

GEMEINDE TEUTSCHENTHAL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 25 „SONDERGEBIET LEBENSMITTEL- UND DROGERIEMARKT“

IN TEUTSCHENTHAL

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

STAND: MÄRZ 2022

Verfahren:

Gemeinde Teutschenthal
Am Busch 19
06179 Teutschenthal

Planverfasser

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN
Dipl.-Ing. (FH) K. Schragow / Dipl.-Ing. A. Hölzer
Tel.: 036453 / 865 –0 Fax: 036453 / 86515

Vorhabenträger:

PZ-Marktbau Teutschenthal GmbH
Oranienburger Straße 3
10178 Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND PLANERFORDERNIS	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Planungserfordernis.....	1
1.3 Verfahrensablauf	1
2. GELTUNGSBEREICH	2
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	3
3.1 Landesplanung und Raumordnung.....	3
3.2 Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan.....	10
3.3 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9	11
3.4 Auswirkungenanalyse	12
4. BESTANDSDARSTELLUNGEN	14
4.1 Lage/Größe	14
4.2 Standortalternativen / Städtebauliche Einordnung	14
4.2.1 Standortalternativen	14
4.2.2 Städtebauliche Einordnung.....	15
4.3 Verkehrsanbindung.....	16
4.4 Topographie	16
4.5 Umweltsituation	17
4.6 Eigentumsverhältnisse.....	18
5. PLANUNGSZIELE / PLANUNGSKONZEPT	18
5.1 Planungsziel	18
5.2 Planungskonzept	19
6. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	21
6.1 Elektro-/Gas-/Wärmeversorgung	21
6.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung	22
6.3 Telekommunikation.....	23
6.4 Müllentsorgung	23
7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	23
7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept	23
7.2 Art der baulichen Nutzung	24
7.3 Maß der baulichen Nutzung.....	24
7.4 Bauweise	25
7.5 überbaubare Grundstücksfläche	25
7.6 Nebenanlagen	25
7.7 Stellplätze	25
7.8 Verkehrsflächen.....	26
7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	27
7.10 Immissionsschutz	28
7.10.1 Lärm	28
7.10.2 Licht.....	30
8. FLÄCHENBILANZ	31

9. PLANVERWIRKLICHUNG/KOSTEN	31
10. HINWEISE	32
11. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	32
15. QUELLENVERZEICHNIS	33

TABELLENVERZEICHNIS

<i>Tabelle 1: Verfahrensablauf (Verfahren nach BauGB)</i>	2
<i>Tabelle 2: Einzuhaltende Schalleistungspegel (L_{WA}) der technischen Anlagen</i>	30
<i>Tabelle 3: Flächenbilanz</i>	31

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abbildung 1: Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)</i>	2
<i>Abbildung 2: Einzelhandelsstandort an der Poststraße in Teutschenthal (unmaßstäblich)</i>	5
<i>Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan – Kartographische Darstellung - Karte 1 (unmaßstäblich)</i>	7
<i>Abbildung 4: Auszug aus dem Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle, Karte 24b: Darstellung des Zentralen Ortes (unmaßstäblich)</i>	9
<i>Abbildung 5: Ausschnitt FNP-Entwurf – Mai 2002 – unmaßstäblich</i>	10
<i>Abbildung 6: Auszug aus der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 – mit Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ - maßstabslos</i>	11
<i>Abbildung 7: Auszug aus Auswirkungsanalyse: Karte 2: Skizzierung der strukturprägenden Einzelhandelslagen in der Gemeinde Teutschenthal</i>	12
<i>Abbildung 8: Auszug aus dem Landschaftsplan - Karte „Geomorphologische Strukturen“ mit grobem Einzugsbereich für Regenereignisse</i>	17
<i>Abbildung 9: Lageplan und Ansichten</i>	20
<i>Abbildung 10: Übersicht der Hydranten im Umfeld des Flurstückes 445 - unmaßstäblich</i>	23
<i>Abbildung 11: Auszug aus dem Lageplan zur Objektplanung (Entwurf: Dipl.-Ing. Michael Jope, Weimar (Stand: 15.12.2021)) – unmaßstäblich</i>	26
<i>Abbildung 12: Auszug aus dem Lageplan zur Objektplanung (Entwurf: Dipl.-Ing. Michael Jope, Weimar (Stand: 15.12.2021)) – unmaßstäblich</i>	27
<i>Abbildung 13: Auszug aus der Schallimmissionsprognose – Bild 1 – Anlagenlärm nach TA-Lärm - tags</i>	29
<i>Abbildung 14: Auszug aus der Schallimmissionsprognose – Bild 2 – Anlagenlärm nach TA-Lärm - nachts</i>	29

1. ANLASS UND PLANERFORDERNIS

1.1 Planungsanlass

Der Vorhabenträger plant den Neubau eines REWE-Marktes als Lebensmittel-Vollsortimenter mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche und eines Rossmann-Drogeriehandels mit einer Verkaufsfläche von ca. 680 m² an der Albert-Heise-Straße in Teutschenthal.

Die Gemeinde Teutschenthal hat als Grundzentrum für die Einwohner ihres Versorgungsbereiches Einkaufsmöglichkeiten für Waren des Grundbedarfs bereitzustellen. Neben weiteren Lebensmittelmärkten (Penny, Netto und EDEKA) möchte nun auch REWE in der Gemeinde einen wirtschaftlich eigenständigen Markt neu eröffnen.

Auf dem in die Ortslage integrierten, an der Albert-Heise-Straße gelegenen Grundstück lassen sich ein neuer Markt, entsprechend den heutigen Ansprüchen, sowie ein ausreichendes Parkplatzangebot neben dem bestehenden Gewerbebetrieb (Spedition und Transportbetonwerk) realisieren.

Ein- und Ausfahrt auf das Gelände sind über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt geplant.

Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Gemeinde abgestimmten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

Er stellte am 21.01.2020 den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Bauvorhaben "Neubau eines REWE-Vollsortimentsmarktes" in der Gemeinde Teutschenthal, auf einer Fläche in der Albert-Heise-Straße 72b. Auf dieser Grundlage hat der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal am 10.03.2020 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst.

1.2 Planungserfordernis

Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 realisiert werden.

Das beabsichtigte Bauvorhaben „Neubau eines REWE-Vollsortimentsmarktes“ entspricht nicht den im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 festgesetzten Zulässigkeiten (Gewerbegebiet mit Speditionshof und Betonmischanlage). Aus diesem Grund müssen neue bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB geschaffen werden, um das geplante Vorhaben zu ermöglichen.

Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan soll aufgehoben werden. Der Aufstellungsbeschluss zum Aufhebungsverfahren wurde ebenfalls am 10.03.2020 im Gemeinderat gefasst.

Da im Plangebiet großflächiger Einzelhandel realisiert werden soll, ist eine Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelmarkt" (gemäß § 11 BauNVO) erforderlich. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Kerngebieten und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Einzelhandel zulässig sind.

Daraus resultiert das Planungserfordernis die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Realisierung einer Sondergebietsfläche zu schaffen.

1.3 Verfahrensablauf

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung im Regelverfahren erstellt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB werden durchgeführt. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird angewandt, eine Kompensationspflicht besteht.

Tabelle 1: Verfahrensablauf (Verfahren nach BauGB)

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
1.	Aufstellungsbeschluss
2.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Abfrage bezüglich Umweltrelevanz und Monitoring gem. § 4 Abs. 1 BauGB)
4.	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
5.	Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
6.	Abwägungsbeschluss
7.	Satzungsbeschluss
8.	Genehmigung/Anzeigeverfahren
9.	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / der Genehmigung Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ besitzt eine Größe von ca. 1,58 ha.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 11 der Gemarkung Teutschenthal:
- Flurstück 445 (teilweise) und 6 (teilweise).



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)
Luftbildquelle: Sachsen-Anhalt-Viewer (Zugriff 09.02.2022)

3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Landesplanung und Raumordnung

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010)

Die Gemeinde Teutschenthal wird im LEP-LSA 2010 dem Verdichtungsraum Halle umgebenden Raum (Bestandteil des Ordnungsraumes) sowie dem Ländlichen Raum zugeordnet und liegt in der Planungsregion Halle, an einer überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung, nahe Autobahnen und autobahnähnlichen Fernstraßen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt u.a. folgende, benannte Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP LSA:

- Z 6** In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des Demografischen Wandels eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses unter Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben. Dabei sind auch unter der Voraussetzung einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sicherzustellen. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche sind aufeinander abzustimmen.
- G4** Eine Flächen sparende und Verkehr minimierende, umweltverträgliche Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Versorgungseinrichtungen soll gesichert bzw. geschaffen werden.
- Z 13** Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturräum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.
- Z 14** Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote sind unter Beachtung des Demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den Zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen.
- Z 15** Im ländlichen Raum sind [...] insbesondere solche Maßnahmen vorrangig zu unterstützen, die [...] die Versorgungsfunktion der zentralen Orte verbessern.
- G 13** Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig
- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
 - flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.
- Z 23** Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.
- Z 25** Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können.
- Z 35** Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden.
- Z 40** Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen, ist die Daseinsvorsorge unter Beachtung des Demografischen Wandels generationenübergreifend langfristig sicherzustellen. Es sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten.
- Z 41** Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln.

Z 46 Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. [...]

► Die Gemeinde Teutschenthal wird im Regionalplan 2010 und im aktuellen Sachlichen Teilplan "Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel" als Grundzentrum ausgewiesen. Demnach ist hier ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb grundsätzlich nicht zulässig. Das vorstehende Ziel ist allerdings bezüglich der Sortimentsspezifika des geplanten großflächigen Handelsbetriebes im Zusammenhang mit dem Ziel 52 des LEP zu sehen.

Z 52 Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.

► Bezüglich der grundzentralen Ausweisung ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Teutschenthal möglich, sofern dieser Anbieter u.a. der Sicherung der Grundversorgung dient. Die geplanten Märkte halten Warengruppen mit einer hohen und wiederkehrenden Nachfragehäufigkeit vor, da sich die Kernsortimente aus dem kurzfristigen bzw. periodischen Bedarfsbereich (Lebensmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung) zusammensetzen. Demzufolge unterliegt das Sortiment einer häufigen Nachfrage ("tägliches Bedarf"), so dass das Angebot des Lebensmittel- und des Drogeriemarktes der Grundversorgung dient. Demnach ist der großflächige Handelsbetrieb REWE im Sinne des Ziels 52 allgemein zulässig.

In der Auswirkungsanalyse (Verträglichkeitsuntersuchung) von der BBE Handelsberatung GmbH wird dargestellt, dass von dem Vorhaben starke wettbewerbliche Auswirkungen in Teutschenthal selbst ausgehen werden. Es wäre durch die Verlagerungsumsätze mit einer Umsatzumlenkungsquote von durchschnittlich rd. 14 % im gesamten Einzugsbereich des REWE-Marktes bzw. von rd. 17 % in Teutschenthal selbst zu rechnen, die zu Lasten von bestehenden Lebensmittelanbietern aus dem räumlichen Umfeld des geplanten Standortes gehen.

Die Umsatzumlenkungen – die sich vor allem auf den Standortbereich Poststraße beziehen – werden sich jedoch egalisieren, da sich dieser Handelsstandort neu positionieren wird. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen – die in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 22.06.2021 durch den Vorhabenträger vorgestellt wurden - geplant:

- Der bestehende Handelsstandort soll flächenseitig durch den Zukauf von umliegenden Ackerflächen erweitert werden.
- Der Edeka-Markt soll im Rahmen eines Abriss/Neubaus neu aufgestellt und vor allem flächenseitig vergrößert werden. Es ist von einer marktüblichen Positionierung dieses Betriebes auszugehen.
- Der Norma-Markt wird von dem Standort abgesiedelt, es erfolgt die Neuansiedlung eines leistungsstarken Aldi-Discountmarktes auf vergrößerter Fläche. In Ergänzung zu dem Vollsortimentsmarkt von Edeka wird somit an dem Standort mit dem discountlastigen Aldi-Markt ein optimal positioniertes Lebensmittelangebot abgebildet.
- An den Aldi-Markt (nordöstlich angrenzend) soll nach Angabe des Projektentwicklers ein Drogeriemarkt (dm) angesiedelt werden.
- Neben dem dm soll eine Apotheke (lt. Angabe des Projektentwicklers eine lokale Apotheke aus Teutschenthal) angesiedelt werden.
- Der Baukörper von dm und der Apotheke soll mehrgeschossig errichtet werden, es soll lt. dem Projektentwickler die Ansiedlung eines Ärztehauses erfolgen. Demnach wird der Standortbereich neben der Grundversorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren auch eine hohe Zentralität in dem Versorgungssegment Gesundheit erreichen.

Im Fazit ist von einer deutlichen Attraktivierung dieses Standortbereiches auszugehen. Der Bereich wird eine hohe Stabilität und auch Leistungsfähigkeit erreichen, da sich mit Edeka, Aldi und dm die leistungsfähigsten Anbieter der Lebensmittel- bzw. Drogeriewarenbranche ansiedeln werden. Auch mit Blick auf die verkehrliche Erreichbarkeit kann dieser dezentrale und autokundenorientierte Standort eine hohe Strahlkraft auf die Kunden in den anderen Teutschenthaler Ortsteilen auslösen.

Der Rossmann-Drogeriemarkt, der in der Auswirkungsanalyse nicht betrachtet wurde, wird unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegen, die Geschossfläche liegt unter 1.200 m². Dementsprechend sind die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO aufgeführten Auswirkungen nicht zu erwarten. Zudem gibt es in Teutschenthal bislang keinen Drogerie-Markt. Die Kaufkraft fließt derzeit in umliegende Angebotsorte – hauptsächlich nach Halle – ab.

Durch den neuen Rossmann-Markt wird eine Kaufkraftrückholung nach Teutschenthal angestrebt, der gleichzeitig die Angebotsdiversifikation erhöht. Auf Grund des Fehlens eines entsprechenden Marktes sind vor Ort in Teutschenthal negative Auswirkungen auszuschließen.

Die Gemeinde Teutschenthal besitzt kein Einzelhandels- oder Zentrenkonzept, in welchem die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung definiert wären. Auf Grund des Fehlens einer solchen städtebaulichen Entwicklungskonzeption sind demzufolge keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausgewiesen.

In der Gemeinde Teutschenthal kann auch kein faktischer zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden, so dass die negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auf Grund des Fehlens eines solchen schützenswerten Bereiches auszuschließen sind. (Siehe BBE-Auswirkungsanalyse Pkt. 3.2)

Insbesondere kann der Bereich an der Poststraße – hier sind mit Edeka und mit Norma zwei großformatige Anbieter ansässig – i.S.d. Rechtsprechung nicht als zentraler Versorgungsbereich klassifiziert werden. Dies ergibt sich allein aus der Maßgabe, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Lage voraussetzt.¹

Eine solche Lage kann von dem Standortbereich Poststraße nicht erkannt werden. Der Standort liegt außerhalb des verdichteten Siedlungskörpers von Teutschenthal und befindet sich in einer städtebaulichen Randlage. Insbesondere ist dieser Bereich nicht als wohnsiedlungsintegriert einzustufen, da bereits von 2 Seiten des Standortes keine Bebauung besteht. Der nördlich und der östlich angrenzende Bereich ist durch Ackerflächen geprägt, es beginnt der Übergang zur offenen Landschaft; diese Bereiche sind als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB einzustufen und stehen für eine Bebauung – insbesondere mit großflächigem Einzelhandel – nicht zur Verfügung.

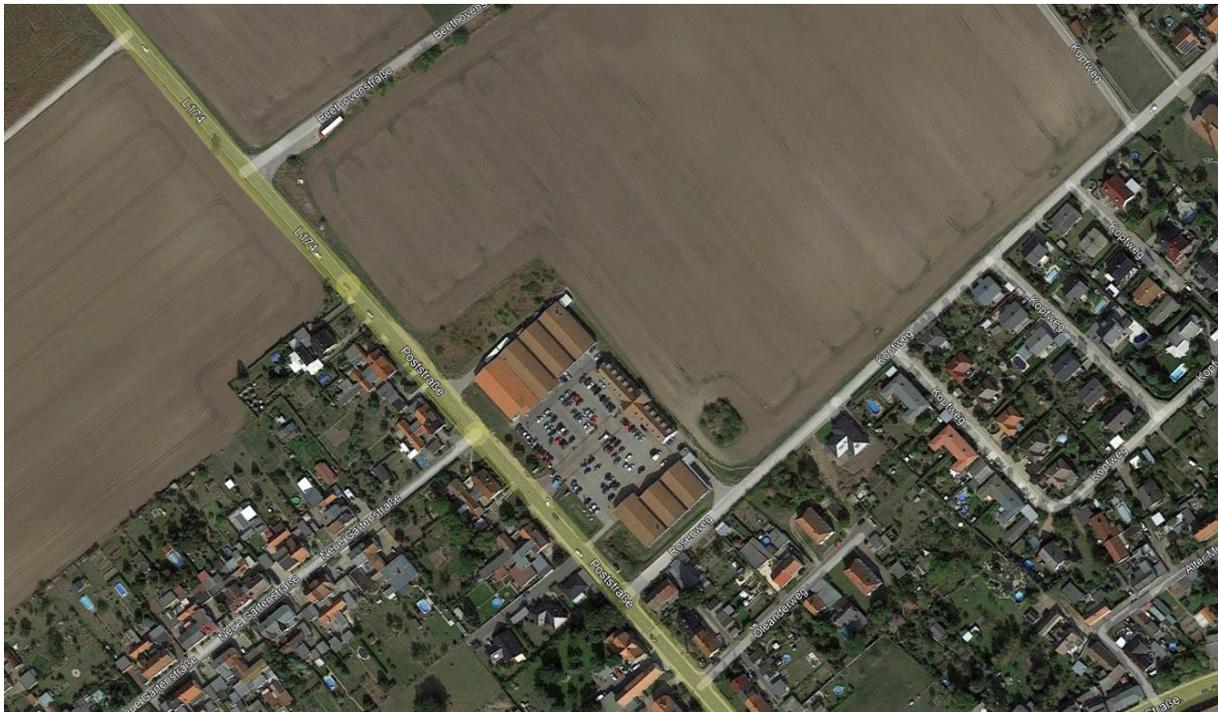


Abbildung 2: Einzelhandelsstandort an der Poststraße in Teutschenthal (unmaßstäblich)
Luftbildquelle: Google-Maps (Zugriff 21.02.2022)

1 vgl. Urteil OVG NRW [4 C 2.08] vom 17.12.2009.

Im Ergebnis kann der Bereich Poststraße auf Grund seiner städtebaulich nicht-integrierten Lage keinen faktischen zentralen Versorgungsbereich darstellen, die Umsatzumlenkungen sind von diesem Standort als hinnehmbar einzustufen. Da zudem eine Attraktivierung dieses Standortbereiches erfolgen soll, werden sich die Umsatzumlenkungen zwischen den beiden Standorten aufheben.

Insbesondere sind von dem Vorhaben des REWE-Marktes keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Teutschenthal zu erwarten. Dies trifft auch auf die bestehende wohnortnahe Versorgung in den Gemeinden im überörtlichen Einzugsgebiet zu. (Siehe Auswirkungsanalyse S. 35, 40)

Z 47 Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

► Der Kerneinzugsbereich des geplanten Supermarktes umfasst Teutschenthal und die angrenzenden Ortsteile Köchstedt und Teutschenthal-Bahnhof. Im erweiterten Einzugsbereich (Zone II) befinden sich dezentrale Ortsteile von Teutschenthal, wobei die östlich liegenden Ortsteile Angersdorf, Schlettau, Beulitz, Holleben und Benkendorf nicht zum Einzugsbereich gerechnet werden, da die Einwohner der Orte, die sich unmittelbar an die Gemarkungsgrenze von Halle anschließen, dazu tendieren, zum Lebensmitteleinkauf überwiegend das deutlich attraktivere Angebot in Halle-Neustadt zu nutzen. (Siehe Auswirkungsanalyse S. 19)

Dem erweiterten Einzugsgebiet sind auch die Orte Wansleben am See, Bennstedt und Köllme zuzuordnen, in denen es keinen Lebensmittelmarkt gibt.

Eine schädliche Beeinträchtigung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Umfeld von Teutschenthal ist auszuschließen. (siehe Auswirkungsanalyse S. 35ff)

Grundsätzlich wird somit das im LEP beschriebene Kongruenzgebot eingehalten.

Z 48 Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren,
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

► Die diesbezüglichen Aussagen der Auswirkungsanalyse werden wie folgt zusammengefasst (S. 16, 39-40):

zu 1.: Der betriebliche Einzugsbereich des geplanten Vorhabens orientiert sich an dem Verflechtungsbereich von Teutschenthal und erstreckt sich über große Teile der Gemeinde Teutschenthal und angrenzende Gemeinden, wobei die östlichen Ortsteile von Teutschenthal auf Grund der räumlichen Nähe zu Halle-Neustadt nicht zum Einzugsgebiet zählen.

zu 2.: Der geplante Standort befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage (ist räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zuzuordnen und für die umliegende Wohnbevölkerung fußläufig gut erreichbar; verfügt über gewisse Bevölkerungsanteile (ca. 11%) im fußläufigen Einzugsgebiet (Nahbereich); besitzt eine qualifizierte ÖPNV-Anbindung).

zu 3.: Negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung sind nicht zu erwarten, obwohl der Umsatz des geplanten REWE-Marktes naturgemäß aus Verlagerungsumsätzen zu Lasten von bestehenden Lebensmittelanbietern aus dem räumlichen Umfeld des Marktstandortes rekrutiert wird. Die prognostizierten Umsatzverluste liegen über alle Lebensmittelanbieter im Einzugsbereich hinweg bei durchschnittlich rd. 14% und deuten auf einen stark erhöhten Wettbewerb hin. Auf Basis der Höhe der Umsatzverlagerungen wäre die Absiedlung eines bestehenden Marktes nicht auszuschließen. Da sich jedoch der maßgeblich betroffene Handelsstandort an der Poststraße neu aufstellen wird (Der Aufstellungsbeschluss wurde im Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal am 18.02.2020 gefasst.), werden sich die Umsatzumverlagerung von diesem Standort deutlich minimieren bzw. egalisieren. Perspektivisch wird der Standort Poststraße im

Vergleich zu dem Projektstandort eine höhere Attraktivität und Strahlkraft ausbilden, was aus dem deutlich umfangreicheren Angebot resultiert.

In allen Orten im Einzugsgebiet – auch in Teutschenthal – konnte kein zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden. Da auch perspektivisch die Ausprägung eines solchen schützenswerten Bereiches unrealistisch ist, sind Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auf Grund des Nichtvorhandenseins eines zentralen Versorgungsbereiches auszuschließen.

Mit dem Hinzutreten des REWE-Marktes würde das gehobene Angebotssegment durch einen zusätzlichen Anbieter erweitert werden, wobei eine derartige Ansiedlung durch die vergleichsweise hohe Kaufkraft in Teutschenthal unterlegt ist. Des Weiteren wird mit der Ansiedlung eine Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion von Teutschenthal erreicht, wobei auch eine gewisse lokale Ausgewogenheit zwischen den Vertriebsstufen Supermarkt und Discounter hergestellt wird.

zu 4.: Der Standort besitzt eine ÖPNV-Anbindung im nahen Umfeld (ca. 180 m Entfernung).

zu 5.: Durch den auftretenden Kunden- und Logistikverkehr werden keine unverträglichen Belastungen hervorgerufen, da ein gewisser Teil der Einwohner den Markt fußläufig erreichen kann (Nahversorgungsfunktion) und der Standort unmittelbar an einer Landesstraße liegt.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle werden folgende Aussagen zum Plangebiet getroffen:

- Das Plangebiet liegt im Grundzentrum Teutschenthal

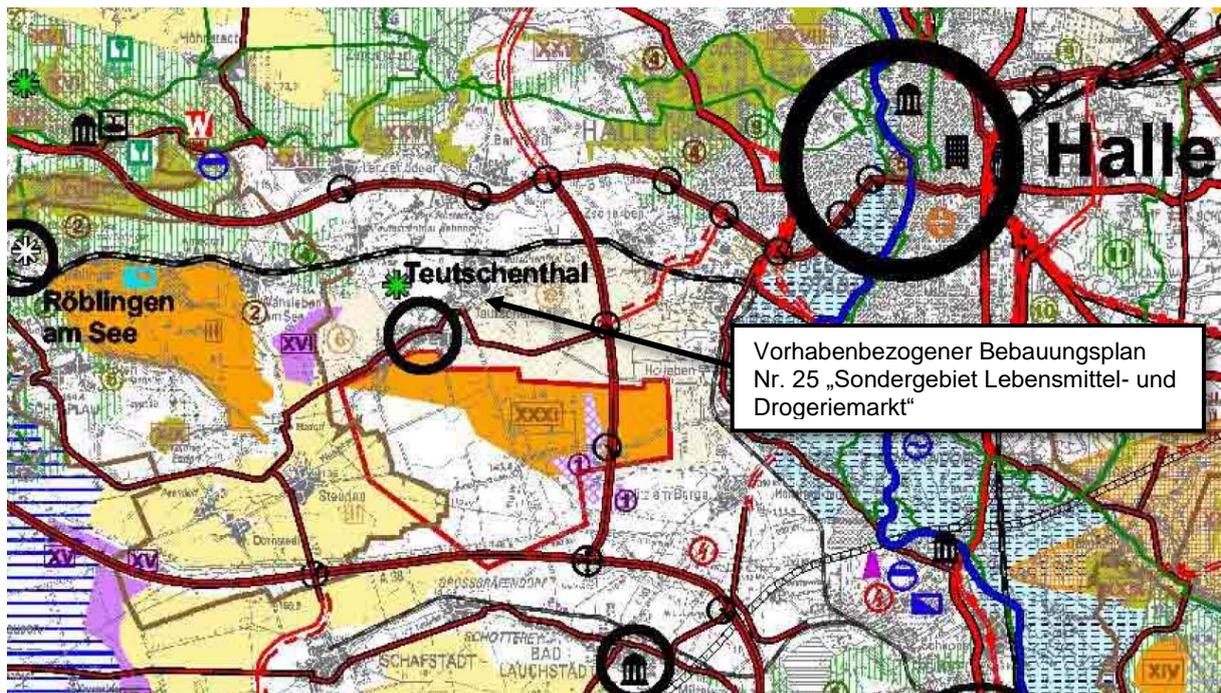


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan – Kartographische Darstellung - Karte 1 (unmaßstäblich)

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) werden im REP Halle genannt, die das Planungsgebiet betreffen:

5.1.2.5. Z Innerhalb des Ordnungsraumes Halle ist die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung nach dem Prinzip der dezentralen Konzentration auf die Zentralen Orte auszurichten.

5.1.2.7. Z Ein differenzierter baulicher Verdichtungsprozess ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Wandels einschließlich der Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben.

5.1.2.8. Z Auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur ist durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten hinzuwirken. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

5.1.3.1.3. G Der ländliche Raum im Einzugsbereich des Verdichtungsraumes Halle ist als Ordnungsraum zu entwickeln. Dabei sollen die Zentralen Orte als Träger der Entwicklung wirken. Weiterhin sind im Ordnungsraum verstärkt ordnende Maßnahmen im Sinne einer stärkeren planerischen Steuerung der räumlichen Nutzung erforderlich. Der Sicherung von Freiräumen soll besondere Bedeutung beigemessen werden.

5.2.18. Z Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

► Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf einer nicht mehr erforderlichen Fläche eines Betonwerkes entwickelt. Die bereits versiegelten Flächen gehen in die Planung ein. Der Grundversorgungsfunktion kann auf integrierten Flächen weiter ausgebaut werden.

Im Umgebungsbereich der Ortslage befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft:

6. Gebiete der Querfurter Platte (BLK, SK)

5.7.1.4. G In Gebieten, in denen die Landwirtschaft aufgrund spezifischer Standortfaktoren besondere Funktionen für den Naturhaushalt und die Landschaftspflege, die Erholung und die Gestaltung des ländlichen Raumes besitzt oder in denen die Landwirtschaft eine bedeutende Rolle zur Pflege und Erhaltung der Kulturlandschaft einnimmt, sind diese Funktionen bei allen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen bzw. langfristig zu sichern.

► Die umgebenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt. Der Standort befindet sich im innerörtlichen Bereich.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat am 27.03.2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan fortzuschreiben (Beschluss-Nr. III/07-2012). Im Zuge der Fortschreibung sollte eine Anpassung an die Vorgaben des LEP 2010 erfolgen. Dazu sollten einzelne Festlegungen des REP Halle in erforderlichem Maße geändert bzw. ergänzt werden. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht wurde für den Landkreis Saalekreis im Amtsblatt des Landkreises am 19.04.2012 veröffentlicht.

Die Regionalversammlung der RPG Halle hat mit Beschluss-Nr. III/01-2014 vom 23.01.2014 beschlossen, die Fortschreibung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung des REP Halle entsprechend Kapitel 2 des LEP LSA 2010 "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung Siedlungsstruktur" von dem laufenden Verfahren der Fortschreibung des REP Halle abzutrennen und dazu gemäß Beschluss III/04-2014 vom 22.04.2014 einen Sachlichen Teilplan "Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel" gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 Raumordnungsgesetz (ROG) aufzustellen.

Diesen hat die Regionalversammlung der RPG Halle am 25.06.2019 mit Beschluss-Nr. IV/16-2019 beschlossen.

Mit Bescheid vom 12.12.2019 hat das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde diesen Sachlichen Teilplan gemäß § 9 Absatz 3 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 20.01.2020 bekanntgemacht.

Zur **Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge** wird im Sachlichen Teilplan Folgendes festgelegt, das die Planung betrifft:

Z 1 Die überörtliche Grundversorgung in den Zentralen Orten ist auf städtebaulich integrierte, verbrauchernahe Standorte auszurichten.

G 7 Die Gemeinden und Verbandsgemeinden können Einzelhandelskonzepte zur Grundversorgung unter Zugrundelegung des zentralörtlichen Systems erarbeiten.

► Die Gemeinde möchte sowohl den geplanten Standort für den REWE-Markt als auch den bestehenden Standort in der Poststraße entwickeln um für die Einwohner im Einzugsgebiet ein breites Angebotsspektrum zu erzielen. Die Aufstellungsbeschlüsse zu den beiden erforderlichen Bauleitplanungen wurden vom Gemeinderat Teutschenthal gleichermaßen gefasst.

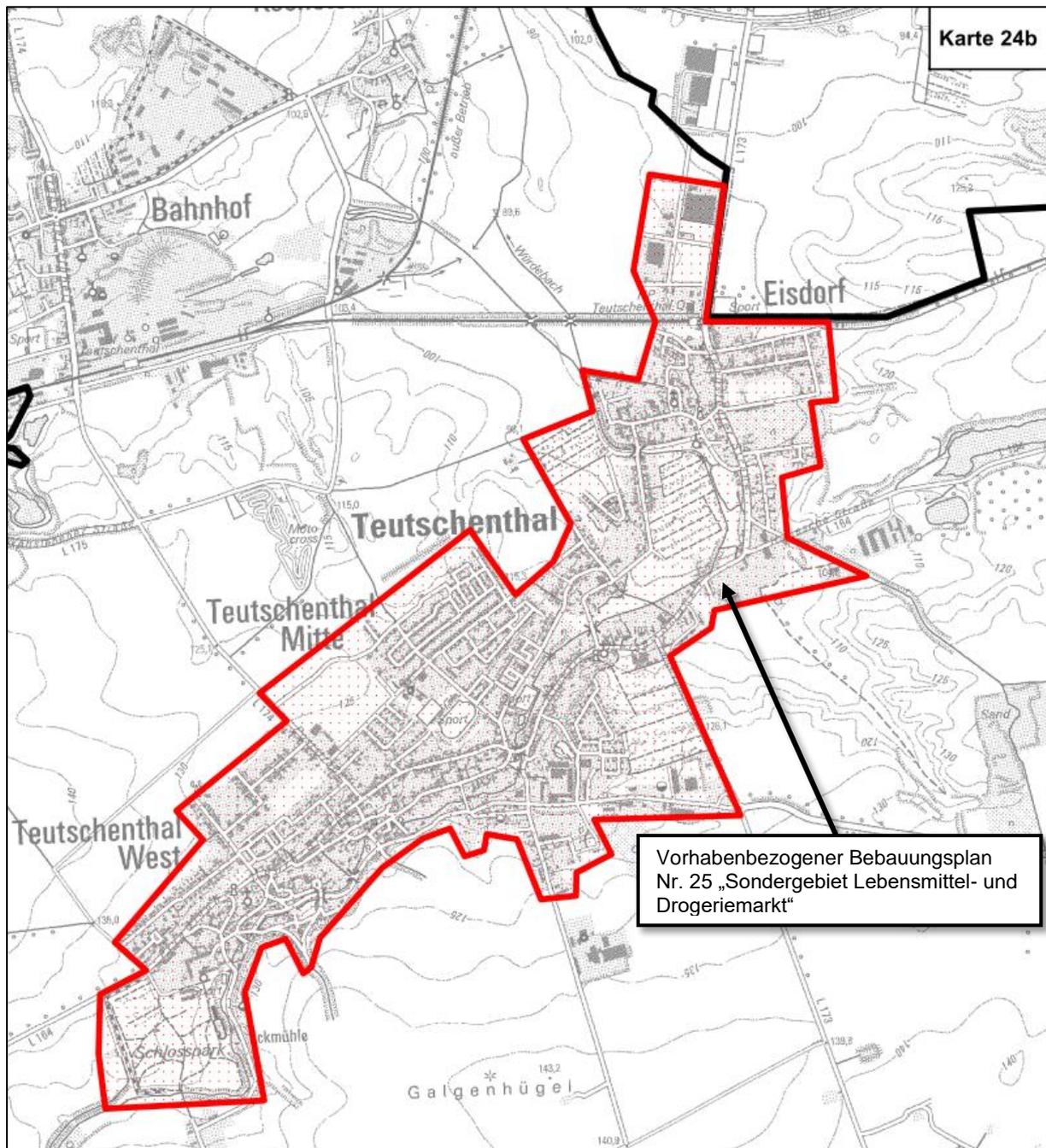


Abbildung 4: Auszug aus dem Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle, Karte 24b: Darstellung des Zentralen Ortes (unmaßstäblich)

Zum **Großflächigen Einzelhandel** wird Folgendes festgelegt:

Z In den unter Punkt 3.1.2.1. Z 2 festgelegten Grundzentren ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß Ziel 52 LEP LSA 2010 nur innerhalb ihrer räumlichen Abgrenzung zulässig.

- G 1 In Grundzentren ist auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zur Grundversorgung zu achten. Vor einer Neuinanspruchnahme von unverseigelten Flächen ist eine nachvollziehbare Alternativprüfung durchzuführen.
- G 2 Zur Sicherung der Grundversorgung in ländlichen Teilräumen mit Angebots- und Erreichbarkeitsdefiziten sollen alternative Nahversorgungsangebote unterstützt werden.

Fazit:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes wird durch den Bebauungsplan entsprochen umgesetzt.

3.2 Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Teutschenthal verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Es existiert nur ein Entwurf aus dem Jahr 2002.

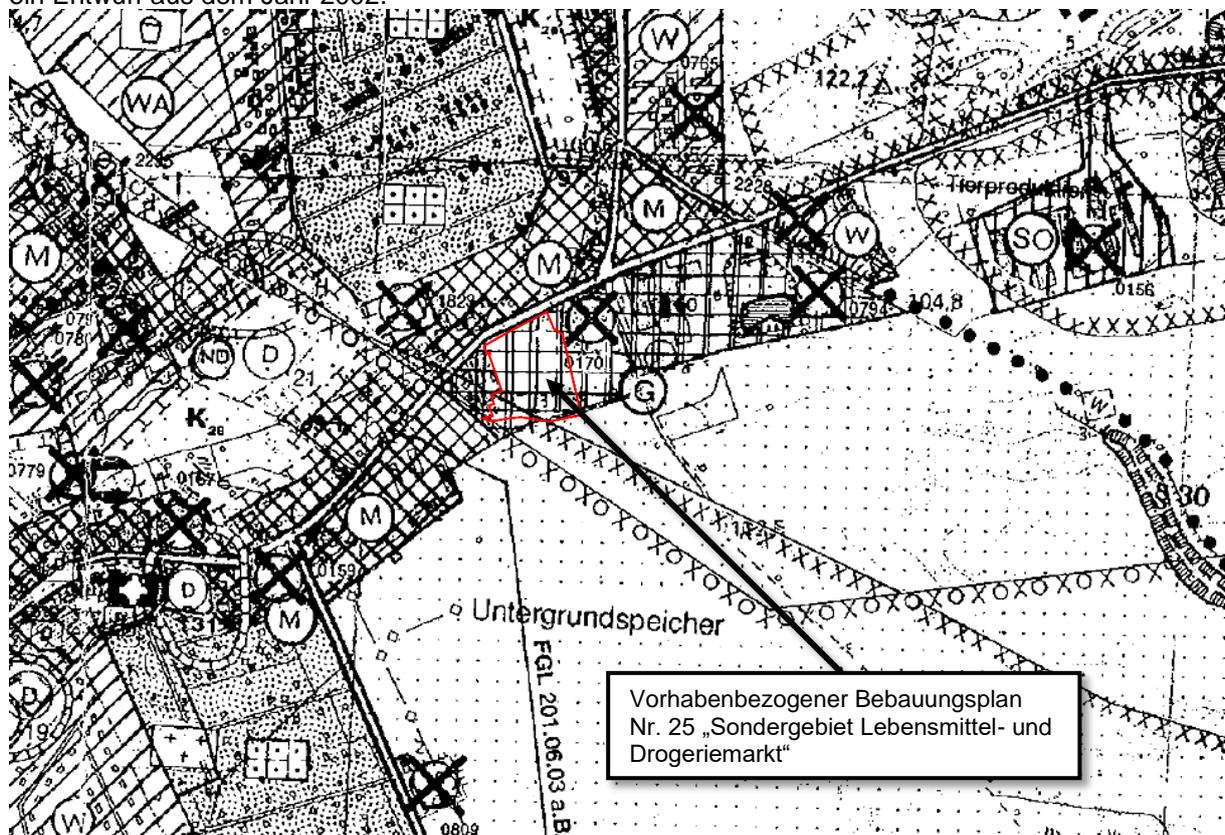


Abbildung 5: Ausschnitt FNP-Entwurf – Mai 2002 – unmaßstäblich

Im Flächennutzungsplan-Entwurf wird für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Gewerbliche Baufläche vorgesehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als vorzeitiger Plan i. S. d. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Dringlichkeit des Vorhabens wird wie folgt begründet:

- Neuordnung der städtebaulichen Situation und Nutzungsergänzung/ Einbeziehung untergenutzter Flächen
- Langfristige Sicherung einer angemessenen Grundversorgung der Bewohner der Gemeinde und der Orte des Einzugsbereiches
- Schaffung einer fußläufig oder über den ÖPNV gut erreichbaren, attraktiven Einzelhandelseinrichtung zur Grundversorgung, damit sie auch für ältere Bewohner und Bürger ohne eigenes Auto gut nutzbar ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Teutschenthal nicht entgegen.

Eine untersetzende Darstellung der Verträglichkeit, jedoch mit zu erwartenden, starken wettbewerblichen Auswirkungen auf die bestehenden Lebensmittelmärkte in Teutschenthal selbst wird im Einzelhandelskonzept begründend dargelegt (siehe Pkt. 3.3)

3.3 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9

Die Planfläche des aktuellen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 für den Einzelhandelsstandort befindet sich größtenteils auf der Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 aus dem Jahr 1997.

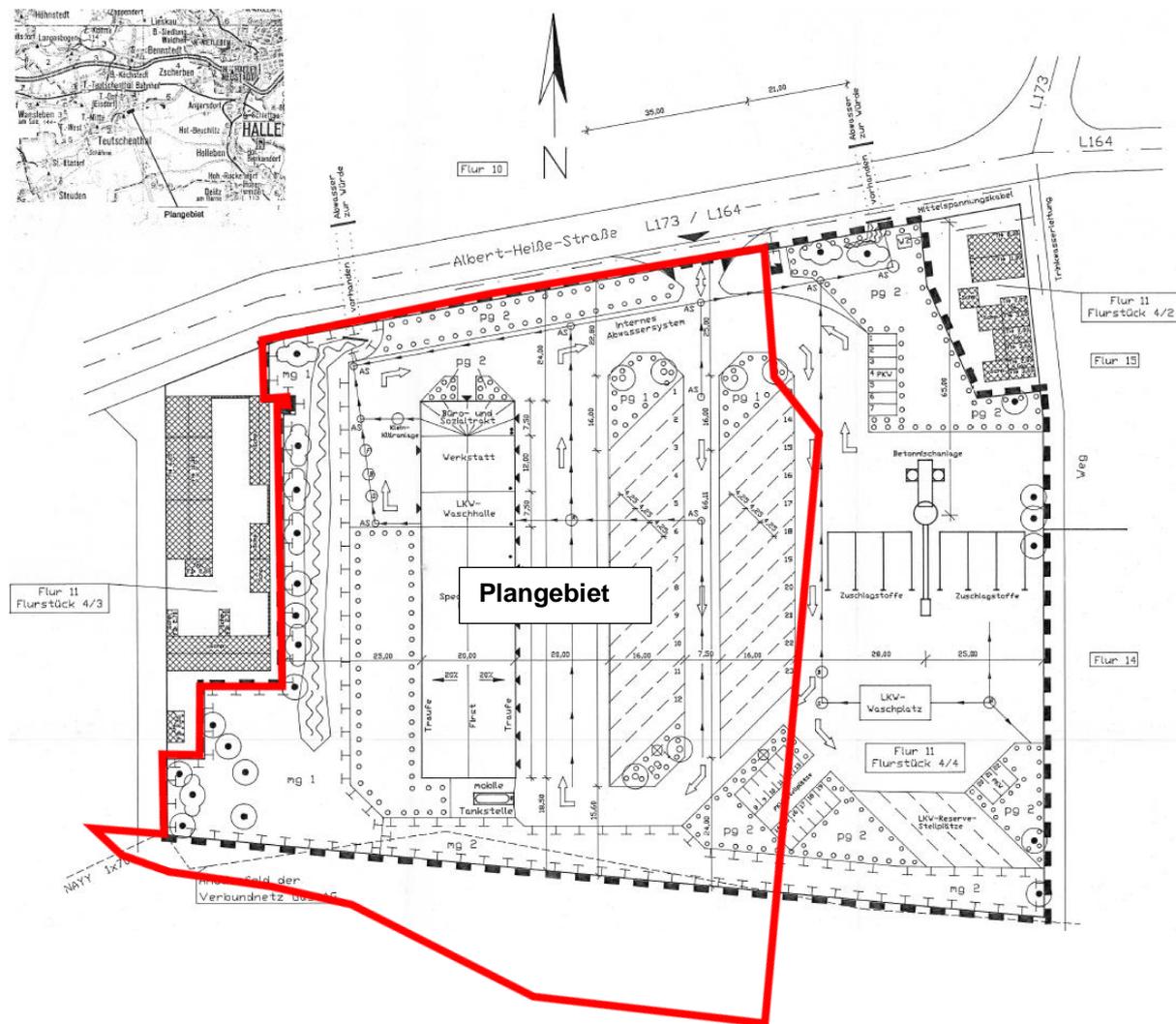


Abbildung 6: Auszug aus der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 – mit Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ - maßstabslos

Das Baugebiet wurde als Gewerbegebiet nach BauNVO § 1 Abs. 2 mit nachstehend aufgeführten Gewerbebetrieben festgesetzt:

1. Anlage zur Herstellung von Beton (Betonmischanlage) mit einer Leistung von $10 \text{ m}^3/\text{Stunde}$, die damit nach der 4. BImSchV- Anhang - 2.13 - Sp. 2 - auf Grund der Leistungsbeschränkung nicht nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig ist.

2. Speditionshof mit - Stellplätzen für Lkw, Zugmaschinen mit und ohne Auflieger, Auflieger und Kleintransporter sowie für Pkw

- einer Speditionshalle (Lagerhalle) mit einer Waschanlage für Lkw, einer Werkstatt für die Fahrzeuge und Ausrüstungen des Speditionshofes, Büro- und Sozialtrakt und technischen Räumen für die Ver- und Entsorgung der Spedition mit den erforderlichen Medien und Energien

Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass das Vorhaben nicht gemäß den Zulässigkeiten entwickelt werden konnte. Die nicht benötigte Fläche soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der neue Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll den bestehenden in den betroffenen Teilbereichen überlagern.

3.4 Auswirkungsanalyse

(BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt, Stand: 22.09.2020)

Durch die BBE Handelsberatung wurde für das Vorhaben eine Auswirkungsanalyse erarbeitet um mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens zu bewerten.

Das Ziel der Auswirkungsanalyse war aufzuzeigen, inwieweit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Entwicklung ggf. faktisch vorhandener, zentraler Versorgungsbereiche in Teutschenthal oder in anderen Gemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzunehmen sind.

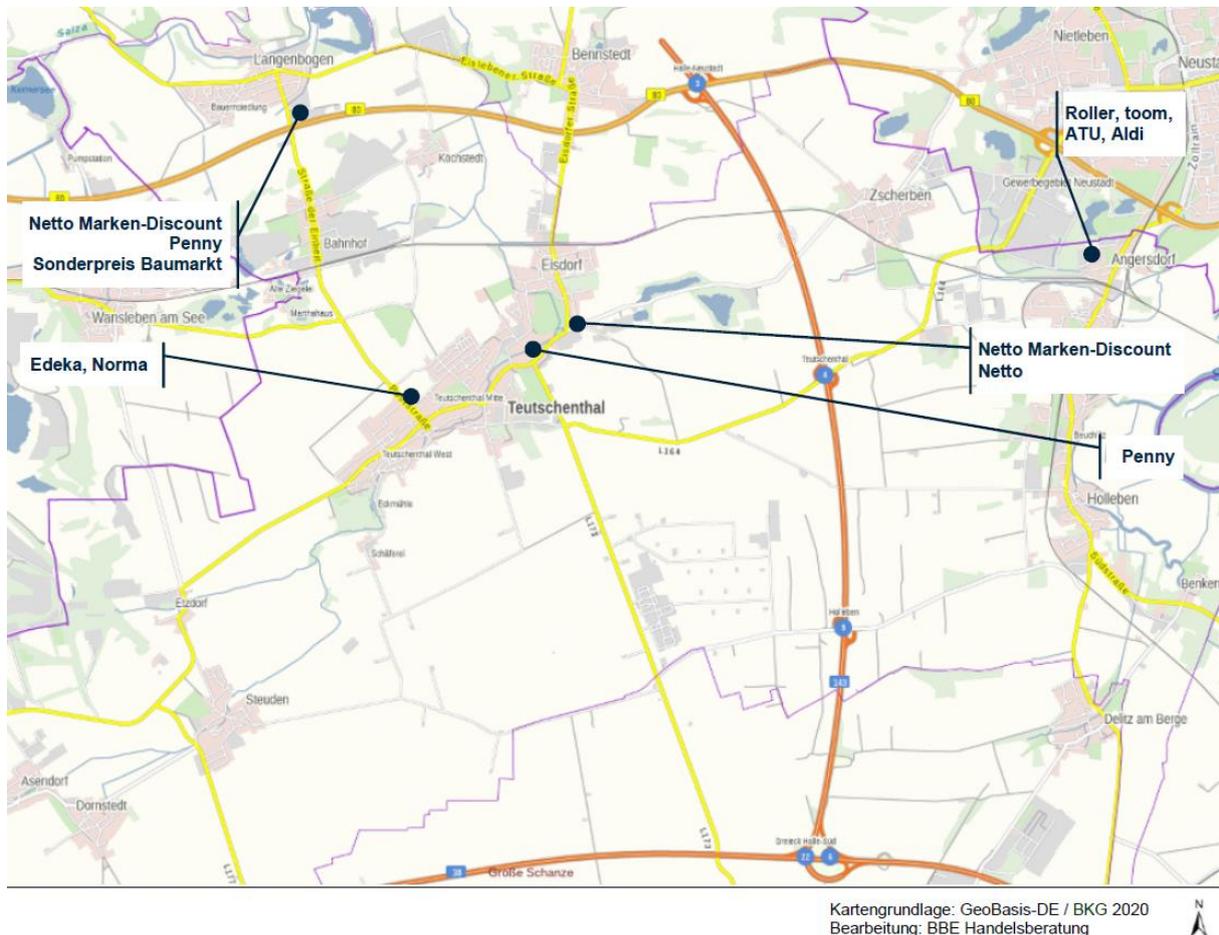


Abbildung 7: Auszug aus Auswirkungsanalyse: Karte 2: Skizzierung der strukturprägenden Einzelhandelslagen in der Gemeinde Teutschenthal

Nachstehend werden die wichtigsten Aspekte der Untersuchung zu den Auswirkungen, die aus der geplanten Ansiedlung eines REWE-Marktes in Teutschenthal resultieren, zusammengefasst.

- Die Handelskette REWE plant in Teutschenthal und hier in der Albert-Heise-Straße 72b die **Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes**. Die Verkaufsfläche des Supermarktes (inkl. Back-Shop) soll ca. 1.955 m² betragen und liegt demnach oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.
- Das Projektgrundstück wird derzeit als Lager- bzw. Abstellfläche genutzt. Auf Grund der Belegung der Fläche durch ungenutzte Maschinen oder Baumaterial stellt sich der Standort städtebaulich unattraktiv dar. Durch die Neubebauung erfolgen eine städtebauliche Neuordnung und eine **optische Aufwertung** dieses Standortbereiches, der sich an der innerörtlichen Hauptdurchfahrtsstraße von Teutschenthal befindet.
- Der **Projektstandort** ist als wohnortnah einzustufen und stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen her. Hinsichtlich der Lagequalität ist der REWE-Markt fußläufig aus den angrenzenden Wohnquartieren zu erreichen und kann einen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung im östlichen Gemeindegebiet des Ortsteils Teutschenthal leisten. Im Nahbereich des Standortes ist nur eine leicht verdichtete Wohnbebauung vorzufinden, dennoch können ca. 11 % der Bewohner des Ortsteils Teutschenthal den Planstandort fußläufig erreichen.
- Das flächenseitige **Einzelhandelsangebot** der ca. 60 Handelsbetriebe in Teutschenthal beläuft sich auf rd. 28.900 m², was einer Verkaufsflächendichte von rd. 2,3 m² je Einwohner entspricht. Das Angebot wird maßgeblich durch die Einrichtungsbranche und die Lebensmittelbranche geprägt. Die verhältnismäßig hohe Flächenausstattung wird durch eine Fachmarkt-agglomeration im Ortsteil Angersdorf getragen, wobei die hier befindlichen Großflächenanbieter Roller, toom, Aldi und ATU vordringlich auf Konsumenten in der östlich angrenzenden Stadt Halle fokussieren.
- In Teutschenthal konnte **kein zentraler Versorgungsbereich** identifiziert werden, da der Handelsbestand im Ortskern bezüglich seiner geringen flächenseitigen Ausprägung nicht die Maßgaben eines solchen schützenswerten Bereiches erfüllt. In den Gemeinden im überörtlichen Einzugsgebiet ist ebenfalls kein zentraler Versorgungsbereich ausgeprägt.
- Der prospektive **betriebliche Einzugsbereich** von REWE erstreckt sich über große Teile der Gemeinde Teutschenthal und angrenzende Gemeinden, wobei die östlichen Ortsteile von Teutschenthal auf Grund der räumlichen Nähe zu Halle-Neustadt nicht zu dem Einzugsgebiet zählen. Der REWE-Markt kann auf ein Einwohnerpotenzial von ca. 13.600 Personen zurückgreifen, die über ein jährliches Ausgabevolumen für Lebensmittel von ca. 33,0 Mio. EUR verfügen.
- Im Einzugsgebiet des geplanten REWE-Marktes ist ein gut strukturiertes, jedoch discountlastiges **Lebensmittelangebot** vorhanden, das von sechs Discountern (Netto Marken-Discount, Penny [je 2x], Norma, Netto) und von einem Supermarkt (Edeka) geprägt ist. Dieses Angebot wird von sonstigen Betrieben (v.a. Nahrungsmittelhandwerker, Getränkemärkte) arrondiert, so dass für die Bevölkerung von Teutschenthal und die Einwohner des Umlandes eine hohe Auswahlvielfalt besteht.
- Mit dem Hinzutreten des REWE-Marktes würde das **gehobene Angebotssegment** durch einen zusätzlichen Anbieter erweitert werden, wobei eine derartige Ansiedlung durch die vergleichsweise hohe Kaufkraft in Teutschenthal unterlegt ist. Des Weiteren wird mit der Ansiedlung eine Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion von Teutschenthal erreicht, wobei auch eine gewisse lokale Ausgewogenheit zwischen den Vertriebsachsen Supermarkt und Discounter hergestellt wird.
- Der projektierte Supermarkt wird in seiner Konfiguration von ca. 1.868 m² Verkaufsfläche im Segment Lebensmittel in seinem Einzugsgebiet einen **Marktanteil** von maximal 13 % erzielen können. Somit deckt der Markt nur anteilig die Nachfrage ab, so dass auch nach der Ansiedlung offene Nachfragepotenziale für andere Lebensmittelanbieter in dem betrachteten Marktgebiet verbleiben. Der Umsatz des REWE-Marktes wird bei ca. 5,2 Mio. EUR p.a. liegen, wobei mit einer Flächenleistung von ca. 2.800 EUR/m² zwar ein geringer, jedoch standortangepasster bzw. ortsüblicher Wert erreicht wird.
- In allen Orten im Einzugsgebiet - auch in Teutschenthal - konnte **kein zentraler Versorgungsbereich** identifiziert werden. Da auch perspektivisch die Ausprägung eines solchen schützenswerten Bereiches unrealistisch ist, sind Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auf Grund des Nichtvorhandenseins eines zentralen Versorgungsbereiches auszuschließen
- Der Umsatz des REWE-Marktes wird naturgemäß aus **Verlagerungsumsätzen** zu Lasten von bestehenden Lebensmittelanbietern aus dem räumlichen Umfeld des Marktstandortes re-

krutiert. Die prognostizierten Umsatzverluste liegen über alle Lebensmittelanbieter in dem Einzugsgebiet hinweg bei durchschnittlich rd. 14 % und deuten auf einen stark erhöhten Wettbewerb hin. Auf Basis der Höhe der Umsatzumverlagerungen wäre die Absiedlung eines bestehenden Marktes nicht auszuschließen.

- Auf Grund der Lage des REWE-Marktes im Kernort Teutschenthal werden die hier befindlichen Lebensmittelmärkte verstärkt durch den neuen Supermarkt tangiert. Selbst bei Absiedlung einer der hier befindlichen Märkte ist jedoch **keine Einschränkung der verbrauchernahen Versorgung** zu erwarten, da sich die bestehenden Lebensmittelmärkte jeweils im Standortverbund (Netto, Netto MarkenDiscount und Penny / Edeka, Norma) befinden und somit die wohnortnahe Versorgung grundsätzlich weiterhin aufrechterhalten wird. Ferner wird mit dem REWE-Markt ein moderner und attraktiver Markt entstehen, der selbst eine wichtige Grundversorgungsfunktion für Teutschenthal übernehmen wird.
- Im **überörtlichen Einzugsgebiet** des REWE-Marktes sind lediglich ein Getränkemarkt und verschiedene kleinformatische Lebensmittelanbieter (vorwiegend Ladenhandwerker) vorzufinden. Für diese Betriebe ergibt sich nach dem Hinzutreten des REWE-Marktes keine Gefährdung, so dass negative Auswirkungen für die wohnortnahe Versorgung der Einwohner in den Orten im überörtlichen Einzugsgebiet auszuschließen sind.
- Ein geringer Teil der Erlöse des Lebensmittelsupermarktes setzt sich aus **Streuumsätzen** zusammen, die vor allem von Zufallskunden stammen. Ein überdimensionaler Umsatzzufluss von außerhalb des Einzugsgebiets kann durch den REWE-Markt nicht ausgelöst werden, so dass eine Beeinträchtigung von Lebensmittelmärkten in umliegenden - insbesondere in gleich- oder höherrangigen zentralen - Orten auszuschließen ist.

Am Standort Poststraße wurde ebenfalls eine Bauleitplanung für einen Ausbau begonnen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal am 18.02.2020 gefasst. Die vom geplanten REWE-Markt ausgehenden Umsatzumlenkungen werden sich perspektivisch egalalisieren, da am Standort Poststraße eine Vergrößerung des Edeka-Marktes sowie die Neuansiedlung des Aldi-Discounters vorgesehen sind, die eine erhebliche Attraktivitätssteigerung des dortigen Standortes hervorrufen werden. Der Standort Poststraße wird sich optimal aufstellen.

4. BESTANDSDARSTELLUNGEN

4.1 Lage/Größe

Größe:

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 1,58 ha.

Lage:

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Teutschenthal und grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Es befindet sich direkt an der Landesstraße L173 (Albert-Heise-Straße), eine der örtlichen Haupterschließungsstraßen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Norden Albert-Heise-Straße, Wohnbaufläche, Grünflächen
- Osten Gewerbefläche (Anlage zur Herstellung von Beton)
- Süden Landwirtschaftliche Flächen
- Westen Wohnbauflächen

4.2 Standortalternativen / Städtebauliche Einordnung

4.2.1 Standortalternativen

Unter Berücksichtigung von gemeindepolitischen und auch versorgungsstrukturellen Aspekten wurden **Standortalternativen** für den REWE-Markt gesucht. Hierbei muss einerseits den städtebaulichen Aspekten Rechnung getragen werden, andererseits muss ein möglicher Alternativstandort auch von den Handelsbetrieben angenommen werden und langfristig nutzbar sein.

Nach Aussagen des Vorhabenträgers ist der ausgewählte Standort die räumlich nächstgelegene und bestgeeignete integrierte Fläche für die Ansiedlung eines Vollsortimentsmarktes mit der Funktion der Nahversorgung und unmittelbaren Regionalversorgung.

Im Rahmen der der Grundstückssuche des Vorhabenträgers wurde in enger und intensiver Zusammenarbeit mit der Gemeinde Teutschenthal eine Prüfung von möglichen Alternativstandorten vorgenommen. Für den Lebensmittelmarkt wurden folgende notwendigen Standortprämissen zugrunde gelegt:

- Der Lebensmittelmarkt (ca. 2.000 m² VK) und der Drogeriemarkt (ca. 680 m² VK) benötigt eine Grundstücksfläche von ca. 10.000 m². (Unter dieser Voraussetzung ist bereits die Fläche gegenüber des Penny-Marktes in der Albert-Heise-Straße weggefallen.)
- Die gesamte Fläche muss ebenerdig sein und sollte keinen Höhenversatz zu dem anliegenden Verkehrsträger aufweisen.
- Ein Standort innerhalb eines verdichten Wohngebietes kann i.d.R. bezüglich des induzierten Verkehrs (An-/ Abreiseverkehr, Lieferverkehr) nicht belegt werden.
- Die verkehrliche Erschließung muss gesichert sein, insbesondere müssen die umliegenden Straßen den zu erwartenden Verkehr aufnehmen können. Die Anfahrbarkeit des Standortes muss direkt von dem anliegenden Verkehrsträger möglich sein.
- Der Standort muss gut erreichbar sein
- Im näheren Umfeld sollte für nicht-motorisierte Kunden eine Haltestelle des ÖPNV vorhanden sein.

Auf Grundlage der vorstehenden Such- bzw. Ausschlusskriterien hat sich ergeben, dass lediglich zwei Standorte entlang der bestehenden Verkehrsstraßen belegt werden könnten. Da sich der gemeindliche Siedlungsschwerpunkt entlang der Verkehrsachsen L173 bzw. L164 befindet, sollte ein Standort an diesen Straßenzügen gewählt werden.

Im Rahmen der Planung erfolgte eine Prüfung möglicher Alternativstandorte im Gemeindegebiet unter Beachtung der o.g. Standortvoraussetzungen.

Die zweite zunächst in Erwägung gezogene Fläche östlich der Bennstedter Straße hat sich aus folgenden Gründen als nicht geeignet herauskristallisiert:

- Sie befindet sich zu weit außerhalb des Siedlungskerns.

Im Gemeindegebiet stehen keine weiteren Baulücken, Freiflächen oder sonstige Potenzialflächen zur Verfügung. Sonstige zusammenhängende, verfügbare Grundstücke gleichen Eigentums existieren ebenfalls nicht.

Im Fazit kommt lediglich eine Ansiedlung in Plangebiet im östlichen Bereich des Ortsteiles Teutschenthal in Frage. Mit dem Plangebiet steht eine ausreichend große Potenzialfläche zur Verfügung. Die Erreichbarkeit ist über die angrenzende Landesstraße L173 (Albert-Heise Straße) möglich. Ferner bestehen an diesem Standort mit dem Netto- und dem NettoDiscountmarkt bereits Handelsbetriebe, so dass eine Einzelhandelsvorprägung des Standortes gegeben ist.

Zudem kann der ungenutzte und brachliegende, aber teilweise versiegelte Grundstücksteil des benachbarten Betonwerkes nachgenutzt werden, den Standort aufwerten und den städtebaulichen Missstand beseitigen.

4.2.2 Städtebauliche Einordnung

Die Planfläche befindet sich fast am östlichen Ortsausgang der Gemeinde Teutschenthal, direkt angrenzend an gewerblich genutzte Siedlungsflächen sowie Wohnbauflächen und wird teilweise von diesen gefasst.

Durch den direkten Anschluss an den Siedlungsbereich wird das Einzelhandelsobjekt ein Baustein im Stadtgefüge.

Die umgebende Bebauung wird von Funktionsbauten (Gewerbe- und in weiteren Umfeld Handelsobjekte) sowie Wohngebäuden gebildet. Der geplante Neubau des REWE-Marktes orientiert sich an den Vorgaben der umgebenden Bebauung (Gebäudehöhe, Bauweise, Gebäudestellung usw.). Vorhandene Strukturen werden durch den Neubau ergänzt, der Neubau ordnet sich in die Bestandsbebauung ein. Die Verwendung neuer, zeitgenössischer Fassadenelemente lassen die Objekte als "Neubau" erscheinen, ohne das Erzielen einer Fremdkörperwirkung. Die Integration eines großzügig gestalteten

Eingangsbereiches sowie Glasfassade trägt zur Realisierung einer Transparenz und "Offenheit" des REWE-Marktes bei.

Die Ortseingangssituation aus östlicher Richtung sowie das gesamte Areal des Mikrostandortes präsentieren sich städtebaulich geordneter.

Der Standort ist verkehrlich gut erreichbar, sowohl aus dem Hauptort der Gemeinde als auch den peripheren Teutschenthaler Ortsteilen. Es existiert eine fußläufige Anbindung an den Ortskern über die Albert-Heise-Straße und die Friedrich-Henze-Straße. In der Halleschen Straße befindet sich in ca. 180 m eine Haltestelle des ÖPNV. Positiv wirkt sich die Kopplung der Zufahrt mit dem bestehenden Gewerbebetrieb aus.

4.3 Verkehrsanbindung

Über die nördlich verlaufende Albert-Heise-Straße (Landesstraße L173) ist das Plangebiet an das überörtliche und örtliche Straßennetz angeschlossen. Über die L173 und die L164 ist die Autobahn A 143 (Halle-Neustadt – Dreieck Halle Süd) im Osten, über die L164 und die L177 die Autobahn A 38 (Südharzautobahn, südlich Göttingen – Raum Halle und Leipzig) im Süden und über die L173 (Bennstedter Straße) die B 80 (Halle – Lutherstadt Eisleben) erreichbar.

An den ÖPNV ist das Gebiet gut angeschlossen. Regionalbuslinien halten im Nahbereich des Plangebietes (Halleschen Straße – in ca. 180 m Entfernung). Über die Buslinien besteht eine Anbindung nach Halle, Querfurt, Benkendorf und Zscherben (OT von Teutschenthal).

In ca. 1,1 km Entfernung befindet sich der Bahnhof Teutschenthal Ost mit Regionalverbindungen nach Halle (Saale), Lutherstadt Eisleben, Heilbad Heiligenstadt, Sangerhausen, Röblingen am See und Kassel-Wilhelmshöhe.

Die Albert-Heise-Straße ist mit einem straßenbegleitenden Gehweg versehen. Fußgängerübergänge sind ausreichend vorhanden. Damit besteht eine fußläufige Anbindung des Standortes an den Ortskern und Ortsrandlagen.

4.4 Topographie

Die Planfläche fällt in nordwestlicher Richtung leicht ab. Es tritt über die Gesamtlänge des Plangebietes ein Höhenunterschied in Nord-Südrichtung von ca. 1,5 m auf.

In West-Ost-Richtung präsentiert sich das Grundstück ebenfalls nahezu eben. Nur am westlichen Gebietsrand existiert ein Graben, der das Oberflächenwasser nach Norden zu einem Durchlass (DN 600) unter der Albert-Heise-Straße hindurch in den Würdebach nördlich der Straße einleitet.

Der Graben hat an der Stelle vor dem Durchlass einen Höhenunterschied zum Gelände von ca. 1,7 m. In etwa der Mitte der westlichen Grundstücksgrenze hat der Graben eine Tiefe von ca. 2,9 m.

Der Graben wird durch die Objektplanung nicht berührt und bleibt in seiner Funktion als Regenrückhaltevolumen bei Starkregenereignissen erhalten. Durch die topographischen Gegebenheiten der südlich liegenden Ackerflächen kommt es zu einem Einzugsbereich von überschläglich ca. 200 ha Fläche, deren Regenwasser im Starkregenfall zumindest teilweise bis in den Graben im Geltungsbereich fließen kann.

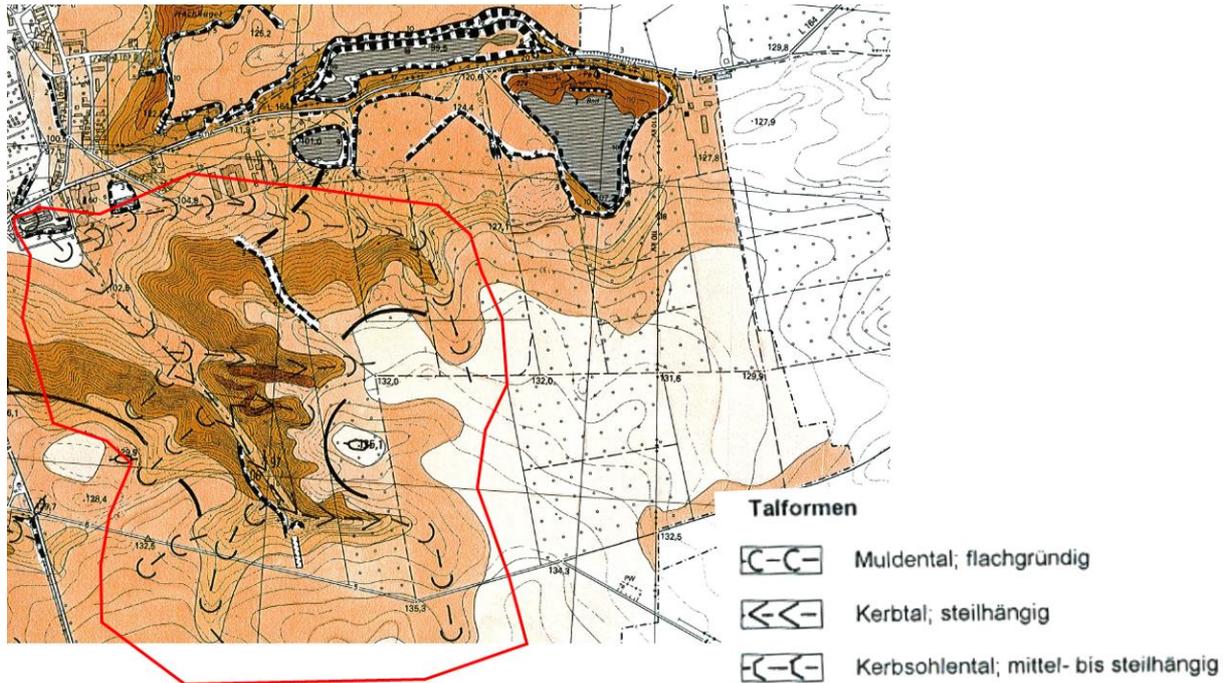


Abbildung 8: Auszug aus dem Landschaftsplan - Karte „Geomorphologische Strukturen“ mit grobem Einzugsbereich für Regenereignisse

In der Mitte des Plangebietes ist derzeit eine Halde aus zwischengelagerten Betonresten / sonstigen Baustoffen mit einer Höhe von ca. 1,4 m - 2,2 m vorhanden. Die Halde wird vor Baubeginn beräumt.

4.5 Umweltsituation

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zugeordnet, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht (siehe Pkt. 11 und folgende) bietet die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

BODENSCHUTZ/ENTZUG LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHE

Der südliche Bereich des Plangebietes stellt eine nicht bewirtschaftete Ruderalfläche dar. Ein Entzug von landwirtschaftlicher Fläche erfolgt somit nicht. Dem § 1a (2) BauGB wird entsprochen.

BAUGRUNDEINSCHÄTZUNG/ GEOTECHNISCHER BERICHT

Im Vorfeld der Planung wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht (Begründung Teil B) dargestellt.

HOCHWASSERSCHUTZ

Der bestehende Graben im Westen des Geltungsbereiches bleibt von Bauvorhaben unberührt und behält seine Regenwasserrückhaltefunktion bei Starkregenereignissen.

KLIMASCHUTZ

Eine klimaschutzorientierte Bauleitplanung kann dazu beitragen, einen unnötigen CO₂-Ausstoß zu vermeiden bzw. zu verringern. Insoweit können folgende als bauleitplanerische Handlungsziele und Möglichkeiten nach dem BauGB schwerpunktmäßig für das Plangebiet genannt werden:

- Standortbündelung von Angeboten in wohnortnaher Lage und in der Nähe des ÖPNV. Dies trägt u.a. zur Einschränkung und Verringerung von klima- und CO₂-schädlichen Individualverkehrsströme bei;
- Sicherung und Schaffung wohnortnaher und verkehrsgünstig gut erreichbarer Angebote (Anbindung an Hauptverkehrsachsen);
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), Feinstaubbindung und Verschattungseffekte – Erhaltung von Grünbeständen im Plangebiet, Baumpflanzung im Plangebiet (ökologische Freiraumgestaltung);

- Beleuchtung des Parkplatzes durch den Einsatz umweltfreundlicher Lampentypen zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Tierwelt (z.B. LED-Beleuchtung);
- Ableitung des Regenwassers in den Vorfluter (Einbinden in den natürlichen Kreislauf) bzw. Nutzung als Brauchwasser.
- die Marktneubauten ermöglichen die Realisierung einer energieeffizienten Gebäudegestaltung mit alternativen Energiekonzepten mit folgenden Inhalten:
 - die Beheizung des Gebäudes des REWE-Marktes erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen (im Wesentlichen Nutzung der Abwärme der Kältetechnik zur Beheizung des Marktes), der Rossmann-Markt wird über eine Luft-Wärme-Pumpe beheizt,
 - es ist keine zusätzliche Beheizung unter Verwendung fossiler Brennstoffe erforderlich,
 - Realisierung der Warmwasseraufbereitung über dezentrale elektrische Druckspeichergeräte bzw. Durchlauferhitzer
 - Einsatz von Lüftungsgeräten zur Frischluftversorgung des Verkaufsraumes mit Wärmerückgewinnung in beiden Märkten→ Neben den Effekten für den Klimaschutz ist eine Optimierung von Betriebskosten die Folge.

Untersetzende Aussagen werden im Umweltbericht (Begründung Teil B) getroffen.

EMISSIONEN

Zur Bewertung der Lärmemissionen wurde ein Gutachten erstellt. Die Ergebnisse sind im Pkt. 7.10 und Pkt. 1.2.2 des Umweltberichtes (Begründung Teil B) enthalten.

4.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum. Der Vorhabenträger verfügt mit notariellen Verträgen über die Flächen.

Dem bestehenden Gewerbebetrieb (Spedition und Transportbetonwerk) wird ein Fahrrecht für die Nutzung der gemeinsamen Zufahrt eingeräumt.

5. PLANUNGSZIELE / PLANUNGSKONZEPT

5.1 Planungsziel

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ kann der Bedarf an Einzelhandelseinrichtungen im Grundzentrum sichergestellt werden. Dabei kann eine untergenutzte teilweise versiegelte Fläche innerhalb eines rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanung nachgenutzt werden.

Folgende Zielstellungen können im Einzelnen formuliert werden:

Erschließung:

- Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen und Wegeverbindungen; Anbindung an eine gemeindliche Hauptverkehrsachse
- wohngebietsnahe Lage und somit fußläufige Anbindung; Nähe zum ÖPNV
- Nutzung eines erschlossenen Standortes

Städtebau/Bebauung:

- Angebotsbündelung – Verknüpfung mit vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld
- Integration in einen Bereich zwischen Funktionsbauten und Wohngebäuden, unter Beachtung des östlich befindlichen gewerblichen Betriebes,
- Aufnahme der städtebaulichen Umgebungsstruktur (Gebäudetypik, Ausrichtung der Gebäude)
- Verbesserung der städtebaulichen Situation durch Heranziehen einer untergenutzten, bereits beplanten Fläche

Freiraum:

- Erhaltung eines Freiraumanteils/Retentionsfläche zur Wohnbebauung und zur landwirtschaftlichen Nutzung, Eingrünung der Planfläche
- Begrenzung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung der Grundfläche

Energie:

- Realisierung gebäudeintegrierter Energieabläufe zur Nutzung von Abwärme aus den Kühlkreisläufen im REWE-Markt usw.

Der Lebensmittelmarkt ist unzweifelhaft ein wichtiger Bestandteil der lokalen Grundversorgung. Das Lebensmittelangebot wird in Teutschenthal durch einen Supermarkt (EDEKA) und mehrere Discounter (Netto, Norma, Penny,...) geprägt. Somit ist auf Grund der unterschiedlichen konzeptseitigen Ausrichtung der genannten Lebensmittelanbieter eine attraktive Angebotsdurchmischung vorhanden, um die Lebensmittelversorgung in dem Grundzentrum Teutschenthal zu gewährleisten. Dabei überwiegt das Angebot an Discountern.

Diese bestehende Angebotsvielfalt gilt es im Sinne der verbrauchernahen Versorgung der lokalen Bevölkerung zu sichern und auszubauen. Sollte für den REWE- und den Rossmann-Drogeriemarkt der geplante Standort nicht möglich sein, so würden sich auch die Wettbewerber nicht weiter um eine zurückzuholende, drohende Umsatzumlenkung bemühen müssen und die teilweise nicht mehr zeitgemäße und renovierungsbedürftigen baulichen Anlagen würden evtl. in ihrem jetzigen Zustand verbleiben.

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG soll die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen in angemessener Weise gewährleistet werden, was insbesondere für dünn besiedelten Regionen gilt. Im LEP 2010 Sachsen-Anhalt wird hierzu noch weiter ausgeführt: „Damit soll die wohnortnahe Grundversorgung in ländlichen Räumen verbessert werden, indem dort den ausschließlich der Grundversorgung dienenden Betrieben insoweit eine Alleinstellung eingeräumt wird, als dort nur sie Einzelhandelsgroßprojekte realisieren dürfen. Diese Alleinstellung soll gerade Grundzentren in die Lage versetzen, dass sie für die Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich eine qualitativ hochwertige Vollversorgung im Bereich des täglichen Bedarfs vorhalten können.“

Demnach wäre bei einer Nichtgewährung der Entwicklungsfläche keine Aufwertung der verbrauchernahen Versorgung in Teutschenthal zu erwarten.

Dies würde dem vorstehenden Ziel widersprechen, für alle Bevölkerungsgruppen die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung zur Sicherung von Chancengleichheit angemessen zu gewährleisten.

Im Fazit ist die Ansiedlung des REWE- und auch des Drogeriemarktes an dem geplanten Standort in der Albert-Heise-Straße insbesondere im Sinne einer möglichst engmaschigen Lebensmittelversorgung in Teutschenthal und somit auch aus Gründen des Allgemeinwohls der lokalen Bevölkerung zu sehen.

5.2 Planungskonzept

Geplant ist der Neubau eines REWE-Lebensmittel-Vollsortiments-Marktes mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche als nachhaltiges zertifiziertes GreenBuilding.

Bei der Ansiedlung des REWE-Marktes handelt es sich um eine Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes mit ca. 15.000 Artikeln, zu 90 % aus dem Lebensmittel-Bereich.

Als weiterer Einzelhandelsbetrieb soll auf dem Gelände ein Gebäude für einen Rossmann-Drogeriemarkt errichtet werden. Hier ist eine Verkaufsfläche von ca. 680 m² vorgesehen.

Sowohl die Verkaufsfläche als auch das Angebot an PKW-Stellplätzen sind gemessen an heutigen Ansprüchen ausreichend.

Die Verträglichkeit der geplanten Einkaufsflächen mit den bestehenden Einkaufsmärkten im näheren Umfeld wurde durch eine Auswirkungsanalyse untersucht (siehe hierzu die Ergebnisse unter Pkt. 3.3)

Die Planfläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Teutschenthal, direkt an der Albert-Heise-Straße gelegen. Die Anbindung des Marktes soll über eine Ein- und Ausfahrt erfolgen, die gleichzeitig dem bestehenden Gewerbebetrieb (Spedition und Betonwerk) dienen wird. Eine Grunddienstbarkeit ist vorgesehen. In der Planzeichnung wird ein Fahrrecht zugunsten des Gewerbebetriebes festgesetzt.

Die zu den Märkten gehörenden 113 Stellplätze werden an diese Zufahrt angebunden. An- und Abfahrt erfolgen mit entsprechenden Aufstellflächen zur Albert-Heise-Straße. Der Lieferverkehr geschieht ohne Rangiervorgänge im öffentlichen Verkehrsraum.

Der Neubau des Lebensmittelmarktes ist südlich der Stellplatzanlage vorgesehen. Die Eingangssituation des REWE -Marktes ergibt sich von Norden.
Der Drogeriemarkt wird westlich der Stellplatzanlage vorgesehen mit Eingangssituation von Osten.

Die Planung für das REWE-Objekt sieht die Errichtung eines attraktiven Bauwerks nach dem von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen zertifizierten Green-Building-Konzept vor.
Im Randbereich der Planfläche soll eine großzügige Begrünung angelegt bzw. erhalten werden.

Backwaren sollen von regionalen Fachunternehmen betrieben werden.

Für einen autarken Back-Shop mit Tageskaffee ist ein separater Eingang vorgesehen, der auch außerhalb der REWE-Geschäftszeiten genutzt werden kann.

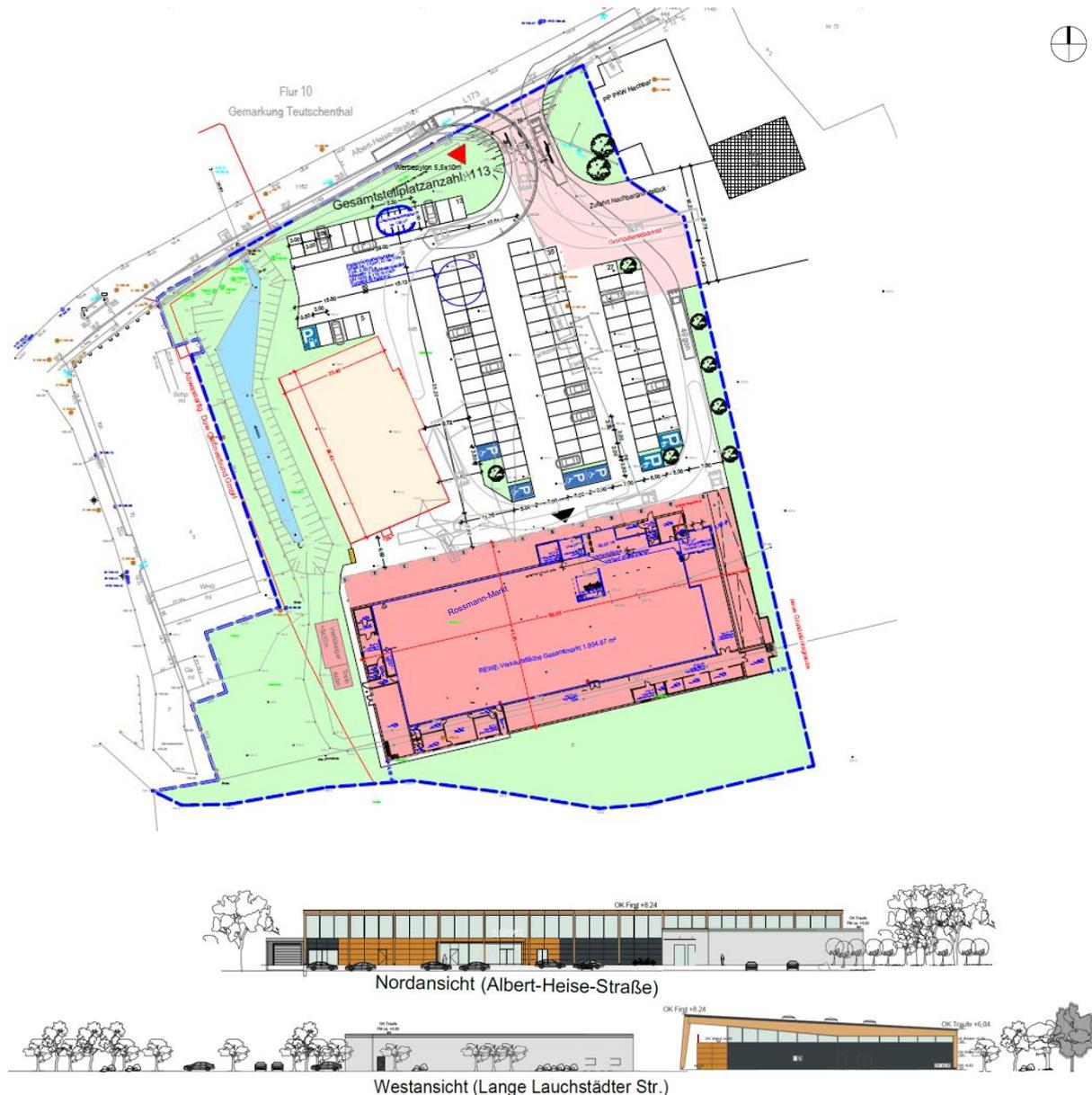


Abbildung 9: Lageplan und Ansichten

Entwurf: Dipl.-Ing. Michael Jope, Weimar (Stand: 21.02.2022) - unmaßstäblich

Der geplante REWE-Markt soll durch einen selbständigen Kaufmann betrieben werden. Die Gewerbesteuer wird also lokal entrichtet werden. Der Rossmann-Drogeriemarkt wird als Filiale betrieben.

Die neuen Unternehmen werden versicherungspflichtige Arbeits- sowie Ausbildungsplätze schaffen.

Im REWE- Markt entstehen 30-40 Arbeits- sowie 3-5 Ausbildungsplätze und im Rossmann-Drogeriemarkt werden 10 Arbeits- und 1-2 Ausbildungsplätze geschaffen.

6. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

In den umliegenden Verkehrsflächen sind die entsprechenden Leitungsbestände aller Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen bereits vorhanden. Eine Anbindung an ausreichend dimensionierte Medien ist bei der Realisierung des Vorhabens gegeben.

6.1 Elektro-/Gas-/Wärmeversorgung

Für die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft (MITNETZSTROM) bzw. Mitteldeutsche Energie AG (enviaM)Strom mbH zuständig.

Elektroversorgung

Die angrenzenden Bestandsgebäude sind bereits an das Versorgungsnetz angebunden.

Im Bereich des Vorhabens befinden sich Energieversorgungsanlagen der enviaM. Es handelt sich um ein Mittelspannungskabel (MS).

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der enviaM ist grundsätzlich möglich. Eine Aussage zur konkreten Anschlussmöglichkeit und damit verbundener Kosten kann jedoch erst nach Mitteilung einzelner elektrischer Leistungsangaben (z.B. Gleichzeitigkeitsfaktoren von Markt, ggf. separater Bäcker, Betriebsverhalten/ Einschalthäufigkeit der Verbrauchsgeräte usw.) getroffen werden.

Der elektrische Leistungsbedarf erfordert eventuell die Errichtung einer neuen Trafostation auf dem Baugrundstück (Flächenbedarf ca. 30 m²).

Aktuell plant die MITNETZSTROM als Betreiber der enviaM-Anlagen keine Maßnahmen zur Änderung oder Erweiterung von Versorgungsanlagen.

Zu den Versorgungsanlagen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

Eine Überbauung von Versorgungskabeln darf nicht erfolgen. Der Mindestabstand zwischen Bauwerk und Anlage (z.B. Kabel) sollte 2,0 Meter nicht unterschreiten, muss aber mindestens 1,0 Meter betragen.

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

Für die Herstellung des Stromanschlusses und somit Erstellung eines Anschlusskostenangebotes ist eine "Anmeldung zum Netzanschluss (Strom)/ Anschlussänderung (ANA)" erforderlich.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen den Anlagen der enviaM notwendig (z.B. Tieferlegung/Verrohrung des MS-Kabels im Bereich der Einfahrt), so ist ein entsprechender Antrag möglichst frühzeitig zu stellen an:

MITNETZSTROM, Standort Naumburg, Steinkreuzweg 9, 06618 Naumburg

Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen. Generell wird darum gebeten, Planungen an die vorhandenen Anlagen der enviaM so anzupassen, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen.

Die bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der enviaM (Schachtschein) per Online-Zugriff auf dem Internet-Portal einzuholen:

LINK Internet-Portal:

<https://www.mitnetz-strom.de/online-services/plan--schachtscheinauskunft>

Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist für die Neubauten der Märkte nicht vorgesehen.

Zuständiges Unternehmen für den Leitungsbestand ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS). Im Bereich der Albert-Heise-Straße befinden sich sowohl eine Hochdruckleitung als auch eine Niederdruckleitung, über die beispielsweise die westlich benachbarten Wohngebäude angebunden sind.

Nach Auskunft von MITNETZ GAS befindet sich im Planbereich außerdem stillgelegte Leitungen nahe der Albert-Heise-Straße.

Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, stimmen Sie sich unbedingt mit uns zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen ab.

Für alle Belange im Zusammenhang mit der Errichtung eines Netzanschlusses steht MITNETZ GAS unter der Service-Nr. 0341 120-7699 oder unter Netzanschlussvertrieb@mitnetz-gas.de zur Verfügung.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

6.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Zuständiges Unternehmen für die Trinkwasserver- und die Abwasserentsorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Saalekreis mit Sitz in Petersberg.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist derzeit nicht an das Entsorgungssystem der Gemeinde angeschlossen.

Nach ersten Abstimmungen mit dem Zweckverband ist eine Anbindung des Plangebietes an den nördlich in der Albert-Heise-Straße gelegenen Schmutzwasserkanal DN200 vorgesehen.

Oberflächenwasser

In der Albert-Heise-Straße befindet sich ein Regenwasserkanal DN 500, an den das Plangebiet bislang nicht angebunden ist.

Das im Planbereich anfallende Oberflächenwasser soll in einem unterirdischen Regenrückhaltebehälter (Inhalt ca. 170m³) oder alternativ durch 2 Rückhaltekanäle gesammelt und gedrosselt an den Regenwasserkanal in der Straße abgegeben werden. Die maximale Einleitmenge beträgt 30 l/s. Der Regenrückhaltebehälter wird im Bereich der Stellplätze integriert, so dass keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt.

Der REWE-Markt plant zudem Verwertungsmaßnahmen des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. für WC-Spülung, Reinigungsmaschine).

Wasserversorgung

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig noch nicht erschlossen. Eine entsprechende Versorgungsleitung verläuft in der Albert-Heise-Straße. Anbindemöglichkeit bestehen somit.

Löschwasser / Brand- und Katastrophenschutz:

Für die Löschwasserversorgung des geplanten REWE-Marktes und Rossmann-Drogeriemarktes ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Unter dem Stellplatzbereich wird ein Löschwasserbehälter mit einem Volumen von ca. 136 m³ vorgesehen.

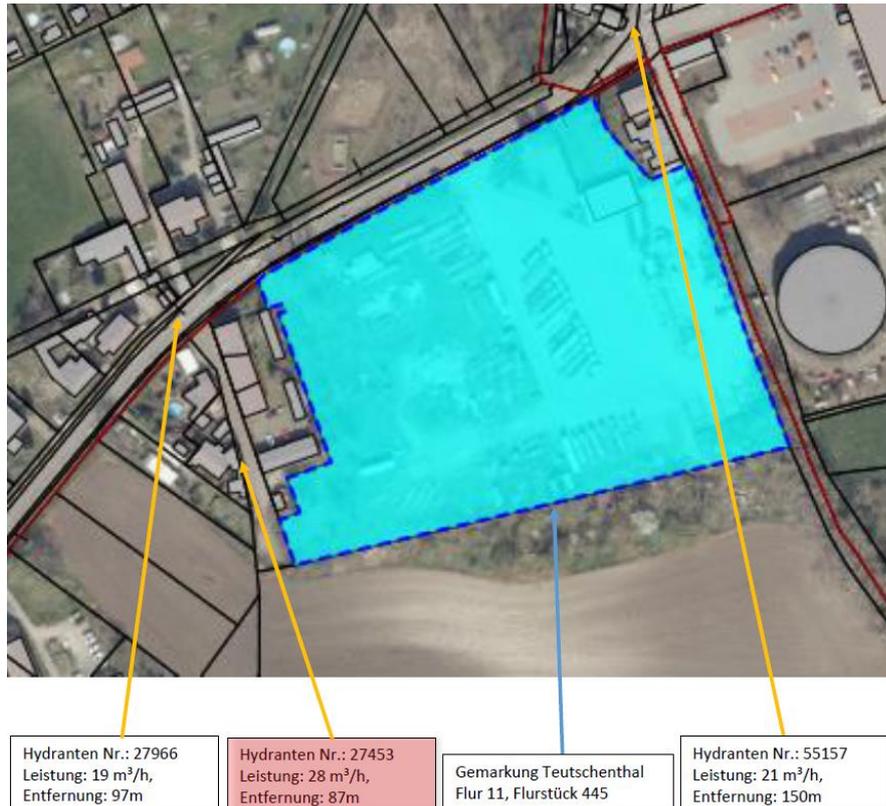


Abbildung 10: Übersicht der Hydranten im Umfeld des Flurstückes 445 - unmaßstäblich

In das Löschwasserkonzept wird der Hydrant Nr. 27453, der sich westlich des Plangebietes in der Stichstraße der Albert-Heise-Straße befindet, einbezogen. Er besitzt eine Leistung von 28 m³/h, so dass das erforderliche Löschwasser in Summe bereitgestellt werden kann. Eine Hydrantenmessung wurde durchgeführt.

6.3 Telekommunikation

Für den Bereich der Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH zuständig. Das Plangebiet ist derzeit noch nicht erschlossen. Versorgungsmöglichkeiten bestehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes wird durch die Telekom um eine rechtzeitige schriftliche Bedarfsanmeldung erforderlich.

6.4 Müllentsorgung

Das Gebiet ist an die Müllentsorgung der Gemeinde Teutschenthal angebunden. Auf dem Baugrundstück sind Mülltonnenstandplätze in der erforderlichen Anzahl vorzusehen. Die Rückwand der Mülleinhausung ist massiv auszubilden.

7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept

Im Plangebiet ist die Realisierung eines Lebensmittel-Supermarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² sowie ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 680 m² vorgesehen.

Der Lebensmittelmarkt mit seiner gesamten Verkaufsfläche von ca. 1.955 m² stellt einen großflächigen Einzelhandelsstandort dar.

Mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines großflächigen Einzelhan-

delsbetriebes sowie eines Drogeriemarktes durch die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geschaffen.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelmarkt wird eine maximale Verkaufsfläche von 2.680 m² vorgesehen. Die maximale Verkaufsfläche setzt sich wie folgt zusammen:

- 2.000 m² Verkaufsfläche = REWE-Markt,
- 680 m² Verkaufsfläche = Drogeriemarkt.

Zulässig ist die Realisierung eines Lebensmittel-Supermarktes mit flächenmäßig untergeordneten Café / Bäcker sowie eines Drogeriemarktes.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Das Plangebiet an der Albert-Heise-Straße ergänzt einen bereits vorhandenen gemeindlichen Handelsstandort am östlichen Ortsrand. Der Standort ist an den ÖPNV (ca. 180 m) sowie das lokale Fußgängernetz angebunden.

Die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche dient der Sicherung der Versorgungsfunktion und dem Schutz der übrigen Versorgungsstandorte der Gemeinde.

Der zulässige Lebensmittel-Supermarkt dient vor allem der Versorgung des östlichen Gemeindeteils sowie des angrenzenden Einzugsbereiches.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) als Obergrenze festgesetzt.

Grundfläche

Die Grundfläche wird mit 10.400 m² festgesetzt.

Dies entspricht der gemäß Objektplanung benötigten überbaubaren Grundfläche durch die Märkte und die erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze usw. geringfügige Überschreitungen durch Anlagen gem. § 14 Abs. 2 BauGB sind zulässig. Der Geltungsbereich wird für die Grundflächenfestsetzung als eine Nutzungseinheit gesehen. Für diese einen Nutzungseinheit wird die maximale Grundfläche festgesetzt.

Dadurch werden eine optimale Flächenausnutzung und die Realisierung aller erforderlichen baulichen Anlagen, unter Integration geringfügiger Spielräume, ermöglicht.

Gebäudehöhe

Sie stellt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel (bei Pultdächern höchster Punkt des Dachschenkels mit der Außenfassade) dar. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Bei Flachdächern gilt als Dachbegrenzungskante der oberste Anschluss der Außenwand (erforderliche Umgrenzungen, z.B. bei kiesbedeckten Dächern, sind einzubeziehen). Die Gebäudehöhe wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemessen. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die ausgewiesene Bezugshöhe von 101,73 m ü. Normalhöhennull (NHN).

Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht den Vorgaben des Bauvorhabens. Sie dient u.a. dazu, Beeinträchtigungen des Ortsbildes, besonders am Ortsrand, durch untypische Gebäudehöhen auszuschließen.

Die Gebäudehöhe ist so ausgelegt, dass sich die künftigen Objekte in den vorhandenen Bestand einfügen. Überformungen werden vermieden.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ist flächenmäßig bis zu 10% zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist unter Beachtung des oberen Bezugspunktes bis maximal 1,50 m zulässig.

Diese Festsetzung ist technisch bedingt erforderlich, um das Gebäude gemäß Anforderungen an den Stand der Technik ausrüsten zu können. Des Weiteren machen sich technologisch bedingte Anlagen für Arbeitsprozesse erforderlich, die Dachaufbauten zur Folge haben (z.B. Lüftungsanlagen).

Fahnenmaste, ein Pylon und eine Einfahrtsstele sind bis zu einer maximalen Höhe von 8,50 m über dem festgelegten Bezugspunkt zulässig.

Mittels Höhenbegrenzung soll eine Realisierung überdimensionaler und massiver Werbeelemente vermieden werden, die das Ortsbild negativ beeinflussen können.

Die festgesetzten Werte wurden gemäß dem konkreten Vorhaben ermittelt und halten die zulässigen Orientierungswerte des § 17 BauNVO ein.

7.4 Bauweise

Da im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein konkretes Bauvorhaben realisiert wird, welches auf einer Objekt- und Freiraumplanung basiert, wird auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet.

7.5 überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Baugrenze entspricht nach Länge und Breite dem Vorhaben und lässt geringfügige Spielräume gegenüber den Außenmaßen des Grundrisses zu. Dies ermöglicht geringfügige Anpassungen und Verschiebungen der Gebäude in der weiteren Planungsphase.

Mittels Baugrenzen soll die Anordnung des Gebäudes gezielt gesteuert und entsprechend dem konkreten Vorhaben umgesetzt werden. Bebauungen über das notwendige, für das Vorhaben erforderliche Maß sollen vermieden werden. Die festgesetzte Baugrenze stellt das Ergebnis einer Bebaubarkeitsprüfung des Standortes unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Aspekten dar.

Bei der Festlegung der Baugrenze und damit verbunden der Gebäudeanordnung fand auch die Erschließung und Anlage von erforderlichen Stellplätzen im Plangebiet Beachtung.

7.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Grundstückes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise ohne Flächenfestsetzung in der nichtüberbaubaren Fläche zulässig.

Auf diese Weise können Versorgungsanlagen an den erforderlichen Plätzen auf dem Baugrundstück realisiert werden.

7.7 Stellplätze

Im Plangebiet sind Flächen für Stellplätze festgesetzt.

In diesen Bereichen werden die für den Lebensmittel- und den Drogeriemarkt benötigten Stellplätze und die erforderlichen Erschließungswege der inneren Erschließung sowie die Zufahrt zum östlich angrenzenden, bestehenden Gewerbebetrieb (Spedition und Transportbetonwerk) auf dem noch zu teilendem Flurstück 445 realisiert.

Diese Festsetzung beinhaltet eine gewisse Flexibilität innerhalb der Anordnung der Erschließungswege und Stellplätze.

Vorgesehen ist die Errichtung von 113 Stellplätzen.

Die Stellflächen sollen mit einem Fugenpflaster versehen werden. Die Fahrbereiche sollen in Asphalt ausgeführt werden.

Ohne die Bereiche mit den darunter liegenden Wasserbehältern für Löschwasser und Regenrückhaltung handelt es sich damit um eine teilversiegelte Fläche von ca. 1.570 m². Diese teilversiegelte Fläche mit einem Ausmaß von mind. 1.570 m² wird festgesetzt.

7.8 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die vorhandene, angrenzende, öffentliche Verkehrsfläche (Albert-Heise-Straße) erschlossen.

Zur Albert-Heise-Straße ist ein Zufahrtsbereich von ca. 20,0 m festgesetzt. In diesem Bereich erfolgt das Ein- und Ausfahren sowohl zum Lebensmittel- und zum Drogeriemarkt als auch zum benachbarten bestehenden Gewerbebetrieb.

Die Anbindung an die Bundesstraße wird durch den Vorhabenträger realisiert. Die erforderliche Fläche befindet sich im gemeindlichen Eigentum. Konkrete Regelungen zur Realisierung dieser Anbindung werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf dem Grundstück abgedeckt (siehe Pkt. 7.7.).

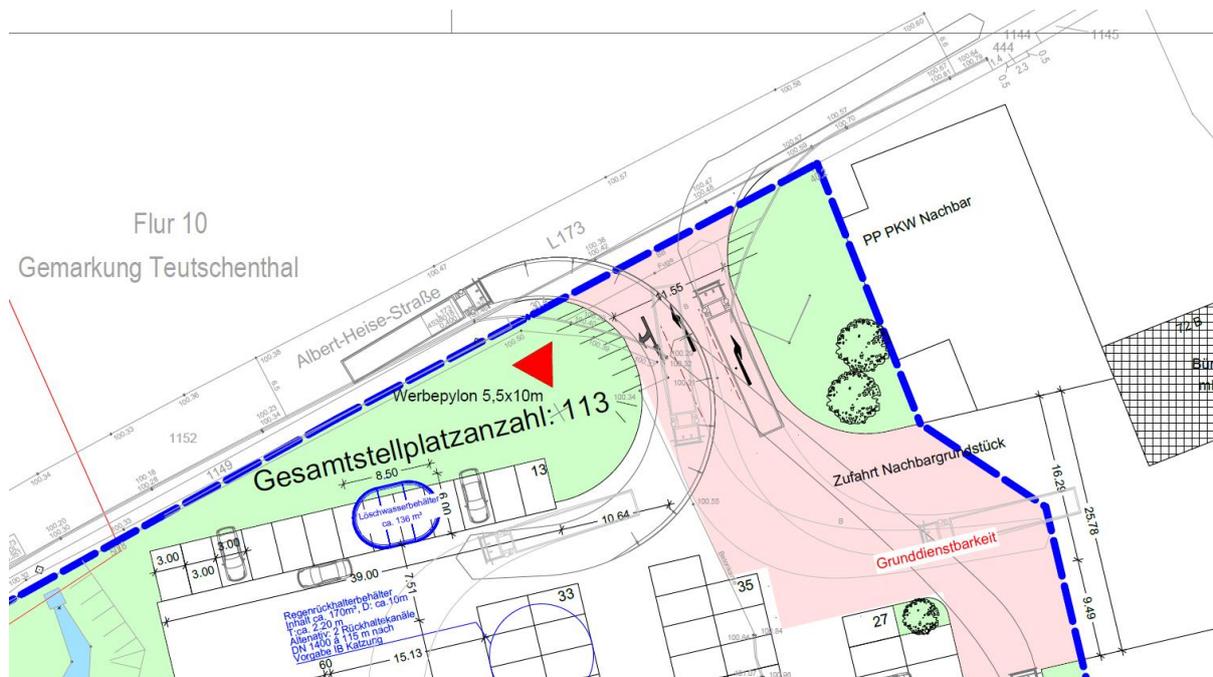


Abbildung 11: Auszug aus dem Lageplan zur Objektplanung (Entwurf: Dipl.-Ing. Michael Jope, Weimar (Stand: 15.12.2021)) – unmaßstäblich

Anlieferung:

Die Anlieferungszone des REWE-Marktes befindet sich an der östlichen Gebäudeseite. Der Rossmann-Drogeriemarkt wird über die Südseite des Gebäudes beliefert.

Die Anfahrt erfolgt über die bereits jetzt vorhandene Ein- und Ausfahrt zur Albert-Heise-Straße, weiterführend über bzw. um die geplante Stellplatzanlage.

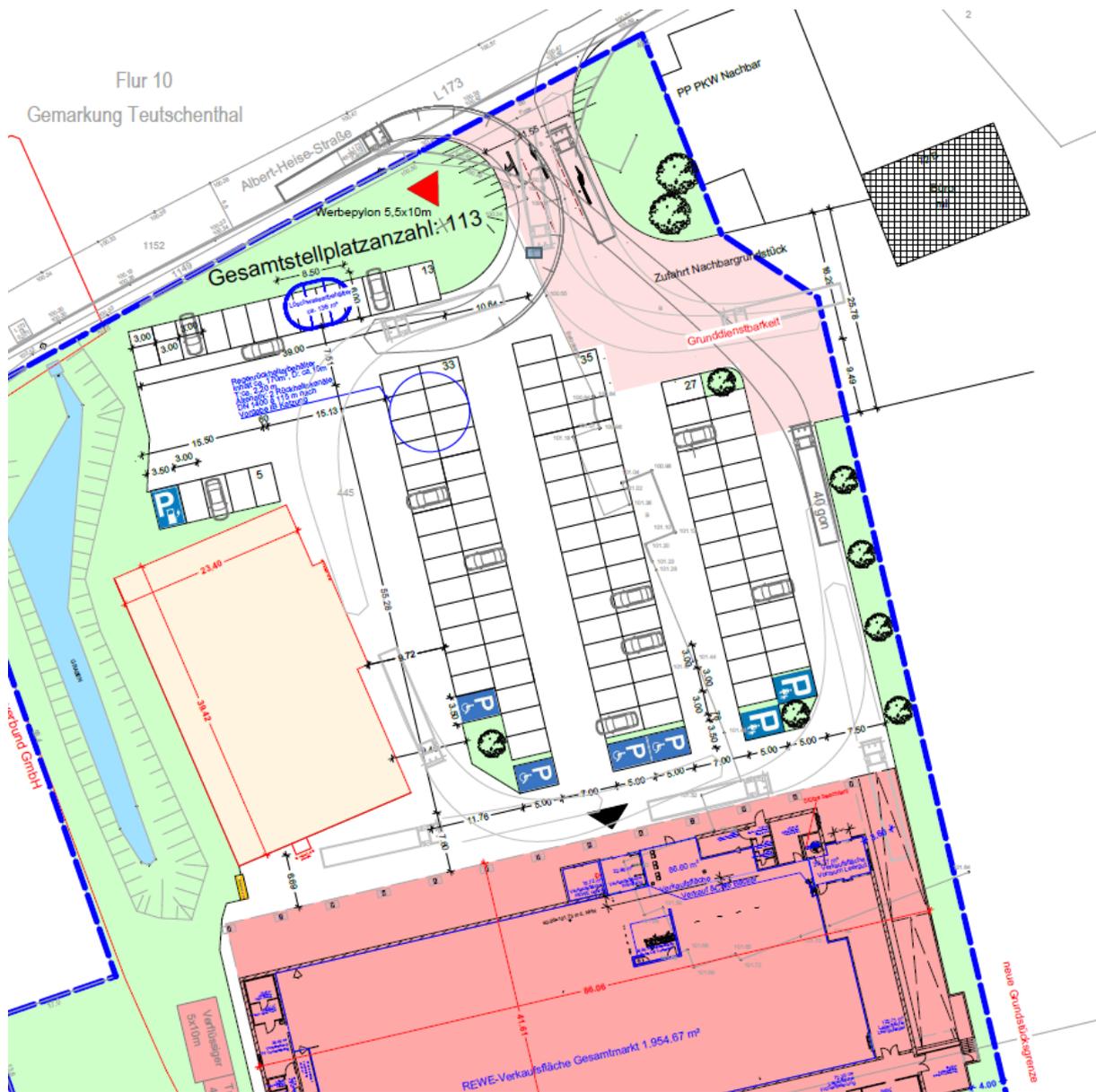


Abbildung 12: Auszug aus dem Lageplan zur Objektplanung (Entwurf: Dipl.-Ing. Michael Jope, Weimar (Stand: 15.12.2021)) – unmaßstäblich

Fußgängerverkehr entlang der Bundesstraße

Entlang der Albert-Heise-Straße befindet sich auf der nördlichen Straßenseite ein Fußweg. Damit ist die fußläufige Anbindung an den Nahbereich und den (Laufwege bis 500 / 800 m) gegeben.

7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf der Planzeichnung sind Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers und des Gewerbebetriebes auf dem noch abzutrennenden östlichen Teil des Flurstückes 445 festgesetzt. Die Begünstigten erhalten für die mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche das Recht für das jederzeitige Betretungs- bzw. Fahrrecht. Damit kann eine weitere Zufahrt von der Albert-Heise-Straße eingespart werden.

Im Westen des Geltungsbereiches sind Flächen für ein Leitungsrecht für eine bestehende Abwasserleitung der Dow Olefinverbund GmbH festgesetzt. Die Begünstigte erhalten für die mit Leitungsrecht zu belastende Fläche das Recht für die ordnungsgemäße Unterhaltung vorhandener Leitungen und jederzeitiges Betretungs- und Eingriffsrecht. Diese Flächen dürfen nur in Abstimmung mit der Dow Olefin GmbH befestigt oder überbaut werden. Anpflanzungen sind in Randbereichen zulässig und ebenfalls abzustimmen.

Hinweis:

Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes. Die entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Versorgungsträger bzw. der Eigentümer ist im Grundbuch einzutragen.

Die unterschiedlichen Benutzungsrechte werden in der Planzeichnung mittels Kennbuchstaben festgesetzt. In der Planzeichenerklärung werden sie wie folgt erläutert:

- F = mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zu Gunsten des Eigentümers und des Gewerbebetriebes auf der östlich benachbartem Flurstücksteil 445
- L = mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Dow Olefinverbund GmbH

7.10 Immissionsschutz

7.10.1 Lärm

Schallimmissionsprognose

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan (Akustik und Schallschutz Rosenheinrich - ASR - 30.12.2021) wurde ermittelt, mit welchen schalltechnischen Belastungen an den relevanten Immissionsorten gerechnet werden muss. Dazu erfolgten schalltechnische Modellrechnungen für insgesamt 8 im Umfeld des neu geplanten Standortes angrenzende relevante Immissionsorte.

Die berechneten Beurteilungspegel wurden mit den Orientierungswerten der DIN 18005 und mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen.

Die umgebende Bebauung wurde dabei als Mischgebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO eingestuft.

Zusammenfassung:

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurde die dieser gewerblichen Anlage zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an den relevanten Immissionsorten der Nächstgelegenen, schutzbedürftigen Bebauung (Abb. – siehe nachfolgend) rechnerisch ermittelt.

Es konnte festgestellt werden, dass an allen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm stets eingehalten werden.

Auch die Spitzenpegelkriterien der TA Lärm werden sowohl tags als auch nachts stets eingehalten. Der Immissionsbeitrag an allen Immissionsorten aus den beurteilten Anlagen des Geltungsbereiches liegt unter dem Immissionsrichtwert für Mischgebiete. Damit ist der Immissionsbeitrag im Sinne der TA Lärm als schalltechnisch irrelevant anzusehen. Eine Vorbelastung (z.B. durch den Speditionsbetrieb) ist nicht rechnerisch zu berücksichtigen.

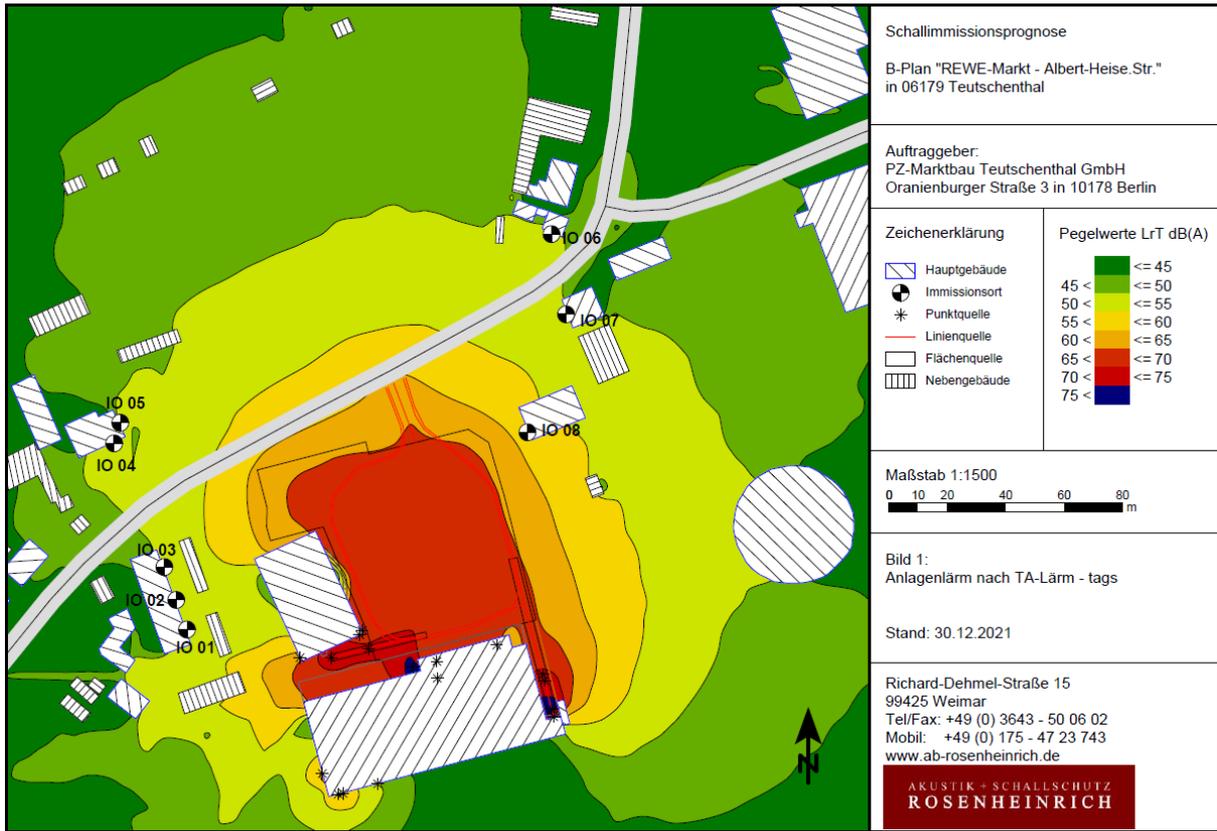


Abbildung 13: Auszug aus der Schallimmissionsprognose – Bild 1 – Anlagenlärm nach TA-Lärm - tags
 (Akustik Schallschutz Rosenheinrich – Stand: 30.12.2021) – unmaßstäblich

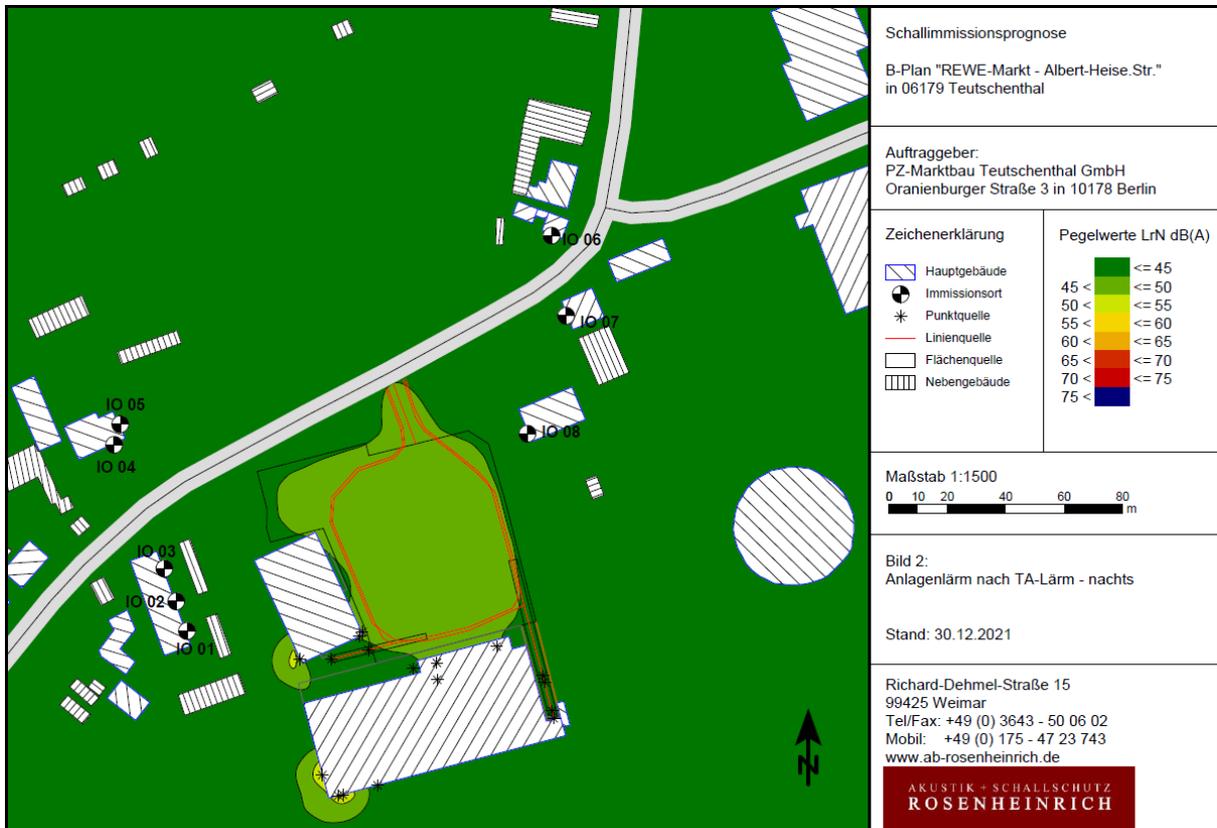


Abbildung 14: Auszug aus der Schallimmissionsprognose – Bild 2 – Anlagenlärm nach TA-Lärm - nachts
 (Akustik Schallschutz Rosenheinrich – Stand: 30.12.2021) – unmaßstäblich

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

- Der Anlieferungsbereich des Lebensmittelmarktes ist mit einem Vordach (Tiefe mind. 2,50 m) zu versehen. Die Rückwand der Mülleinhausung ist massiv auszubilden.
- Die in nachfolgender Tabelle ausgewiesenen Schallleistungspegel (L_{WA}) der technischen Anlagen sind einzuhalten:

Tabelle 2: Einzuhaltende Schallleistungspegel (L_{WA}) der technischen Anlagen

Zeitraum	Art der Schallquelle	Ort / Höhe ⁽¹⁾	max. zulässige Schalleistg. ⁽²⁾	
			$L_{WA,max}$ tags [dB(A)]	$L_{WA,max}$ nachts [dB(A)]
24 h	Lüftungsanlagen (Zuluft und Fortluft) 1 Anlage je Gebäude	Fassade / Drogeriemarkt 4,5 m REWE-Markt 3,0 m	60	50
16 h	Abluftanlage Backen Café	Dach / 6,5 m	75	-
24 h	Wärmepumpen 1 Anlage je Gebäude	Fassade / 1,8 m	75	70
24 h	Klimagerät 2 Anlagen REWE-Markt	Dach	65	60
24 h	Verflüssiger 1 Anlage REWE-Markt	Fassade / 1,9 m	75	70

1) Höhe über Gelände zum akustischen Mittelpunkt der Schallquelle

2) Maximal zulässige Schalleistung (tags zw. 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und nachts zw. 22.00 Uhr und 6.00 Uhr – lauteste Nachtstunde)

- Das abgestrahlte Schallspektrum der technischen Anlagen muss entsprechend Stand der Technik einzelntonfrei sein.
- Fahnenmaste und ähnliche Werbeträger sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend auszuführen. Sie sind so zu gestalten, dass das Klappern von Beschlägen und das Schlagen von Fallen an den Masten vermieden wird.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind weiterhin zu beachten:

- Die Öffnungszeiten des Geschäftshauses können in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr umgesetzt werden.
 ⇒ deklaratorische Übernahme in den Durchführungsvertrag
- Anlieferungen durch LKW erfolgen ausschließlich in Tageszeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) ist die Anlieferung rechnerisch mit einem Lkw nicht möglich
 ⇒ deklaratorische Übernahme in den Durchführungsvertrag
- Das Aufnehmen oder Absetzen von Containern im Außenbereich der Anlieferung des Lebensmittelmarktes ist nur im Tageszeitraum zulässig.
 ⇒ deklaratorische Übernahme in den Durchführungsvertrag
- Die technischen Anlagen und Geräte sind stetig zu warten und bei Defekt auszutauschen, um erhöhte Lärmemissionen zu vermeiden.
 ⇒ deklaratorische Übernahme in den Durchführungsvertrag

Die Festsetzungen beruhen auf der gutachterlichen Ermittlung zur Vermeidung von Lärmbelästigungen schutzwürdiger Nutzungen und somit zur Konfliktvermeidung der geplanten Nutzung mit dem umgebenden Bestand.

7.10.2 Licht

Als relevante Anlagen können im Plangebiet Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen benannt werden. Im Rahmen der Objektplanung sind Ausführungen festzusetzen, die eine Blendung und damit

Beeinträchtigung der umgebenden Wohnnutzung ausschließen. Die Auswirkungen auf Tiere sind ebenfalls zu beachten (Verwendung besonderer Beleuchtungsmittel).

8. FLÄCHENBILANZ

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Tabelle 3: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²	%
Geltungsbereich	15.804	100,00
davon:		
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zaun-eidechsenhabitatflächen Maßnahme ACEF1	800	5,06
Sondergebiet Lebensmittelmarkt	15.004	94,94
→ davon überbaubare Grundfläche		
GR 10.400 m ²	→ 10.400	→ 65,81
- beinhaltet vollversiegelte Baufläche/ Stellplätze/ Zufahrt	(8.830)	(55,87)
- beinhaltet teilversiegelte Stellplätze	(1.570)	(9,93)
→ davon nicht überbaubare Flächen 4.604 m ²	→ 4.604	→ 29,13
- beinhaltet Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern = Maßnahme A2	(860)	(5,44)
- beinhaltet Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen = Maßnahme S1	(2.220)	(14,05)
- beinhaltet die übrigen nicht überbaubaren Flächen = Maßnahmen G1, G2	(1.524)	(9,65)

9. PLANVERWIRKLICHUNG/KOSTEN

Die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit einem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Teutschenthal und dem Vorhabenträger abgesichert. Für die Gemeinde Teutschenthal ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger (auf seine Kosten) zur Durchführung des Vorhabens.

Der Vertrag regelt zwingend:

- das durch den Plan hinreichend bestimmte Vorhaben (z. B. Herstellung des Lebensmittel- und des Drogerie-Marktes, Realisierung der Erschließung des Gebietes (Stellplätze, Zufahrten mit der Anpassung an angrenzende Verkehrsflächen, Bepflanzungen),
- Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
- die zeitliche Realisierung.

Daneben sind regelmäßig auch vertragliche Nebenpflichten Gegenstand des Vertrages. Das sind u.a.:

- Regelungen zum Immissionsschutz
(keine Anlieferungen in der Nacht (von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr), max. Schallleistungspegel für Haus-technische Anlagen)

Der Durchführungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss rechtswirksam sein.

10. HINWEISE

Auf der Planzeichnung sind „Hinweise“ gegeben worden, um die künftigen Bauherrn / Erschließungsträger auf gewisse Dinge aufmerksam zu machen, die bei der Realisierung des Gebietes zu beachten sind und sich zumeist nach anderen Gesetzlichkeiten regeln.

11. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Stadtplanerische und soziale Auswirkungen

- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung
- Bündelung von Angeboten und somit gemeinsame Ausnutzung von Stellplätzen, der Zufahrt usw.
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zur benachbarten/angrenzenden Bebauung durch gezielte Festsetzungen und Anordnung der Nutzungen
- Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Aufwertung des gesamten Areals (derzeit Blick auf die brachliegende Gewerbefläche) durch eine abgestimmte Objekt- und Freiflächengestaltung

Auswirkungen auf den Verkehr

- Zunahme des Zielverkehrs am Einkaufstandort durch die Realisierung des Lebensmittel- und Drogeriemarktes

Auswirkungen auf den Naturraum

- Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) von 10.400 m² und somit Sicherung eines angemessenen Freiraumanteils/unversiegelter Bodenflächen
- Erhalt von Gehölzen sowie des Grabens im Westen des Plangebietes als bedeutende Grünstruktur
- Festsetzung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sowie Gestaltungsmaßnahmen
- Festsetzung artspezifischer Maßnahmen zum Erhalt vorkommender Populationen der Zauneidechse

15. QUELLENVERZEICHNIS

Quellenverzeichnis

Gesetze, Richtlinien, Erlasse

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)

Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2018 (GVBl. LSA S. 187)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) Landesrecht Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288)
Gesamtausgabe in der Gültigkeit vom 01.07.2014 bis 30.06.2019, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 80 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2018 (GVBl. LSA S. 166)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Nachbarschaftsgesetz (NbG) Sachsen-Anhalt vom 13.11.1997, zuletzt geändert: § 4 neu gefasst durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.05.2010 (GVBl. LSA S. 340,341)

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) vom 30. November 2009 (ABl. EU L20/7 vom 26.01.2010), zuletzt geändert durch Richtlinie 2019/1010 EU des Rates vom 06.06.2019 (ABl. EU Nr. L 170 vom 25.06.2019, S. 115).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH – Richtlinie) vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22.7.92, S. 7-50), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17EU des Rates vom 13.05.2013 (ABl. EU Nr. L 158 vom 10.06.2013, S. 193-199).

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Teutschenthal (Baumschutzsatzung) vom Mai 2017

Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010

Gutachten, Sonstiges

Geotechnik – Landschaft – Umwelt GLU GmbH Jena (22.11.2019): Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 Hauptuntersuchung - Neubau REWE-Markt Teutschenthal

Akustik und Schallschutz Rosenheinrich – ASR, Weimar - Leipzig (30.12.2021): Schallimmissionsprognose, B-Plan "REWE-Markt – Albert-Heise-Str." in 06179 Teutschenthal

BBE Handelsberatung GmbH (22.09.2020): Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Rewe-Lebensmittelmarktwes in 06179 Teutschenthal in der Alber-Heise-Straße 72b

SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH im Auftrag der Gemeinde Teutschenthal (Mai 2002): Flächennutzungsplan der Gemeinde Teutschenthal - Entwurf