

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Nord II"
mit integriertem Grünordnungsplan
Stadt Schleusingen

SATZUNGSPLAN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Nord II"
mit integriertem Grünordnungsplan
Stadt Schleusingen

Auftraggeber:

Mega Einkaufszentrum Schleusingen KG

Auftragnehmer :

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
-Mitglieder der Thüringer Architektenkammer-
98544 Zella-Mehlis
Rathausstraße 8
☎ 03682 / 8961-0
☎ 03682 / 8961-61
www.kehrer-horn.de
info@kehrer-horn.de

(Bearbeitung Bebauungsplan ab 24.07.2007)

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. (FH) N. Kehrer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Nord II" mit integriertem Grünordnungsplan Stadt Schleusingen

SATZUNGSPLAN: *Stand 03.01.2008*

BEGRÜNDUNG

Inhalt

- 0. Gesetzliche Grundlagen**
- 1. Veranlassung und Ziele**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Vorgaben übergeordneter Planungen**
 - 3.1 Raumordnung, Regionalplanung
 - 3.2 Flächennutzungsplan
- 4. Rahmenbedingungen**
 - 4.1 Geografische Lage und Topografie
 - 4.2 Naturräumliche Verhältnisse
 - 4.3 Schutzgebiete
 - 4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung
 - 4.5 Verkehr
 - 4.6 Nutzungsbeschränkungen
 - 4.6.1 Altlastverdachtsflächen
 - 4.7 Immissionen, Emissionen
 - 4.8 Grund und Boden
 - 4.9 Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Baugrundbewertung, Geotopschutz
 - 4.10 Denkmalschutz
- 5. Planinhalt**
 - 5.1 Städtebauliches Grundkonzept
 - 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Baugestaltung
 - 5.4 Erschließung
 - 5.5 Technische Infrastruktur
 - 5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 5.7 Übernahmen
 - 5.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
 - 5.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 6. Grünordnung**
- 8. Umweltbericht**

Anlage (ausgewählte TöB`s und Offenlegungsexemplar)

Gutachten LG 68/07 über die mit dem Neubau eines EDEKA-Marktes zu erwartenden Lärmimmissionen in 98634 Schleusingen

0. Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2102), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S.466)
4. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** in der Neufassung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. , S. 349)
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865).
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Neubekanntmachung vom 23.02.2004 (GVBl. S. 244), geändert durch Gesetz vom 17.12.2004 (GVBl. S. 889)
8. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 15.07.2003 zuletzt geändert am 30.08.2006 (GVBl. S. 421)
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. Nr. 27, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
10. **Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.02.2004 (GVBl. S.282), zuletzt geändert am 28.06.2006 (GVBl. S. 343)
11. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 07.01.1992 (GVBl. S. 17) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), geändert durch Gesetz vom 23.11.2005 (GVBl. S. 359)
12. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 16.08.1993 (GVBl. S. 501) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.12.2005 (GVBl. S. 446, 455)
13. **Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Südthüringen** (Sonderdruck Nr. 3 / 1999 Thüringer Staatsanzeiger)
14. **Eisenbahnkreuzungsgesetz (EBKrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.03.1971 (BGBl. I S. 337), zuletzt geändert durch Artikel 281 der Verordnung vom 31.10.2006 (BGBl. I S. 2407)
15. **Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)** vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378 (2396) (1994, 2439)), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.07.2007 (BGBl. I S. 1383)

1. Veranlassung und Ziele

Ziel der Bebauungsplanung

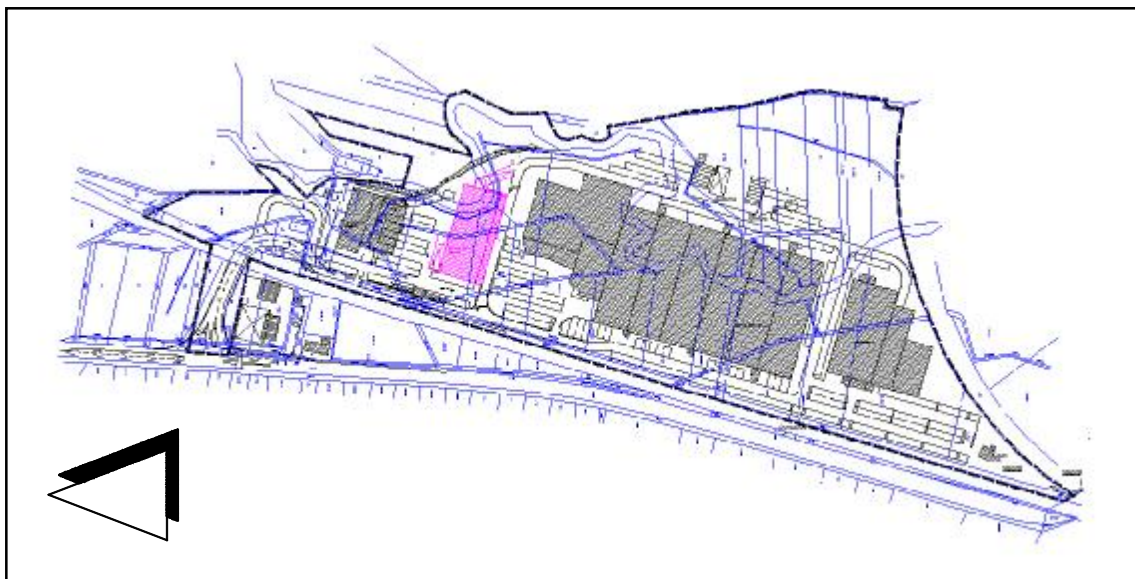
Die Firma „Mega Einkaufszentrum Schleusingen KG“, Suhler Str. 32-40 in 98553 Schleusingen (Rechtsnachfolgerin der Fa. TOP Möbel GmbH) entwickelte zusammen mit der Stadt Schleusingen den Vorhabens- und Erschließungsplan „Sondergebiet Nord“. Dieser ist seit dem 06.04.1992 rechtsverbindlich.

Im Zuge der Änderung des V+E-Planes sollen die planerischen Festsetzungen innerhalb der Baugrenzen zeitgerecht fortgeschrieben werden, um den veränderten wirtschaftlichen Umfeldbedingungen, insbesondere auch der subjektiven Bedingungen des angesiedelten Einzelhandels, in Zusammensetzung des verbrauchernahen Angebotes Rechnung zu tragen. Die im V+E-Plan ausgewiesene bis 2005 vermietete Einzelhandelsfläche für einen Lebensmittelmarkt konnte nicht mehr gehalten werden. Für den langfristigen Bestand des Einkaufsgebietes ist es aber zwingend notwendig, einen Lebensmittelvollsortimenter als Grundlage des verbrauchernahen Angebotes zu halten.

Ein Lebensmittelbetreiber war jedoch für eine Fläche innerhalb des bisherigen Standortes nicht zu finden. Inzwischen hat der Eigentümer einen Mietvertrag mit einem Lebensmitteleinzelhandelsunternehmen abschließen können. Voraussetzung war jedoch die Erstellung des Marktes im Bereich bestehender Parkflächen an der EMS-Halle. Zur Realisierung dieses Marktes ist es notwendig, die leerstehende Fläche der EMS- Halle abzureisen. (Getränkemarkt bleibt erhalten). Weiterhin wird die bestehende Erschließungsstraße Richtung Bahn verlagert, so dass die notwendigen Parkflächen zwischen dem Markt und dem bleibenden bzw. bestehenden Teil Getränkemarkt ergänzt, bzw. realisiert werden können. Im Zuge der Änderung des V+E-Planes sollen auch die vermieteten Flächen in den Hallen neu fortgeschrieben und festgesetzt werden.

2. Geltungsbereich

Der Standort „Sondergebiet Nord II“ liegt am nördlichen Rand des Stadtgebietes Schleusingen innerhalb der Ortsbebauungsgrenze. Das Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,97 ha.



3. Vorgaben übergeordneter Planungen

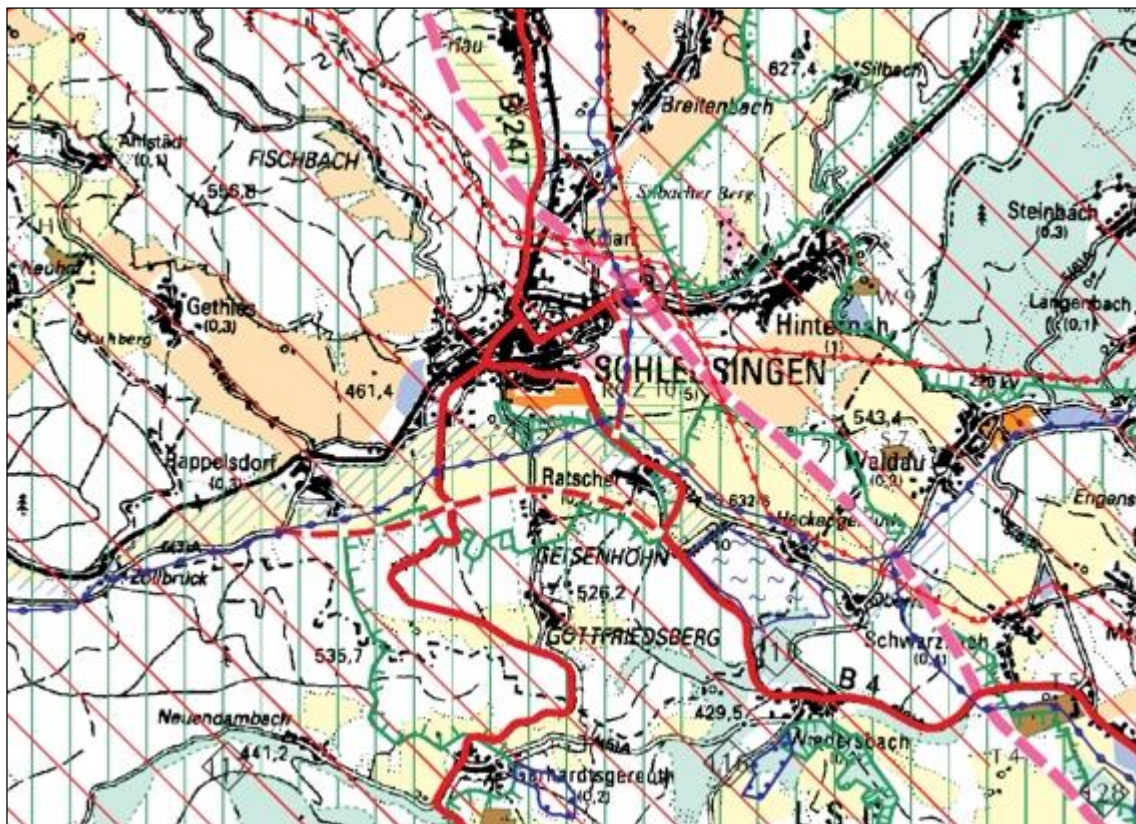
3.1 Raumordnung, Regionalplanung *Allgemeine raumordnerische Ziele*

Die Stadt Schleusingen ist laut RROP-ST Pkt. 3.1.3 als Unterzentrum ausgewiesen. Schleusingen ist potentiell Fremdenverkehrsgebiet (Kleiner Thüringischer Wald / Hildburghäuser Wald). Die Stadt liegt in einer Achse mit großräumiger Bedeutung (Suhl — Schleusingen — Hildburghausen — Coburg).

Laut RROP-ST können „Die Unterzentren ... Schleusingen, ... auf Grund ihrer Bedeutung für größere Verflechtungsbereiche mit hoher Bevölkerungszahl in ihren unterzentralen Versorgungsfunktionen gestärkt werden. Die Vielfalt des Angebotes soll erhöht werden.

Bei Nachweis der Tragfähigkeit und, sofern für benachbarte höherstufige zentrale Orte keine Nachteile entstehen, können in diesen Unterzentren auch über den Grundbedarf hinausgehende Einrichtungen vorgesehen werden.“

Der erwartete Verdrängungswettbewerb bei den Lebensmittel Discountern hat nach Einschätzung der Stadtverwaltung Schleusingen bereits stattgefunden. Die Auswirkungen auf die innerstädtischen Standorte sind daher als gering einzuschätzen. Vor allem vor dem Hintergrund, dass die Verkaufsraumfläche am Standort sich in den letzten Jahren verringert hat.



Auszug RROP-ST

3.2 Flächennutzungsplan

Es liegt derzeit kein verwertbarer Entwurf des FNP der Stadt Schleusingen vor.

Dementsprechend bedarf es für diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Die Stadt Schleusingen gehört dem Landkreis Hildburghausen an. Angrenzende Gemeinden sind im Norden die Einheitsgemeinde St. Kilian, im Westen die VG Feldstein mit Sitz in Themar. Im Süden die Stadt Hildburghausen, im Osten die Einheitsgemeinde Nahetal - Waldau und die Einheitsgemeinde Auengrund.

Mit der BAB A73 tangiert Schleusingen eine großräumige überregionale Straßenverbindung. Die Stadt ist über die AS Schleusingen direkt angebunden.

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage von Schleusingen. Es befindet sich zwischen zwei Bahnstrecken, Bundesstraße 247 (bis 31.12.2007) und dem Gewässer der „Erle“. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 380 m über dem Meeresspiegel.

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet wird im Osten von der Erle (Gewässer II. Ordnung) durchzogen. Das Gewässer wird durch dichtes Auengehölz begleitet. Im Süden wird das Gebiet von der Bahnstrecke Schmiedefeld – Ilmenau und im Westen von der Bahnstrecke Schleusingen – Suhl begrenzt. Direkt hinter der anliegenden Bahnstrecke Schleusingen – Suhl verläuft die Bundesstraße 247. Nördlich grenzen direkt an das Plangebiet Wiesen bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4.3 Schutzgebiete

Teile des Geltungsbereiches befinden sich im festgesetztem Überschwemmungsgebietes der Erle (Gewässer II. Ordnung). Für die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet ist die Genehmigung nach § 81 (4) ThürWG der Untereren Wasserbehörde erforderlich. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist im Überschwemmungsgebiet verboten.

Geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Überschwemmungsgebiet sind mit dem Landratsamt Hildburghausen - der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Durch die Untere Wasserbehörde wurde auf Folgendes hingewiesen: Im Interesse des vorbeugenden Hochwasserschutzes ist bei dem geplanten Baukörper auf Türen und Fenster im rückwärtigen Bereich (auf ebenerdigen Niveau in Richtung Gewässer) zu verzichten.

4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Das Plangebiet ist bereits zu einem großen Teil versiegelt. Hierbei handelt es sich um einen Baumarkt, ein Einkaufszentrum mit verschiedenen Angeboten, ein Möbelhaus, einen Getränkemarkt und einen Kiosk.

4.5 Verkehr

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über eine Zufahrt von und auf die Bundesstraße 247. Ab 01.01.2008 ist die Bundesstraße abgestuft in eine Landesstraße (L 3247). Das gesamte Areal ist durch eine ringförmige Straße erschlossen, an der sich eine Vielzahl von Stellplätzen befindet.

4.6 Nutzungsbeschränkungen

Folgende Nutzungsbeschränkungen bestehen:

Einschränkungen (Immissionsschutz) können durch die indirekt angrenzende Wohnbebauung in der Hainstraße hervorgerufen werden. Weitere Einschränkungen bestehen durch das Gewässer II. Ordnung. Insbesondere durch den freizuhaltenden Uferbereich und das Überschwemmungsgebiet.

4.6.1 Altlastverdachtsflächen

Altlastflächen sind nicht bekannt.

4.7 Immissionen, Emissionen

Schallschutz

Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden Bedenken bezüglich der Einhaltung der öffentlich rechtlichen Lärmschutzanforderungen an die angrenzende Wohnbebauung Hainstraße angemeldet (in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr). Daher wurde durch einen Schallschutzsachverständigen eine Schallimmissionsprognose erstellt. Zu prüfen sind dabei die entstehenden Schallimmissionen des geplanten Lebensmitteleinkaufsmarktes (Baufeld 1) in der Nachtzeit (nächtliche Warenanlieferung einschl. LKW-Rangierverkehr, Betrieb von Kühltechnik).

Schutz vor elektromagnetischen Feldern

Auswirkungen durch im Einflussbereich befindliche Mobilfunkanlagen sind nicht untersucht bzw. bekannt.

4.8 Grund und Boden

Die Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum des Investors. Eine Grundstücksverschmelzung ist bereits beantragt. Lediglich im Bereich der Kreuzung zur B 247 sind Grundstücke links und rechts der Zufahrt nicht im Eigentum des Investors.

4.9 Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Baugrundbewertung, Geotopschutz

Geologie

Das Sondergebiet Nord II an der Suhler Straße liegt am nördlichen Ortsrand von Schleusingen im Bereich der Talau der Erle. Nach den Ergebnissen mehrerer im Jahre 1974 abgeteufter 5 - 10 m tiefer Baugrundbohrungen stehen unter ca. 1 m Auelehm ca. 2 - 2,5 m Fein- bis Grobkies quartären Alters an. Das Liegende bilden zumeist rotbunte Feinsandsteine mit Ton- und Schluffsteinlagen der am Standort bis ca. 280 m mächtigen Schichtenfolge des Unteren Buntsandsteins.

Rohstoffgeologie, Grundwasser- und Geotopschutz

Es liegen für den Standort keine Einschränkungen vor. Die Grundwasseroberfläche (1,5 - 2,5 m unter Gelände) und -fließrichtung (etwa Nord-Süd) werden durch den Vorfluter, die Erle, bestimmt. Die Grundwasseroberfläche ist leicht gespannt.

Baugrundbewertung

Baugrundschwächen liegen nicht vor.

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. Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBl. I, S. 591) und die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1. In diesem Zusammenhang bitte ich Sie, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen.

4.10 Denkmalschutz

Das Gebiet liegt in keinem Denkmalschutzbereich. Es befinden sich auch 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.

Gemäß § 16 des Gesetzes unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie - Außenstelle Steinsburgmuseum (Steinsburgmuseum Römhild, Waldhaussiedlung 8, 98631 Römhild) ist mindestens 14 Tage vor Beginn der Tiefbauarbeiten am Lebensmittelmarkt schriftlich zu informieren!

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept geht von folgenden Zielstellungen aus:

Für das Plangebiet soll der bereits genehmigte vorhabenbezogene B-Plan überarbeitet und den neuen Anforderungen angepasst werden. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Änderung des Baufeldes (Baufeld 1) an der bestehenden EMS-Halle. Dieses wird erweitert, um Baurecht für einen Lebensmittelmarkt zu schaffen. Einhergehend mit dieser Baumaßnahme wird ein Teil der bestehenden EMS-Halle sowie der bestehende Kiosk an der Erschließungsstraße abgerissen. Desweiteren werden auch Parkplätze zurückgebaut und die Erschließungsstraße verlegt.

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung folgender Belange:

- Begrenzung der baulichen Entwicklung durch Festsetzung der überbaubaren Flächen und Höhenentwicklung baulicher Anlagen,
- Schutz und Erhalt der naturnahen Bereiche an der Erle,
- Grünordnerische Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches
- Immissionsschutz der Anwohner

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet „Einkaufszentrum“ nach § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wird in den Teilbereich SO 1 und SO 2 unterteilt.

Begründung

Die Einstufung des Gebietes als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ entspricht der bestehenden Gebietstypik. Die Unterteilung in die Bereiche SO 1 und SO 2 dient der Klarstellung der Nutzungsunterschiede der Teilbereiche infolge des bestehenden Überschwemmungsgebietes der Erle. Im Teilbereich SO 2 sind somit nur Stellplätze, Erschließungsstraßen und Ver- und Versorgungsanlagen zulässig. Im Teilbereich SO 1 erfolgt die Festsetzung der max. Verkaufsraumfläche, um eine weitere Vergrößerung des Gebietes einzugrenzen. Eine Vergrößerung des Gebietes würde den Zielen des RROP-ST widersprechen. Hier heißt es: „Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sollen nur in höherstufigen zentralen Orten ausgewiesen werden. Standortsschwerpunkt sollen die Stadtzentren sein.“ Die Stadt Schleusingen ist als Unterzentrum ausgewiesen. Eine Beschränkung der gesamten Verkaufsraumfläche ist daher sinnvoll.

Um im Teilgebiet SO 1 einen ausgewogenen Branchenmix zu erzielen, wurden für die einzelnen Branchen die max. Verkaufsraumflächen zusätzlich festgesetzt.

§ Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 begrenzt.

Begründung

Dies entspricht dem Höchstmaß der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO für Sondergebiete.

§ Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baufelder 1 und 2 auf max. II Vollgeschosse festgesetzt und für das Baufeld 3 auf max. I Vollgeschoss.

Begründung

Das Maß der baulichen Nutzung für die Baufelder 1 und 2 wird auf II Vollgeschosse festgesetzt, um den Nutzungsansprüchen der Betreiber gerecht zu werden.

Für das Baufeld 3 (Musterhaus) wird I Vollgeschoss als ausreichend angesehen, da dieses Gebäude nur zur Präsentation dient.

§ Definition – Vollgeschoss

Ein Vollgeschoss wird gem. § 85 (2) Satz 1 ThürBO definiert.

§ Definition - Traufhöhe

Die im Plan angegebene Traufhöhe gilt als Maß von der bestehenden Erschließungsstraße vor jeglicher Geländeregulierung, bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Für alle Baufenster gilt als Bezugspunkt die vorhandene Höhe bergseitig.

Für das Baufeld 1 wird die Traufhöhe auf 12,00 m festgesetzt.

Begründung

Das Baufeld 1 grenzt an die freie Landschaft an. Daher wird die Traufhöhe im Vergleich zum Baufeld 2 verkleinert. Zudem kommen die vorhandenen und geplanten Nutzungen mit dieser geringeren Traufhöhe aus.

Für das Baufeld 2 wird die Traufhöhe auf 15,00 m festgesetzt.

Begründung

Zur Sicherung des bestehenden Gebäudes sind 15,00 m Traufhöhe nötig.

Für das Baufeld 3 wird die Traufhöhe auf 4,00 m festgesetzt.

Begründung

Die Traufhöhe wird auf 4,00 m begrenzt, da für ein Musterhaus mit einem Vollgeschoss diese Höhenbegrenzung als ausreichend angesehen wird.

§ Für die Baufelder 1 und 2 wird die Dachform auf Flachdach bzw. Satteldach und die Dachneigung auf 0° - 20° begrenzt.

Begründung

Die Dachneigung der Baufelder 1 und 2 entspricht den Nutzungsansprüchen, die an Zweckbauten gestellt werden.

Die bestehende Kubatur soll weitestgehend beibehalten werden. Eine weitere Höhenentwicklung der Baulichkeiten ist nicht gewünscht.

5.3 Baugestaltung

§ Festgesetzt werden die Gestaltung des Dachbelages und der Außenwände.

Begründung

Die Gemeinden können durch eine Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften gem. § 83 ThürBO erlassen. Die Festsetzung der Gestaltung fällt gem. § 83 (1) darunter. Mit den hier erlassenen Vorschriften soll ein Einfügen in die bereits bebaute Ortslage bzw. ein ansprechendes Ortseingangsbild erreicht werden.

5.4 Erschließung

Verkehr

§ Die vorhandene Erschließung im Geltungsbereich bleibt weitestgehend bestehen. Im Bereich des neu ausgewiesenen Einzelhandelsgebäudes (bis bestehendem Getränkemarkt) wird die Erschließungsstraße Richtung Bahn verlegt. Die bestehende Erschließungsstraße wird in diesem Bereich zurückgebaut und als Parkfläche gestaltet.

Begründung

Die Verlagerung der Erschließungsstraße ergibt sich durch die Neubebauung durch den Lebensmittelmarkt und die Schaffung weiterer Standortnaher Stellplätze.

§ Die derzeitige Zufahrt zum Sondergebiet und die Buswendeschleife werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (Verkehrssicherungspflicht). Die öffentliche Verkehrsfläche endet am Haupteingang (Tor) am Getränkemarkt.

Begründung

Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche beruht auf vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Kommune und dem Investor.

§ Die Flächen links und rechts der Zufahrt zum Sondergebiet werden als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Begründung

Diese Flächen befinden sich z.T. im Eigentum Dritter und dienen als Zufahrt zu diesen Grundstücken.

5.5 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

Die bestehenden Versorgungsleitungen bleiben, soweit sie sich nicht im Bereich von neu zu bebauenden Flächen befinden, unberührt. Durch die Verlegung der Erschließungsstraße werden in diesem Bereich die bestehenden Versorgungsleitungen stillgelegt. Die neu herzustellenden Versorgungsleitungen werden im Bereich der neuen Straße als auch im Bereich des ruhenden Verkehrs eingebaut.

Trinkwasser

Die Grundstücke im Geltungsbereich des B-Planes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Stadt Schleusingen angeschlossen. Der Trinkwasseranschluss befindet sich im Bereich der Suhler Straße mit einem Wasserzählerschacht am Übergabepunkt. Die Wasserverteilung erfolgt über ein abnehmereigenes Trinkwassernetz, von dem aus die einzelnen Abnehmer angeschlossen sind.

Im Bereich des Getränkemarktes quert eine Trinkwasserleitung DN 125 das B-Plan-Gebiet. Entsprechend des Grundbuchbereinigungsgesetzes besteht ein Bestandsschutz zur Lage der Leitung. Die Versorgung des Getränkemarktes erfolgt von dieser Trinkwasserleitung.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich des B-Planes erfolgt derzeit über ein abnehmereigenes Abwassernetz in einer mechanisch wirkenden Kleinkläranlage in Einleitung in den Vorfluter Erle.

Durch den Zweckverband Wasser und Abwasser „Mittlerer Rennsteig“ wird die schmutzwasserseitige Erschließung der Suhler Straße/Hainstraße im Jahr 2007/2008 durchgeführt. Mit der Verlegung des Hauptsammlers für die Hainstraße wird die Möglichkeit des Anschlusses des Gewerbegebietes an die zentrale Kläranlage Schleusingen geschaffen. Damit ist die Möglichkeit der weiteren Entwicklung des Gewerbegebietes gegeben. Mit der Verlegung des Schmutzwassersammlers im Bereich des B-Plangebietes ist die Kleinkläranlage außer Betrieb zu nehmen und an das öffentliche Entwässerungsnetz anzuschließen. Sollte die Bebauung vor Herstellung des Sammlers zur Kläranlage erfolgen, ist eine Zwischenlösung zur Behandlung der Abwässer vorzusehen (Lebensmittelmarkt).

Das Entwässerungssystem ist im Trennsystem für die entsprechenden neu zu errichtenden Gebäude zu erweitern.

Niederschlagswasser

Der Anteil an versiegelten Flächen, einschließlich der Verkehrsflächen ist durch ökologisch sinnvolle Bauweise möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser ist vor Ableitung auf 5 l/sha zu drosseln. Gegebenenfalls ist eine Regenrückhaltung im Plangebiet zu errichten (im Durchführungsvertrag zu Regeln).

Die Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu klären. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist aus dem öffentlichen Trinkwassernetz durch Oberflurhydranten zu sichern. Die Standorte sind mit dem Sachgebiet Brandschutz im Landratsamt Hildburghausen abzustimmen.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Absicherung der Versorgung mit Trinkwassers und der Entsorgung des Abwassers sind Leitungsrechte zugunsten des ZWAS "Mittlerer Rennsteig" (Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl) und zur Absicherung der Versorgung mit Elektrizität und Gas sind Leitungsrechte zugunsten der E.ON Thüringer Energie AG festgesetzt. Der Leitungsbestand der E.ON Thüringer Energie AG wurde nicht komplett übergeben (ELT), da teilweise der Leitungsbestand erst geortet werden muss. Daher ist eine komplette Darstellung der Leitungsrechte nicht möglich.

Der Abwassersammler des ZWAS "Mittlerer Rennsteig" endet momentan auf dem Flurstück 225/31 der Flur 3. Die Weiterführung des Abwasserkanals ist durch den ZWAS "Mittlerer Rennsteig" geplant. Angaben über einen Zeitraum und die weiterführende Trasse liegen jedoch noch nicht vor.

Desweiteren wurde zur Absicherung der Versorgung mit Gas Leitungsrechte zugunsten der EVG (Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH Erfurt) festgesetzt. Nach Information der EVG ist die bestehende Gasleitung jedoch stillgelegt.

5.7 Übernahmen

Sonstige Übernahmen

- Leitungstrassen (Elektrizität, Trinkwasser, Abwasser, Gas)

5.8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Ufer der Gewässer einschließlich ihres Bewuchses sowie die Uferbereiche sind gemäß § 78 ThürWG zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 5 m bei Gewässern zweiter Ordnung jeweils ab Böschungsoberkante. Der Uferstreifen ist von Bebauung freizuhalten. Im Uferbereich dürfen Bäume und Sträucher nur beseitigt werden, zum Ausbau und zur Unterhaltung des Gewässers. Das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe ist im Uferbereich verboten, gemäß § 78 ThürWG.

Da für den Verlauf der Erle keine Einmessung vorliegt, ist der Freihalteabstand von 5,0 m ab Böschungsoberkante durch örtliche Messung zu überprüfen.

Zu beachten sind im Plangebiet zwei Sohlabstürze des Gewässers. Das rechte Ufer der Erle ist teilweise stark ausgekolkt. Der Gewässerunterhaltungsverband (KGUS) plant den Rückbau der Wehre / Sohlabstürze in der Erle. Einer der Sohlabstürze befindet sich direkt hinter dem geplanten Lebensmittelmarkt, dies sollte bei der Ausführungsplanung beachtet werden. Eine Absprache mit dem KGUS wird empfohlen.

5.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schallschutz

Durch das Schallschutzbüro Frank & Apfel GbR wurde im Auftrag der Firma MEGA Einkaufszentrum Schleusingen KG ein Gutachten über die mit dem Neubau eines EDEKA-Marktes zu erwartenden Lärmimmissionen erstellt (Baufeld 1).

Aus den Berechnungsergebnissen folgt, dass Überschreitungen der Richtwerte während des Beurteilungszeitraums „Nacht“ und Überschreitungen der Schranke für Pegelspitzen an den Nachweisorten ip1 und ip2 (Hainstraße) zu erwarten sind. Für den Nachweisort ip1 sind die größten Überschreitungen des Richtwertes zu erwarten. Deshalb orientieren sich die Schallschutzmaßnahmen an den Immissionsanteilen dieses Nachweisortes.

Folgende Vorschläge zu Schallschutzmaßnahmen werden unterbreitet (Baufeld 1):

- § Einhausung des gesamten Verladebereiches einschließlich der Rampe und der Anfahrt im Bereich der Ostfassade.
- § Abfahrt der entladenen LKW im Zwischenraum von Edeka-Markt und „Mega-Einkaufszentrum“.
- § Einbau von Toren für die Ein- und Ausfahrt der LKW. Schließen der Tore während der nächtlichen Entladung der LKW.
- § Reduzieren der gesamten immissionswirksamen Schallleistung der luft- und kühltechnischen Aggregate im Außenbereich auf eine Summe von 75 dB(A).

Zusammenfassung und Auswertung der Begutachtung

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau eines Edeka-Lebensmittelmarktes auf dem Gelände des „Sondergebietes Nord II“ an der Suhler Straße in Schleusingen wurde eine Schallimmissionsprognose angefertigt (Baufeld 1).

Zweck der Prognose war es, die durch den Betrieb des Marktes bedingten Beurteilungspegel an der umliegenden schutzwürdigen Bebauung zu erfassen.

Dazu wurden die relevanten Emissionen ermittelt und in die Betrachtung einbezogen.

Beurteilungsgrundlage war die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm). Die von den Immissionen betroffene schutzwürdige Bebauung ist als Allgemeines Wohngebiet einzuordnen.

Die Bewertung der Immissionen bezieht sich ausschließlich auf den Beurteilungszeitraum „Nacht“. Unter Berücksichtigung aller Zuschläge und Wichtungen ergaben sich unter den in Ziffer 7. genannten Bedingungen Überschreitungen des Richtwertes nach TA Lärm [2].

Weiterhin wird prognostiziert, dass auch mit Überschreitungen der Schranken für Pegelspitzen zu rechnen ist.

Auf der Grundlage der Immissionsanteile für den am stärksten betroffenen Nachweisort wurden unter Ziffer 11 Vorschläge zu Schallschutzmaßnahmen unterbreitet, die geeignet erscheinen, die Richtwertüberschreitungen zu vermeiden.

Eine Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrslärmimmissionen um 3 dB(A) oder mehr kann ausgeschlossen werden, so dass keine Maßnahmen zur Begrenzung des Anteiles des anlagenbezogenen Verkehrs notwendig sind.

Die Prognoseungenauigkeit wird mit ± 2 dB(A) abgeschätzt.

Resultierende Festsetzung (Baufeld 1)

Zur Einhaltung der gesetzlichen Schallrichtwerte für den geplanten Lebensmittelmarkt (Baufeld 1) wird folgende alternative Festsetzung bestimmt:

-Ausschluss von Lieferverkehr im maßgebenden Nachtzeitraum (22^{oo} Uhr - 6^{oo} Uhr)

oder:

-Einhausung des gesamten Verladebereiches einschließlich der Rampe und der Anfahrt im Bereich der Ostfassade und

-Einbau von Toren für die Ein- und Ausfahrt der LKW.

Reduzierung der gesamten immissionswirksamen Schalleistung der luft- und kühltechnischen Aggregate im Außenbereich auf eine Summe von 75 dB(A).

Weiterhin sollte beachtet werden, dass die Abfahrt der entladenen LKW im Zwischenraum vom geplanten Lebensmittelmarkt und dem „Mega-Einkaufszentrum“ realisiert wird. Die Tore sind bei der nächtlichen Entladung der LKW zu schließen.

Festsetzung (Baufeld 2)

Die Baugenehmigung Nr.: 2-63/1/KrR/0796/03 vom 04.12.2003 (Baufeld 2) zur "Errichtung einer Anlieferungszone mit Überdachung" wurde mit den unten genannten Auflagen erteilt. Diese werden somit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Zur Einhaltung der gesetzlichen Schallrichtwerte für das Mega-Einkaufszentrum (Baufeld 2) wird folgende alternative Festsetzung bestimmt:

-Eine achtstündige Nachtruhe der Anwohner ist zu gewährleisten. Die Nachtzeit beginnt um 22^{oo} Uhr und endet um 6^{oo} Uhr.

oder:

-Durch betriebliche und / oder organisatorische Maßnahmen sowie durch ggf. aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Gummimatte oder schallabsorbierende Materialien) hat der Betreiber der Anlage sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort garantiert werden.

6. Grünordnung

Die unten aufgeführten Grundstücke in der Gemarkung Schleusingen Flur 3, auf dem die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen geplant sind, sind im Eigentum des Investors.

Die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im Überschwemmungsgebiet realisiert werden, sind mit dem Landratsamt Hildburghausen - der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.1 Ausgleichsmaßnahmen

6.1.1 Maßnahme A1

Dem direkten Ausgleich durch Rückbau ungenutzter Gebäude und Versiegelungen mit der Rückführung in offene Vegetationsflächen ist gegenüber allen Ersatzmaßnahmen der Vorrang zu geben.

6.2 Ersatzmaßnahmen

6.2.1 Maßnahme E1

Für die neu versiegelten Flächen wird die Fläche nördlich der Buswendeschleife dauerhaft von Bebauung frei gehalten und zusätzlich durch Anpflanzung mit Auegehölzen entwickelt

6.2.2 Maßnahme E2

Der Schlüssel für den Ersatz von einem gefälltten Baum sind 3 Neupflanzungen.

6.3 Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 Absatz 1a BauGB

6.3.1 Zuordnung Maßnahme A1

Die Ausgleichsmaßnahme A1 wird dem jeweiligen Flurstück direkt zugeordnet.

6.3.2 Zuordnung Maßnahme E1

Die Ersatzmaßnahme E1 erfolgt in der Gemarkung Schleusingen Flur 3 auf den Flurstücken 8/4 tw., 11/1, 11/4 149/11 tw., 161/11, 166/108, 167/108 tw. und 168/11 (nördlich der Buswendeschleife).

6.3.3 Zuordnung Maßnahme E2

Die Ersatzmaßnahmen E2 erfolgt ebenfalls in der Gemarkung Schleusingen Flur 3 auf den Flurstücken 8/4 tw., 9/1, 9/4, 9/5 tw., 10, 96/7 tw., 105/5 tw., 149/11 tw., 167/108 tw. (auf der Insel der Buswendeschleife) sowie auf den Flurstücken 8/6, 9/6 tw., 11/3 tw., 38/1 tw., 182/96 tw., 184/28 tw., 186/123, 189/119 tw., 203/32, 204/32 tw., 205/33 tw., 211/123, 212/123 tw., 214/100 tw., 219/39 tw., 220/40 tw., 221/41 tw. und 222/41 tw. (Abstandsflächen zum Bahndamm an der westlichen Grundstücksgrenze).

6.4 Durchführung der Maßnahmen gem. § 135 a Abs. 1 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 sind vom Vorhabensträger durchzuführen (Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen).

Hinweise zur Grünordnung:

§ Vorzugsweise sollen weitgehend heimische, standortgerechte Gehölze zum Einsatz kommen.

§ Maßnahme E1

Durch Anpflanzung von Erle, Esche, Weide, Traubenkirsche, Faulbaum o.ä. sollen Auegehölze entwickelt werden.

§ Maßnahme E2

Neupflanzungen von Bäumen sind als Hochstamm 3-mal verpflanzt mit Stammumfang 14/16 cm mit Ballen festgesetzt.

§ Minderungsmaßnahmen

§ Maßnahme M1

Ausweisung von Tabuzonen in Bereichen mit wertvollen Biotopen z.B. Flusslauf der Erle mit 5 m breitem Saum (gilt ab Böschungsoberkante des Flusslaufes).

§ Maßnahme M2

Verbot für den Einsatz von Pestiziden innerhalb des Geltungsbereiches; insbesondere im Grenzbereich des vorhandenen Fließgewässers (Vermeidung von Fischsterben etc.).

§ Maßnahme M3

Vermeidung hoher Versiegelungsraten durch den Einsatz offenerporiger Wegebefestigung (Schotterbeläge; Ökoplatten, -pflaster usw.) vor allen Dingen für selten genutzte Zufahrten und PKW-Stellplätze.

§ Hinweise für künftige Gestaltungsmaßnahmen

Im Rahmen künftiger Gestaltungsmaßnahmen sollen weitgehend heimische, standortgerechte Gehölze zum Einsatz kommen. Vorzugsweise für Anpflanzungen in den Randbereichen des Geltungsbereiches im Norden und Osten des Areals und zur gliedernden Durchgrünung mit Baum- und Strauchgruppen werden Pflanzenlisten zur Auswahl empfohlen. Die Pflanzenlisten sind unter Pkt. 8.3 des Umweltberichtes einzusehen.

§ Im Bereich der Bahnanlagen sind Neuanpflanzungen von überragenden Bäumen an der Bahngrenze unzulässig. Des Weiteren sind Anpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke des Bahnübergangs (auch von Strauchwerk) nicht zulässig.

- Ende des Begründungstextes -