

STADT Eisenach

Bebauungsplan Nr. 001 „Einkaufszentrum PEP Hötzelsroda“

Textliche Festsetzungen

Stand: 27.10.2010

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

1.1

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

(1)

Das mit GEe gekennzeichnete Gebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

(2)

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO sowie Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit Handel von Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugteilen und -zubehör, nicht zulässig.

(3)

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten – ausnahmsweise zulässig.

Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Nachtclubs, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe nicht zulässig.

1.2

Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Die mit SO gekennzeichneten Gebiete werden gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt. In den Sondergebieten SO ist ein Einkaufszentrum mit folgenden Betriebsformen und maximalen Verkaufsflächen zulässig:

(1)

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,

(2)

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nur gemäß nachfolgender Aufstellung zulässig:

- Diskotheken bis insgesamt in Summe 2.000 m²
- Spiel- und Automatenhallen bis insgesamt in Summe 1.000 m²

Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Nachtclubs, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind innerhalb der Sondergebiete nicht zulässig.

(3)

Betriebe des Dienstleistungsgewerbes,

Betriebe des Dienstleistungsgewerbes sind Betriebe mit Beratungs- und / oder Handwerksanteil wie insbesondere Optiker, Apotheken, Reisebüros, Banken, Versicherungsagenturen, Frisöre, Sanitätshäuser, Reinigungen sowie Schuh- und Schlüsseldienste.

(4)

Tankstellen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,

(5)

Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

(6)

Die Verkaufsflächenobergrenze der zulässigen Betriebsform von Einzelhandelsbetrieben in dem Sondergebiet wird mit einer Verhältniszahl von maximal 0,25 begrenzt. Die Verkaufsfläche wird als Verhältniszahl angegeben, die in Relation zu der Gesamtgröße des sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ dargestellt wird.

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Nicht hinzuzurechnen sind die Verkehrsflächen in einer Mall.

Der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente (siehe beiliegender Sortimentsgruppenliste) wird insgesamt in der Summe auf maximal 20 % der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt. Der Umfang der nahversorgungsrelevanten Sortimente (siehe beiliegender Sortimentsgruppenliste) wird insgesamt in der Summe auf maximal 20 % der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt.

Je Einzelhandelsbetrieb mit ausschließlich zentrenrelevantem Sortiment und je zentrenrelevanter Sortimentsgruppe (siehe beiliegender Sortimentsgruppenliste), wird die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsflächenobergrenze beschränkt.

(7)

Sortimentsgruppenliste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nichtzentrenrelevanten Sortimente (je Anstrich eine Sortimentsgruppe).

Nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen

- Nahrungs- und Genussmittel / Getränke / Lebensmittelhandwerk
- Apotheken- / Drogerie- Reform- und Kosmetikwaren
- Zeitungen / Zeitschriften
- Blumen

Zentrenrelevante Sortimentsgruppen

- Textilien
- Schuhe / Lederbekleidung / Kürschnerwaren
- Haus-/Heimtextilien
- Sportbekleidung / Sportartikel / Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
- Kulturwaren / Kunstgewerbe
- Baby-/Kinderartikel / Spielwaren
- Bücher / Zeitungen / Zeitschriften / Schreibwaren / Büroartikel
- Foto / Optik / Uhren / Schmuck
- Haushaltswaren / Elektrokleingeräte
- Unterhaltungselektronik / Bild- und Tonträger / Computertechnik / -zubehör
- Musikinstrumente / Musikalien
- Kunst / Antiquitäten
- Jagdbedarf
- Zooartikel

Nichtzentrenrelevante Sortimentsgruppen

- Möbel / Büromöbel / Büromaschinen / Küchen
- Matratzen, Bettwaren (ohne Bettwäsche)
- Sanitär- / Badeinrichtung
- Elektrogroßgeräte („weiße Ware“) / Herde / Öfen
- Teppiche, Teppichböden / Fußbodenbeläge / Tapeten / Malereibedarf
- Holz / Bauelemente / Baustoffe / Fliesen / Werkzeuge / Maschinen
- Pflanzen / Pflanzsubstrate / Pflege und Düngemittel / Pflanzgefäße
- Gartengeräte/-werkzeuge/-baustoffe / Gartenmöbel
- Campingartikel- und Zubehör
- Großteilige Sportgeräte (z. B. Boote, Tauchsportgeräte)
- Kfz- und Motorradzubehör / Fahrräder / Fahrradzubehör
- Erotikartikel

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

(1)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie durch die max. zulässige Gebäudehöhe.

Die zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN)

3.) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m Länge betragen dürfen.

4.) Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete ausnahmsweise zulässig.

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

Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Flächig sind je 25 % Bäume und 75 % Sträucher zu pflanzen. Die auf dem Grundstück bereits vorhandenen standortgerechten Gehölze werden dabei berücksichtigt. Die Pflanzabstände zu Bäumen betragen mindestens 1,5 m, maximal 2 m. Sträucher sind im Abstand von 1 – 1,2 m zu pflanzen. Es sind jeweils auf den einzelnen Flächen mindestens drei verschiedene Baumarten und mindestens vier verschiedene Straucharten zu verwenden. Auf mindestens 10 % der Gesamtfläche sind Dornsträucher (bewehrte Gehölze) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Gehölzpflanzungen sind autochthone Pflanzen, keine Zuchtformen, zu verwenden.

6.) Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach Erfordernis und Aussage Immissionsschutzgutachten

7.) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Flächig sind je 25 % Bäume und 75 % Sträucher zu pflanzen. Die auf dem Grundstück bereits vorhandenen standortgerechten Gehölze werden dabei berücksichtigt. Die Pflanzabstände zu Bäumen betragen mindestens 1,5 m, maximal 2 m. Sträucher sind im Abstand von 1 – 1,2 m zu pflanzen. Es sind jeweils auf den einzelnen Flächen mindestens zwei verschiedene Baumarten und mindestens zwei verschiedene Straucharten zu verwenden. Bei Gehölzpflanzungen sind autochthone Pflanzen, keine Zuchtformen, zu verwenden.

8.) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1 sind im Bereich des Parkplatzes mind. 150 Bäume (Esche) zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume in der Mindestqualität, Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20 cm, zu ersetzen.

Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und im Bestand zu sichern. Abgehende Gehölze sind durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.