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am bekanntgemacht.~~

Gleichzeitig mit der Bekanntmachung des VB-Planes wurde auch bekannt gemacht, dass der rechtsgültige FNP der Stadt Leinefelde-Worbis im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des VB-Plan Nr. 92 „Erweiterung LIDL-Supermarkt“ im Ortsteil Leinefelde angepasst wurde. Die Stelle, bei der der VB-Plan ebenso wie die 8. Änderung/Berichtigung des FNP auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom 07.11.2018 bis 30.11.2018 und im Amtsblatt vom 07.11.2018 Nr.: 29 bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung des VB-Plan Nr. 92 „Erweiterung LIDL-Supermarkt“ und die 8. Änderung/Berichtigung des FNP ist am 02.11.2018 in Kraft getreten.

Leinefelde-Worbis, den 02. NOV. 2018


Marko Grosa
Bürgermeister

