

STADT Eisenach

Bebauungsplan Nr. 001 „Einkaufszentrum PEP Hötzelsroda“

Textliche Festsetzungen

Stand: 25.06.2012

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

1.1

Sondergebiet SO 1 nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Das mit SO 1 gekennzeichneten Gebiet wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt. In dem Sondergebiet SO 1 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 150 m²

(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 Sondergebiet SO 1 ausnahmsweise zulässig.

(6)

Die Verkaufsflächenobergrenze der zulässigen Betriebsform von Einzelhandelsbetrieben wird in dem Sondergebiet SO 1 mit einer Verhältniszahl von 0,26 begrenzt. Die Verkaufsfläche wird als Verhältniszahl angegeben, die in Relation zu der Größe des jeweiligen Baugrundstücks steht.

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 wird der Umfang der nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (siehe Textfestsetzung Nr. 1.6 A) insgesamt in der Summe auf maximal 18 % der jeweils auf den Baugrundstücken zulässigen Gesamtverkaufsfläche festgesetzt. Der

Umfang der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen (siehe Textfestsetzung Nr. 1.6 B) wird insgesamt in der Summe auf maximal 15 % der jeweils auf den Baugrundstücken zulässigen Gesamtverkaufsfläche festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment „Unterhaltungselektronik“ gemäß Sortimentsgruppenliste Textfestsetzung 1.6 Nr. B 10 ausschließlich als nicht großflächige Betriebe (Verkaufsfläche < 800 m²) zulässig.

Je Einzelhandelsbetrieb, dessen Kernsortiment einer der nachstehend genannten zentrenrelevanten Sortimentsgruppen (siehe Textfestsetzung Nr. 1.6 B) entspricht, wird die zulässige Verkaufsfläche betriebsbezogen auf maximal je 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes SO 1 beschränkt.

Je Einzelhandelsbetrieb, dessen Kernsortiment einer der nachstehend genannten nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppen (siehe Textfestsetzung Nr. 1.6 C) entspricht, wird die zulässige Verkaufsfläche betriebsbezogen auf maximal je 35 % der jeweils auf den Baugrundstücken zulässigen Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes SO 1 beschränkt.

1.2

Sondergebiet SO 2 nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Das mit SO 2 gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel / Freizeit“ festgesetzt. In dem Sondergebiet SO 2 sind folgende Betriebsformen und maximale 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:

- Spiel- und Automatenhallen bis insgesamt in Summe 850 m²

(3) Anlagen für sportliche Zwecke (Fitness-Center),

(4)

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

(5)

Die Verkaufsflächenobergrenze der zulässigen Betriebsform von Einzelhandelsbetrieben wird in dem Sondergebiet SO 2 mit einer Verhältniszahl von maximal 0,15 begrenzt. Die Verkaufsfläche wird als Verhältniszahl angegeben, die in Relation zu der Größe des jeweiligen Baugrundstücks steht.

Innerhalb des Sondergebietes SO 2 wird der Umfang der nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (siehe Textfestsetzung Nr. 1.6 A) insgesamt in der Summe auf maximal 25 % der jeweils auf den Baugrundstücken zulässigen Gesamtverkaufsfläche festgesetzt. Ausnahmsweise ist die Erhöhung des Umfangs der nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (siehe Textfestsetzung Nr. 1.6 A) auf maximal 50 % der jeweils auf den Baugrundstücken zulässigen Gesamtverkaufsfläche zulässig, sofern es sich um einen

großflächigen Betrieb (Verkaufsfläche > 800 m²) mit einem Kernsortiment aus einer nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppe (siehe Textfestsetzung Nr. 1.6 B) handelt.

Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment einer zentrenrelevanten Sortimentsgruppe (siehe Textfestsetzung Nr. 1.6 B) entsprechen, sind innerhalb des Sondergebietes SO 2 unzulässig.

1.3

Sondergebiet SO 3 nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Das mit SO3 gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel / KFZ-Handel“ festgesetzt. In dem Sondergebiet SO 3 sind folgende Betriebsformen und maximale Verkaufsflächen zulässig:

(1)

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,

(2)

Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO

(3)

Innerhalb des Sondergebietes SO 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit Handel von Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugteilen und -zubehör allgemein zulässig. Darüber hinaus wird die Verkaufsflächenobergrenze der zulässigen Betriebsform von Einzelhandelsbetrieben in dem Sondergebiet SO3 mit einer Verhältniszahl von maximal 0,05 begrenzt. Die Verkaufsfläche wird als Verhältniszahl angegeben, die in Relation zu der Größe des jeweiligen Baugrundstücks steht.

Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment einer nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppe (siehe Textfestsetzung Nr. 1.6 A) oder einer zentrenrelevanten Sortimentsgruppe (siehe Textfestsetzung Nr. 1.6 B) entsprechen, sind innerhalb des Sondergebietes SO 3 unzulässig.

1.4

Überschreitung der Verkaufsfläche

Eine Überschreitung der jeweils zulässigen Gesamtverkaufsfläche und des jeweils zulässigen Umfangs der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (siehe Textfestsetzung 1.6 A, B) innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 3 ist ausnahmsweise zulässig, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, dass die Gesamtverkaufsfläche in den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 in der Summe 32.900 m² nicht überschreitet und in der Summe in allen Sondergebieten maximal 6.300 m² Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanter Sortimentsgruppen (siehe Textfestsetzung 1.6 A) und maximal 4.275 m² Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimentsgruppen (siehe Textfestsetzung 1.6 B) angeboten werden. Bei der aufgeführten Gesamtverkaufsfläche von 32.900 m² bleiben die Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben mit Handel von Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugteilen und -zubehör außer Betracht.

1.5

Definition Verkaufsfläche

Die unter Punkt 1.1 bis 1.4 benannte 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.

1.6

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

A: Nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen

- 1 Nahrungs- und Genussmittel / Getränke / Lebensmittelhandwerk
- 2 Apotheken- / Drogerie- Reform- und Kosmetikwaren
- 3 Zeitungen / Zeitschriften
- 4 Blumen

B: Zentrenrelevante Sortimentsgruppen

- 1 Textilien
- 2 Schuhe / Lederbekleidung / Kürschnerwaren
- 3 Haus-/Heimtextilien
- 4 Sportbekleidung / Sportartikel / Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
- 5 Kulturwaren / Kunstgewerbe
- 6 Baby-/Kinderartikel / Spielwaren
- 7 Bücher / Schreibwaren / Büroartikel
- 8 Foto / Optik / Uhren / Schmuck
- 9 Haushaltswaren / Elektrokleingeräte
- 10 Unterhaltungselektronik / Bild- und Tonträger / Computertechnik / -zubehör, Elektrogroßgeräte („weiße Ware“) /
- 11 Musikinstrumente / Musikalien
- 12 Kunst / Antiquitäten
- 13 Jagdbedarf

C: Nichtzentrenrelevante Sortimentsgruppen

- 1 Möbel / Büromöbel / Büromaschinen / Küchen
- 2 Matratzen, Bettwaren (ohne Bettwäsche)
- 3 Sanitär- / Badeinrichtung
- 4 Elektrogroßgeräte / Herde / Öfen
- 5 Teppiche, Teppichböden / Fußbodenbeläge / Tapeten / Malereibedarf
- 6 Holz / Bauelemente / Baustoffe / Fliesen / Werkzeuge / Maschinen
- 7 Pflanzen / Pflanzsubstrate / Pflege und Düngemittel / Pflanzgefäße
- 8 Gartengeräte/-werkzeuge/-baustoffe / Gartenmöbel
- 9 Campingartikel- und Zubehör
- 10 Großteilige Sportgeräte (z. B. Boote, Tauchsportgeräte)
- 11 Kfz- und Motorradzubehör / Fahrräder / Fahrradzubehör
- 12 Erotikartikel
- 13 Zooartikel

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

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)

In den sonstigen Sondergebieten SO 1 – SO 3 ist 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.) 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.

7.) 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.

Hinweise

Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen im Plangebiet ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Auf die Meldepflicht des § 16 des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004, Änderung vom 23. November 2005) wird hingewiesen. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter sind vor Ort auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für das jeweilige Vorhaben der Nachweis der Immissionsverträglichkeit zu erbringen. Hierbei sollen zum Schutz benachbarter Wohnnutzungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Auswirkungen des Lärms von Betriebsanlagen gegen Lärm (TA Lärm) zu Grunde gelegt werden.