

BEGRÜNDUNG

zur

2. Änderung

Bebauungsplan „Pohlersfeld“ der Stadt Böhlen

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung
vom
15.05.2021

Inhalt

| | |
|--|----|
| TEIL A: GRUNDLAGEN..... | 3 |
| 1. Planungsanlass, Ziele | 3 |
| 1.1 Allgemeines | 3 |
| 1.2 Verfahrensdurchführung..... | 3 |
| 2. Beschreibung des Geltungsbereiches..... | 4 |
| 2.1 Lage, Abgrenzung, Größe und Eigentumsverhältnisse | 4 |
| 2.2 Naturräumliche Verhältnisse - Auswirkungen auf die Schutzgüter | 4 |
| 2.3 Topographie | 6 |
| 2.4 Baugrund..... | 6 |
| 2.5 Altlasten..... | 6 |
| 3. Übergeordnete Planungen..... | 7 |
| 3.1 Raumordnungs-, Landes- und Regionalplanung..... | 7 |
| 3.2 Flächennutzungsplan | 7 |
| 3.3 Städtebauliche Ziele..... | 7 |
| TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG..... | 9 |
| 1. Planungsrechtliche Festsetzungen | 9 |
| 1.1 Vorhandene Bebauung | 9 |
| 1.2 Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 1.3 Maß der baulichen Nutzung..... | 9 |
| 1.4 Immissionsschutz..... | 9 |
| 1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 10 |
| 1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 10 |
| 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen..... | 11 |
| 3. Verkehrsflächen | 11 |
| 4. Stellplätze | 11 |
| 5. Garagen..... | 11 |
| 6. Grünflächen, Pflanzgebote | 11 |
| 7. Werbeanlagen..... | 11 |
| 8. Flächenbilanz..... | 12 |
| 9. Erschließung..... | 12 |
| 9.1 Medienseitige Erschließung..... | 12 |
| 9.2 Verkehrliche Erschließung | 12 |

TEIL A: GRUNDLAGEN

1. Planungsanlass, Ziele

1.1 Allgemeines

Der am Standort Röthaer Straße angesiedelte Discounter LIDL beabsichtigt den bestehenden Markt auf ein modernes Angebotskonzept umzustellen. Im Zuge dessen soll eine Verkaufsflächenerweiterung vorgenommen werden. Der LIDL-Markt verfügt aktuell über 760 m² Verkaufsfläche und soll auf 1.000 m² erweitert werden. Im bisherigen MI 1 befindet sich weiterhin ein Getränkemarkt. Damit erhöht sich die Gesamtverkaufsfläche auf ca. 1.500 m².

Die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes fügt sich in die Standortstruktur ein und induziert keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sowie die Nahversorgung (Fortschreibung EHK von 2018).

Eine Anpassung des Bebauungsplanes wird erforderlich, weil mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.500 m² die Grenze zur Grossflächigkeit überschritten wird.

Zur Sicherung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens muss der Teilbereich MI 1 (Flurstücke 148/7 und 148/9) in ein Sondergebiet gewandelt werden.

1.2 Verfahrensdurchführung

Der Bebauungsplan „Pohlersfeld“ der Stadt Böhlen ist bereits mit Bekanntmachung vom in Kraft getreten.

Die Stadt Böhlen, Landkreis Leipziger Land, hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Pohlersfeld" in der Fassung vom 10.04.2017 als Satzung beschlossen.

Begründet wurde die Änderung wie folgt:

1. Änderung der Reihenhausbebauung in eine Einzelhausbebauung
2. Einordnung eines Discounters in das Wohngebiet und die damit einhergehende Änderung als Mischgebiet in einem Teilbereich
3. Herausnahme des Flurstückes 145 a; 153/6 (ehemals Teilstück von 153/3) der Gemarkung Böhlen
4. Einbeziehung des Flurstückes 148/2 der Gemarkung Böhlen
5. Änderung der Erschließungsanlage Lärmschutzwall
6. Neuordnung der Verkehrserschließung

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Böhlen, genehmigt am 13.06.2006 und veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Böhlen (Ausgabe Nr. 9 vom 23.06.2006), entwickelt.

Das Bebauungsplangebiet wird im Nord-Osten durch die Röthaer Straße, im Süd-Osten durch eine Eisenbahnlinie, im Westen durch den Garagenhof an der Wielandstraße und im Nord Westen durch ein bestehendes Autohaus begrenzt. Mit Fortführung des Planungskonzeptes wurde in Abstimmung mit der Stadt Böhlen das Flurstück 154/65 der Gemarkung Böhlen herausgenommen. Im Gegenzug wurde ein Teilstück der Röthaer Straße, Flurstück 310/11 der Gemarkung Böhlen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies wurde erforderlich, um die Belange der Stadt und die des Investors in Einklang zu bringen, da von der Röthaer Straße aus der Linksabbiegerverkehr auf das Flurstück des Discounters ermöglicht werden soll. Die Umsetzung zur baulichen Veränderung ist optional und abhängig von der zukünftigen Verkehrsentwicklung an der Röthaer Straße. Die durch den Bebauungsplan in Anspruch genommenen Flurstücksflächen, ausgenommen die Flurstücke 310/10, 310/11 und 310/14, werden durch den Investor käuflich erworben und vermarktet. Die Flurstücke 153/7; 148/1; 148; 147 a; 152 b; 152a; 150a werden zur Zeit nicht genutzt und waren ursprünglich Ackerland.

Die Gesamtfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes beträgt ca. 3,2 ha.

Der Bebauungsplan wurde im Geltungsbereich umgesetzt.

Der LIDL Lebensmittelmarkt ist im bisherigen MI 1 angesiedelt. Mit der vorgesehenen Erweiterung des Marktes ist eine Änderung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich notwendig.

In der frühzeitigen Beteiligung werden ausgewählte Träger Öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit beteiligt.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Planänderungsgebiet umfasst eine ca. 6.890 m² große Teilfläche bisher MI 1 im Geltungsbereich des B-Planes. Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten von der Röthaer Straße
- im Osten von Gebiet MI 2
- im Süden vom MI 3
- im Westen von der Erschließungsstraße Pohlersfeld und den angrenzenden WA

Das Änderungsgebiet betrifft die Flurstücke 148/7 und 14879 der Gemarkung Böhlen. Die Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

2.2 Naturräumliche Verhältnisse - Auswirkungen auf die Schutzgüter

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 10.04.2007 wurden die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben auf die einzelnen Schutzgüter der Umwelt unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wie folgt beschrieben.

Schutzgut MENSCH

Für die bereits ansässige Wohnbevölkerung bedeutet das neue Wohnquartier verminderte Sichtbeziehungen sowie eine zusätzliche Lärmbelastung, die jedoch als gering zu werten sind. Es entstehen keine weiteren erheblichen Auswirkungen. Für das Schutzgut Menschen verbleibt ein geringes Risiko.

Schutzgut FLORA UND FAUNA

Mit der Bebauung des Gebietes kommt es zu einer Zerstörung der Vegetationsdecke durch Flächeninanspruchnahme und somit zu einer Verminderung von Lebensbereichen für Flora und Fauna, sowie zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Biotope in ihrer Funktion als potenzielle Bruthabitate für die Avifauna. Mit der Anlage von strukturreichen Hausgärten und der umgrenzenden Hecke wird eine hohe Biotopvielfalt erzielt. Die Hausgärten und Grünflächen mit den Baumpflanzungen und die geplanten Strauchflächen stellen zudem potenzielle Lebensräume für die Avifauna und andere Tiergruppen dar. Zudem werden die Flurgehölze entlang der Bahntrasse durch grünordnerische Festsetzungen als Lebensraum erhalten und zudem flächenmäßig erweitert. Die vorhandenen Gehölze entlang des Gehweges an der Röthaer Straße werden von der Baumaßnahme nur gering beeinflusst. Eine Birke im Einfahrtsbereich zum geplanten Wohngebiet (Baumnummer 1) muss gefällt werden. Bei 4 weiteren Birken und einer Schwarz-Pappel entlang des Gehweges (Baumnummern 2 bis 6) ist mit baubedingten Beeinträchtigungen während des Baubetriebes zu rechnen. Hier sind die Bestandsbäume während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen fachgerecht zu schützen (Baumschutzzaun, Bretterummantelung). Im Kronenbereich ist der Wurzelraum zu schützen. Handschachtung und angepasster Einsatz von Technik ist zu berücksichtigen. Alle weiteren Einzelbäume innerhalb des Plangebietes müssen im Zuge der Baumaßnahme gefällt werden. Einige Exemplare sind dabei in ihrer Vitalität schon stark beeinträchtigt (siehe Baumkataster im Anhang II) und abgängig. Zudem müssen die beiden zentralen Flurgehölze und das flächige Gebüsch frischer Standorte im Zuge der Baumaßnahme gerodet werden. Durch den Neubau der Anliegerstraße muss auch ein Streifen des Flurgehölzes gerodet werden, welches direkt hinter den Garagen an der Straße der Einheit und Wielandstraße verläuft. Der Verlust der Flurgehölze und des Gebüsches frischer Standorte sowie der Verlust von insgesamt 18

Einzelbäumen führen auch zum Verlust von Lebensräumen für Kleinsäuger, Vögel, Insekten und Spinnen. Die anderen Flurgehölze entlang der Bahntrasse werden durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erhalten und auf den Flächen zum Anpflanzungen von Sträuchern erweitert. Im Rahmen der Anlage der Privatgärten, der Begrünung der Grünflächen und Stellplätze werden mindestens 67 Laub- sowie Obstbäume gepflanzt, womit der Eingriff in Flora und Fauna gegenüber dem tatsächlichen Bestand ausgeglichen wird. Weitere erhebliche Auswirkungen entstehen nicht. Für das Schutzgut Flora und Fauna verbleibt ein mittleres Risiko.

Schutzgut BODEN UND WASSER

Die Größe der maximal versiegelbaren Fläche beträgt knapp 2 ha. Mit der Bebauung sind auch Eingriffe in das natürliche Bodengefüge verbunden. Auf den Flächen wird der vorhandene Bodenaufbau zerstört und es ist keine Boden Neubildung sowie die Versickerung von Niederschlagswasser mehr möglich. Die Neubildung von Grundwasser wird eingeschränkt. Dies führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die Ableitung von Regenwasser aus dem Mischgebiet MI 1 und MI 2 wird durch ein zentrales Regenrückhaltebecken im Plangebiet gewährleistet. Mit der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Bevorratung, Gartenbewässerung, zentrale Rückhaltung) ist einzuschätzen, dass für das Wasser ein geringes bis mittleres ökologisches Risiko verbleibt.

Schutzgut KLIMA UND LUFT

Für das Planvorhaben ergibt sich verbunden mit der Nutzungsintensivierung durch zusätzliche Belastungen aus dem Kfz-Verkehr und der individuellen Raumheizung für das Schutzgut Luft ein geringes bis mittleres ökologisches Risiko. Mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der Anlage der Hausgärten wird ein klimatisch-lufthygienischer Ausgleich erzielt. Die Vegetation schafft einen klimatischen Ausgleich und mindert das Risiko einer spürbaren Erhitzung. Damit besitzt die Realisierung des Vorhabens nur einen geringen Einfluss auf die klimatischen Verhältnisse im näheren Umfeld. Für das Klima verbleibt ein geringes ökologisches Risiko.

Schutzgut LANDSCHAFT

Bei dem Plangebiet und seinem Umfeld handelt es sich um einen Standort mit kleinstädtischem Charakter, das typische Vegetations- und Biotopstrukturen und Freiraumelemente aufweist. Die bereits bestehenden Wohngebiete im Umfeld sind gut durchgrünt. Mit der Eingrünung des südöstlichen Randbereiches des Wohnstandortes sowie der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern erfolgt eine auf das vorhandene Landschaftsbild abgestimmte Neugestaltung. Der bisherige Siedlungscharakter bleibt erhalten und zudem wird das Landschaftserleben durch die strukturierte Gliederung aufgewertet. Für das Schutzgut Landschaft verbleibt ein geringes ökologisches Risiko.

Schutzgut KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Kulturgüter in Form von ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmalen sowie Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Durch die Baumaßnahmen sind keine Verluste archäologischer Denkmäler zu erwarten.

WECHSELBEZIEHUNGEN

Die betrachteten Schutzgüter sind Teile der vom Menschen beeinflussten Umwelt. Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen. Da jedes Schutzgut elementare Aufgaben im Gesamt-Okosystem erfüllt, stehen alle Schutzgüter gleichwertig nebeneinander. So haben z.B. Eingriffe in das Schutzgut Boden auch Folgen für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Wasser, Klima und das Landschaftsbild. Wirkungen auf den Boden durch Versiegelung, Verdichtung oder Umlagerung können über Wirkketten Veränderungen der Pflanzendecke, der Bodenfauna, des Klimas oder der Grundwasserneubildung zur Folge haben. Die Auswirkungen auf die Pflanzendecke durch Totalverlust oder Bestandsminderung können über Wirkketten Veränderungen des Bodens und des Klimas bedingen. In der Folge könnten über die beschriebenen Wechselwirkungen Veränderungen des Lebensraums von Tieren und Menschen entstehen. Die Begrenzung der Flächenversiegelung mit Hilfe wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen - z.B. Stellplätze, Zufahrten, Garagenvorplätze, Fuß- und Radwege – dient der Vermeidung von Wärmeinseln, der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und damit der Erhaltung bzw. der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

(Umweltbericht Seite 18 ff)

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben. Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete

Maßnahmen ergriffen werden. Insgesamt betrachtet sind durch die Realisierung des geplanten Wohnungsbauvorhabens keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Wenn auch das Vorhaben einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt, werden insbesondere zur Reduzierung bzw. zum Ausgleich der Eingriffsauswirkungen entsprechende grünordnerische Maßnahmen im B-Plan festgesetzt. Wie in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach Sächsischen Modell ersichtlich ist, werden die Eingriffe durch die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und zusammen mit der externen Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Böhlen, Ortsteil Gaulis ausgeglichen. (Umweltbericht Seite 21)

Im Änderungsbereich des umgesetzten Bebauungsplanes befinden sich der vorhandene Lebensmittelmarkt und der Getränkemarkt mit den Gebäuden und den Außenanlagen, bestehend aus Kunden-Stellplätzen und deren Zufahrten sowie begrünte Außenanlagen.

Die Grünflächen sind mit einheimischen Sträuchern und Bäumen gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes bepflanzt worden. Bodendecker befinden sich innerhalb der Grünflächen zwischen den Stellplätzen.

Die zu erwartenden Auswirkungen der Festsetzungen für den Änderungsbereich auf die einzelnen Schutzgüter der Umwelt werden mit einem Umweltbericht neu betrachtet und bewertet. Der Umweltbericht wird mit dem Entwurf ausgereicht.

2.3 Topographie

Das Plangebiet ist relativ eben mit einer Höhe von ca. 130,00 m im Höhensystem DHHN2016.

2.4 Baugrund

Mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Pohlersfeld vom 10.04.2007 wurde ein Baugrundgutachten beauftragt.

2.5 Altlasten

Altlasten im Änderungsbereich sind nicht bekannt.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnungs-, Landes- und Regionalplanung

Grundlage für die Beurteilung der geplanten Entwicklung des Plangebietes ist der Landesentwicklungsplan Sachsen von 2013 vom 14. August 2013 (LEP 2013) ((SächsGVBl. S. 582) sowie der Regionalplan Westsachsen 2008 in Kraft getreten am 25.07.2008, derzeit in der Fortschreibung zur Anpassung an Ziele und Grundsätze des LEP 2013.

Nach dem Ziel 2.3.2.2 des LEP 2013 ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung auch in Grundzentren zulässig, soll jedoch gemäß Ziel 2.3.2.3 in Zentralen Orten, „in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind“, für überwiegend innenstadtrelevante Sortimente nur in den zentralen Versorgungsbereichen erlaubt werden.

Nach dem Ziel Z 6.1.1 sind Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen des Freistaates zu sichern. Dazu sind öffentliche Einrichtungen für die örtliche Versorgung in allen Gemeinden ... vorzuhalten. Außerhalb der Zentralen Orte können Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die nicht allein der örtlichen Versorgung dienen, ergänzend angesiedelt werden, soweit dies keine negativen Auswirkungen auf deren Tragfähigkeit in den Zentralen Orten hat.

Im Ziel Z 2.2.1.5 wird auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung orientiert.

Mit der angestrebten Entwicklung des Plangebietes wird durch die Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes in den bestehenden gewachsenen Strukturen den Grundsätzen und Zielen entsprochen, weil damit bestehende Baugebiete genutzt und innerstädtische Gebiete erhalten und entwickelt werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Böhlen, genehmigt am 13.06.2006 und veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Böhlen (Ausgabe Nr. 9 vom 23.06.2006), entwickelt. Es liegt im Interesse der Stadt, im Bereich des Bebauungsplanes einen Einzelhandelsbetrieb mit Nahversorgerfunktion (Lebensmitteldiscounter) und ergänzende Gewerbebetriebe zu integrieren.

3.3 Städtebauliche Ziele

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Böhlen wird durch die natürliche Begrenzung im Osten durch den Fluss Pleiße, im Süden, Westen und Norden durch Industrieanlagen und Verkehrseinrichtungen (Eisenbahn) eingegrenzt. Mit der Bebauung des Standortes "Pohlersfeld" wurde der Innenbereich des Ortes ausgebaut und effektiver genutzt.

Die Stadt verfolgte mit der Ausweisung von Mischgebieten das Ziel, weitere gewerbliche Ansiedlungen am Standort zu ermöglichen.

Der Standort soll mit der Modernisierung und Vergrößerung des Lebensmittelmarktes langfristig gesichert werden.

4. Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2018 (EHZK 2018) zur B-Plan Änderung

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2018 macht zur geplanten Einzelhandelsentwicklung im B-Plan-Gebiet folgende Aussagen:

Es ist Aufgabe des Einzelhandelskonzeptes zu prüfen, inwiefern sich das Planvorhaben in die städtebaulichen Zielvorstellungen einfügt. Hierbei werden insbesondere die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt untersucht. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung auch in Grundzentren gemäß dem Landesentwicklungsplan für den Freistaat Sachsen 2013 zulässig (Ziel 2.3.2.2) soll jedoch gemäß Ziel 2.3.2.3 in Zentralen Orten, „in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind“, für überwiegend innenstadtrelevante Sortimente nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Nach umfassender Analyse der städtischen Gegebenheiten und in Absprache mit verantwortlichen Vertretern der Stadt Böhlen ist festzustellen, dass im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt keine Fläche für die Ansiedlung eines weiteren Marktes dieser Größenordnung vorhanden ist. Bau- und Eigentümerstruktur der Innenstadt lassen auch perspektivisch keine Veränderungen der Flächensituation erwarten. Die ausgewiesene Potenzialfläche ist nur für kleinere Konzepte geeignet. Vor diesem Hintergrund ist die städtebauliche Verträglichkeit des Planvorhabens und im Kontext dazu, die funktionale Einordnung des Standortes Röthaer Straße in die Zentren- und Standortstruktur der Stadt Böhlen zu prüfen. Für die städtebauliche Bewertung der Vorhaben ist entscheidend, ob sie umfassend die angestrebten örtlichen Versorgungsfunktionen wahrnehmen kann und durch die induzierten Umsatzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigen oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährden werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnahe Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Für die Beurteilung des Planvorhabens ist folglich nicht nur die Fragestellung städtebaulicher Auswirkungen, sondern ebenso ein städtebaulich geordnetes Einfügen in die Zentren- und Standortstrukturen der Stadt Böhlen von maßgeblicher Bedeutung. Die „Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände“, einschließlich der Standorteignung, ist hierfür eine zwingende Notwendigkeit. Das Ergebnis der Prüfung der Standorteignung wird im Abschnitt 5.3.3 (Einbindung Ergänzungsstandorte) dargelegt.

Da es sich um eine bestandssichernde Maßnahme des Lebensmitteldiscounters handelt, wird die Umsatzleistung durch die Verkaufsflächenerweiterung nicht adäquat zur Verkaufsfläche ansteigen. Dafür sprechen folgende Indikatoren, die im Zusammenhang mit den Marktentwicklungen der letzten Jahre anzuführen sind:

Nach Auskunft des Vorhabenträgers wird die geplante Erweiterungsmaßnahme nur zu einem geringeren Anteil der Ausweitung des Sortimentsangebotes führen. Vielmehr hat die Erweiterung den Zweck, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen.

Der LIDL-Markt ist im Stadtgebiet etabliert, er erschließt bereits gegenwärtig Nachfragesegmente des täglichen Bedarfs innerhalb seines Einzugsgebietes. Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes werden sich die Einkaufsorientierungen bei einer Erweiterung und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher nicht wesentlich verändern. Mit dieser Größendimensionierung ist insgesamt eine leistungsfähige Wettbewerbsstellung in Böhlen zu erwarten, ohne dass eine dominante Marktstellung im Stadtgebiet erzeugt wird.

(Seite 25 ff EHZK 2018)

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen an dezentralen Ergänzungsstandorten erfolgt grundsätzlich über Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. in Vorhabens- und Erschließungsplänen. In die Standortstruktur der Stadt Böhlen wird zukünftig ein Ergänzungsstandort mit definierter Funktionszuweisung eingebunden. Der bereits bestehende Ergänzungsstandort in der Stadt Böhlen ist der Standort Röthaer Straße Dieser wird hinsichtlich Standortlage und dessen Funktionseinbindung in das Einzelhandelskonzept nachfolgend kurz skizziert.

Ergänzungsstandort Röthaer Straße

*Der Ergänzungsstandort liegt südlich der Innenstadt von Böhlen, direkt westlich des Bahnübergangs. Magnetanbieter an diesem Ergänzungsstandort ist der Discounter LIDL, welcher im Lebensmittelbereich durch einen Getränkemarkt ergänzt wird. Mit einem Kik-Bekleidungsfachmarkt und einem Tedi-Sonderpostenmarkt gibt es neben dem LIDL-Lebensmittelmarkt und dem Getränkemarkt Huster zwei weitere Fachmärkte. Von den Kopplungseffekten profitieren weiterhin ein Blumengeschäft und ein Lotto-Toto-Laden mit Schuhreparatur sowie Schlüsseldienst. Insgesamt ergibt sich eine Verkaufsfläche von ca. 2.300 m² für den Ergänzungsstandort. Der Standort hat insgesamt ergänzende Versorgungsfunktionen im Fachmarktbereich. So können in der abgegrenzten Innenstadt auf Grund begrenzter Flächenverfügbarkeit abgesehen von der Potenzialfläche keine weiteren Fachmärkte angesiedelt werden. Planungsrechtlich ist der Standort durch den Bebauungsplan „Pohlersfeld“ abgesichert, so dass wesentliche Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen durch die Grund- und Geschossflächenzahl ausgeschlossen sind. Die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes fügt sich in die Standortstruktur ein und induziert keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sowie die Nahversorgung, so dass empfohlen wird den Bebauungsplan diesbezüglich anzupassen.
(Seite 41 EHVK 2018)*

TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Vorhandene Bebauung

Das Teilgebiet SO 1 ist mit den bestehenden Gebäuden (Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt) und den zugehörigen Außenanlagen, Zufahrten und Parkflächen bebaut.

1.2 Art der baulichen Nutzung

Der Teilbereich SO 1 wird als Sondergebietsfläche für Einzelhandel nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die Verkaufsfläche wird auf maximal 1.500 m² begrenzt. Dabei wird der Lebensmittelmarkt auf maximal 1.000 m² Verkaufsfläche begrenzt.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Gebiet SO 1 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen gemäß §19 (4) BauNVO um bis zu 50 vom Hundert ist insbesondere durch Stellplätze und Zufahrten zulässig.

1.4 Immissionsschutz

Mit der Schallimmissionsprognose gemäß Schallgutachten 2097E/06 vom 17.05.2006 und der Ergänzung vom 15.11.2006 wurden folgende Schallquellen betrachtet:

- gewerbliche Ansiedlungen (geplanter Lebensmitteldiscounter und Einzelhandel mit Nahversorgungssortiment)
- Straßenverkehr
- Schienenverkehr der DB - AG

Für maßgebliche Immissionsorte wurden die Beurteilungspegel aus den genannten Schallquellen unter Beachtung der geltenden Rechenalgorithmen bestimmt. Die berechneten Beurteilungspegel wurden mit den entsprechenden Beurteilungswerten verglichen.

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnungen „Gewerbe“ und „Gesamtverkehr“ wurden im Gutachten ausgewiesen.

In den Beurteilungszeiträumen tags und nachts werden die ORW herrührend vom Gewerbelärm an allen gewählten Immissionsorten unterschritten.

Zur Schallausbreitung, herrührend vom Lebensmittelmarkt bzw. von Einzelhandelseinrichtungen, wurde von folgenden Prämissen ausgegangen: Eine Einschränkung der Anlieferungszeit im Beurteilungszeitraum „Tag“ besteht nicht. Die Marktanlieferung kann in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr stattfinden. Für den Beurteilungszeitraum "Nacht" wurde ermittelt, dass selbst bei einer Anlieferungsfahrt und des damit verbundenen Einzelereignisses eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes "Nacht" nach TA Lärm, auf Grund störender kurzzeitiger Geräuscheinwirkungen von > 20 dB(A) am nächstgelegenen Immissionsort auftritt. Die Zufahrt zur Anlieferung erfolgt ausschließlich über die Röthaer Straße. Während der Anlieferungszeit sind die Lkw - Motoren abzustellen. Durch das Anbringen von Hinweisschildern ist dieser Notwendigkeit Rechnung zu tragen. Alle ausgewiesenen Schallleistungspegel für die lufttechnischen Emissionsquellen sind einzuhalten. Das abgestrahlte Schallspektrum dieser Ausrüstungen muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein.

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) bzw. nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten. Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Gesamtverkehr In den Beurteilungszeiträumen tags und nachts werden die ORW herrührend von den Beurteilungspegeln „Gesamtverkehr“ L_{gesamt} , an allen gewählten Immissionsorten unterschritten (ANLAGE 7, Spalte 11 und 12). Die Notwendigkeit zur Errichtung einer Schallschutzwand bzw. eines -walles entlang der Strecke 6822 der DB - AG, Böhlen - Rötha - Espenhain, ist somit aus schalltechnischer Sicht bei der angegebenen Schienenbelegung nicht gegeben. Die pegelbestimmenden Emissionsquellen Straßen / Schiene sind für ausgewählte Immissionsorte in der TABELLE 2 aufgeführt. Wie die anteiligen Beurteilungspegel L_{gesamt} belegen ist die Röthaer Straße auf Grund der ausgewiesenen Berechnung pegelbestimmend. Die Immission hervorgerufen durch die Verbindungsstraße (Röthaer Straße / Straße der Einheit), tragen nicht zu einer relevanten Erhöhung des Beurteilungspegels an der geplanten Bebauung bei (TABELLE 2). Straßenbaumaßnahmen im Verlauf der Röthaer Straße Werden im Bereich der Zufahrt zum Mischgebiet Straßenbaumaßnahmen im Verlauf der Röthaer Straße geplant (Abbiegespur). so liegt ein erheblicher baulicher Eingriff vor (VLärmSchR97: Achsverschiebung). Auf Grundlage der konkreten Straßenplanung ist nach 16.BlmSchV zu untersuchen, ob dieser erhebliche bauliche Eingriff zu einer wesentlichen Änderung im Sinne der 16.BlmSchV führt. Liegt eine wesentliche Änderung vor, ist zu prüfen ob aufgrund von Grenzwertüberschreitungen dem Grunde nach Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen besteht. (Gutachten Seiten 17 ff)

Auch mit der veränderten Lage der Anlieferungszone werden alle Beurteilungskriterien der TA Lärm eingehalten. Alle weiteren Aussagen des Gutachtens 2097E/06 bleiben von dieser Berechnung unberührt und behalten ihre Gültigkeit. (Ergänzung Seite 5)

Für die Nutzungsbedingungen im Änderungsbereich (SO 1) wurde eine Schallprognose beauftragt. Die Ergebnisse der Prognose werden in die Entwurfsdokumente eingearbeitet.

1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (§23 (3) BauNVO) festgesetzt.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die vorhandenen festgesetzten Grünflächen bleiben erhalten. Die Begrünung erfolgte ausschließlich als Buschwerk oder mit Bäumen einheimischer Herkunft.

Im Änderungsbereich vorhandene Flurgehölze oder Bäume sind weitestgehend zu erhalten. Muss Gehölzbestand aus bautechnischen Gründen entfernt werden, so ist vor Baubeginn eine Verpflanzbarkeit zu überprüfen. Werden Gehölze oder Bäume entfernt so sind Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Gebäudehöhen werden, vom Bestand ausgehend, geplant. Die Grundstücksgrößen entsprechen im Wesentlichen den Erfordernissen des Marktes und des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

3. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

4. Stellplätze

Für Einzelhandelsbetriebe über 700 m² Verkaufsfläche wird 1 Stellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsnutzfläche empfohlen. Für die zulässige Verkaufsfläche im SO 1 sind damit max. 150 Stellplätze erforderlich. Der exakte Nachweis der Stellplatzanzahl ist mit dem Bauantrag zu erbringen.

5. Garagen

Garagen sind im Änderungsbereich nicht zugelassen.

6. Grünflächen, Pflanzgebote

Im Änderungsbereich sind die vorhandenen Grünflächen zu erhalten. Bei den Stellplatzflächen Im Sondergebiet SO 1 ist die vorhandene Begrünung weitestgehend zu erhalten. Werden Stellplätze umgestaltet so sind die Pflanzgebote (je fünf Parkplätze ein standortgerechter mittelkroniger Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, 4 x verpflanzt, Kronenansatz mindestens 2,50 m Höhe mit durchgehenden geraden Leittrieb) einzuhalten.

7. Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen werden Regelungen für eine dem Ortsbild angepasste Gestaltung getroffen. Grundsätzlich werden Werbeanlagen (außer Fremdwerbung) zugelassen. Werbeanlagen mit laufendem oder/und pulsierendem Licht, Lichtwerbung in Form von Lauf- oder Blinklichtern werden auf Grund der Lage des Plangebietes ausgeschlossen.

Im SO 1 sind am Gebäude bis zu 3 Werbeanlagen und maximal 1 freistehende Werbeanlage zulässig.

Die Größe der Werbeanlagen wird nicht festgesetzt.

8. Flächenbilanz

Die Bruttofläche des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 6.900 m². Der Änderungsbereich weist folgende Nutzungen aus:

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Bruttofläche (= Plangebiet) | 6.900 m ² |
| davon | |
| – Fläche SO 1 | 6.700 m ² |
| – Grünflächen | 200 m ² |

9. Erschließung

9.1 Medienseitige Erschließung

Das Plangebiet SO 1 ist bereits bebaut und wird mit Trinkwasser, Abwasser und Gas durch Einbindung in das örtliche Netz der Röthaer Straße ver- bzw. entsorgt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Eine Regenrückhaltung erfolgt im gesamten Plangebiet. Die Abfallentsorgung wird entsprechend der geltenden Satzung gewährt. Die Löschwasserversorgung erfolgt über vorhanden Hydranten entsprechend örtlicher Erfordernisse.

9.2 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsanbindung des gesamten Standortes erfolgt nur über die S 72, Röthaer Straße. Das Änderungsgebiet ist für Fußgänger und Radfahrer aus westlicher und nord-östlicher Richtung über vorhandene öffentliche Wege erreichbar. Alle wesentlichen Dienstleistungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind auf diesem Wege erreichbar und ermöglichen eine Reduzierung des innerörtlichen PKW-Verkehrs. Das Änderungsgebiet besitzt 2 Zufahrten, im Nordosten von der Röthaer Straße und im Westen von der Straße Pohlersfeld.