

LUTHERSTADT EISLEBEN

Kreis Mansfeld-Südharz/Sachsen-Anhalt



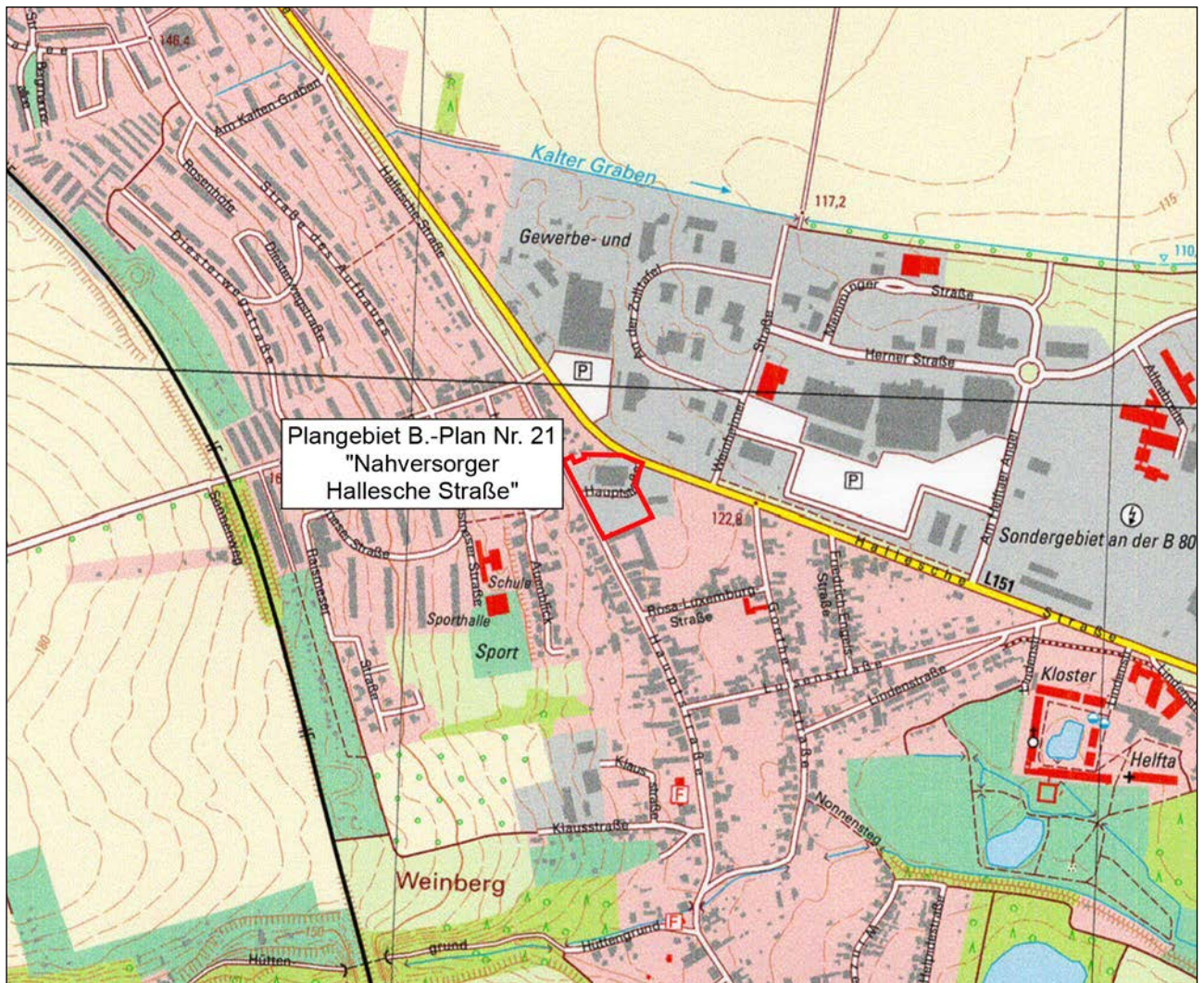
Bebauungsplan Nr. 21

„Nahversorger Hallesche Straße“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf Juni 2019

Übersichtsplan oh. M.



Der Bebauungsplan wurde im Auftrag der
Lutherstadt Eisleben bearbeitet von:

TEPE

- landschafts-
- städtebau-
- architektur

Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel
Tel. 0561/987988-0 Fax -11
Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
Tel. 0361/74671-74 Fax -75
info@planungsbuero-tepe.de



1 Anlass und Zielstellung

Die ALDI Nord GmbH betreibt bereits seit vielen Jahren im südöstlichen Teil der Lutherstadt Eisleben einen Discount-Lebensmittelmarkt. Die ALDI-Filiale liegt an der Halleschen Straße im Ortsteil Helfta und besitzt hier eine wichtige Grundversorgungsfunktion. Der ALDI-Markt weist zur Zeit eine Verkaufsfläche von ca. 720 m² auf. Im Zuge einer Attraktivierung der Filiale will die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG diesen Markt abrechen und durch einen architektonisch und baustrukturell aktualisierten, dem Stand der Technik angepassten Neubau ersetzen. Dabei soll die Verkaufsfläche des Marktes von 720 m² auf 1.267 m² vergrößert werden. Sie erreicht damit das kennzeichnende Merkmal großflächiger Einzelhandelsbetriebe, welches nach der geltenden Rechtsprechung (vgl. BVerwG, Urf. v. 24.11.2005 - 4 C 10.04 und 4 C 1687) bei Betrieben mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche regelmäßig als erfüllt anzusehen ist.

Die Lutherstadt Eisleben will mit diesem Bebauungsplan die oben geschilderte Umstrukturierung ermöglichen und den Geltungsbereich dementsprechend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt“ festsetzen. Zugleich soll dabei die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 1.267 m² begrenzt werden.

Aufgrund dieser Ziele und der Tatsache, dass durch die Bebauungsplanänderung hinsichtlich der Baumasse keine bisher unzulässige Bebauung zugelassen werden soll, sondern lediglich eine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung erfolgt sowie die zulässige Grundfläche in jedem Fall weniger als 20.000 m² beträgt, werden die Voraussetzungen für eine Aufstellung der Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als gegeben angesehen. Daher wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Darüber hinaus gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe aufgrund dieser Bebauungsplanung als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass im Rahmen dieser Planung keine Eingriffs-/Ausgleichsplanung durchgeführt wird.

2 Geltungsbereich und Planungsvoraussetzungen

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück an der Halleschen Straße 224a. Er beinhaltet einen Teil des Flurstücks 7/2, sowie die Flurstücke 449 und 451 in der Flur 21 der Gemarkung Helfta. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,77 ha.

Die Lutherstadt Eisleben wird im **Regionalplan für die Planungsregion Halle** als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt liegt im Ländlichen Raum außerhalb des Verdichtungsraumes mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen. Für eine Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion ist unter anderem eine Konzentration des großflächigen Einzelhandels in zentralen Orten höherer Stufe (Mittelzentren und Oberzentren) erforderlich. Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplans befindet sich der Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zudem innerhalb der unter Punkt 5.6 Bergbau und Rohstoffgewinnung ausgewiesenen Gebiete zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen (5.6.1). Als Gebiet zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen wird hier das Mansfelder Kupferschieferbergbaugesamt genannt, dessen ökologisches Gleichgewicht durch gezielte Maßnahmen wieder herzustellen bzw. zu stabilisieren ist. Weiterhin sollen allgemein erforderliche Maßnahmen zur Sanierung der durch bergbauliche Tätigkeit beeinflussten Gebiete vorangetrieben werden. Innerhalb des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung



sind jedoch keine Anlagen des Bergbaus vorhanden. Darüber hinaus werden für den Geltungsbereich keine besonders zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung formuliert.

Bei der Ausweisung von Flächen für großflächigen Einzelhandel sind außerdem folgende Maßgaben des **Landesentwicklungsplanes (LEP 2010)** von Bedeutung:

„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 und mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Herstellerdirektverkaufszentren (Factory-Outlet-Center (FOC)), ist nur in festgesetzten Kerngebieten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und soll die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.“

Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte sollen

- 1. mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
- 2. städtebaulich integriert werden,*
- 3. eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
- 4. mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen erschlossen sein oder zeitgleich erschlossen werden,*
- 5. durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.*

Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereichs des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.

Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innerstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.“

Zur Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung hat die BBE Handelsberatung GmbH in Erfurt mit Datum vom 03.06.2019 eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des ALDI-Marktes an der Hallesche Straße unter Berücksichtigung der dabei vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung auf 1.267 m² vorgelegt.

Zusammenfassend kommt die Auswirkungsanalyse zu folgendem Ergebnis (vgl. Kap. 7, S. 46):

- Die Firma Aldi betreibt bereits langjährig in Eisleben in der Halleschen Straße 224a einen Lebensmittelmarkt, dessen flächenseitige Erweiterung von rd. 720 m² auf rd. 1.267 m² Verkaufsfläche geplant ist. Die Erweiterung soll durch einen Ersatzneubau erfolgen, wobei die wesentlichen Standortfaktoren wie die Erreichbarkeit, die Verkehrsanbindung, die Fernwirkung oder die ansprechbare Bevölkerung im Einzugsgebiet bei dem Planvorhaben unverändert bleiben.*
- Der gestiegene Verkaufsflächenbedarf von Aldi resultiert - wie auch bei anderen Lebensmittelmärkten - vor allem aus Gründen der Prozessoptimierung und der Attraktivitätssteigerung und reagiert auf die aktuellen Markterfordernisse des Lebensmittelhandels. Mit der erweiterten Fläche sollen vor allem die innerbetrieblichen Abläufe (u.a. Vereinfachung der Warenbestückung, Vergrößerung der Präsentationsflächen) optimiert werden. Ferner wird die Warenpräsentation im Markt durch breitere Gänge, eine übersichtlichere Produktpräsentation, niedrigere Regalhöhen oder weniger überbaute Bereiche attraktiviert.*
- Die größere Verkaufsfläche des Aldi-Marktes führt nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen,*



sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung, da die Artikelzahl von Aldi bei Food und Non-Food auch nach der Erweiterung nicht wesentlich steigen wird. Mit der Erweiterung des Aldi-Marktes werden an dem Standort tragfähige Angebotsstrukturen geschaffen, so dass das Vorhaben als bestands- und zukunftsichernde Maßnahme für diese Filiale in Eisleben zu werten ist. Im Rahmen der Umstrukturierung soll die zweite Aldi-Filiale in Eisleben - deren Standort deutliche strukturelle Nachteile aufweist - geschlossen werden.

- *Der Aldi-Standort an der Halleschen Straße ist – trotz seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit – als wohnortnah einzustufen und stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen her. In Bezug auf die Lagequalität ist der Standort fußläufig gut aus den angrenzenden Wohnquartieren zu erreichen und leistet einen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung in Eisleben. Im fußläufigen Nahbereich des Standortes (800 m-Laufweg) leben ca. 2.500 Einwohner, so dass der Markt allein in seinem fußläufigen Nahbereich eine hohe Nachfrage besitzt.*
- *Der betriebliche Einzugsbereich von Aldi erstreckt sich nach der geplanten Erweiterung über die Stadt Eisleben und vereinzelte umliegende Gemeinden. Der Aldi-Markt kann auf ein Einwohnerpotenzial von ca. 26.100 Personen zurückgreifen, die über ein jährliches Ausgabevolumen für Lebensmittel von ca. 53,2 Mio. EUR verfügen.*
- *Das aktuelle Lebensmittelangebot wird in Eisleben auf rd. 15.200 m² Verkaufsfläche abgebildet, so dass sich eine für die Stadtgröße übliche einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte von rd. 0,65 m² Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner errechnet. Als wichtigste Träger der Grundversorgung fungieren die beiden Verbrauchermärkte Kaufland und REWE-Center sowie sieben Lebensmitteldiscounter (Aldi, Netto Marken-Discount [je 2 Filialen], Lidl, NP, Netto). Dieses Angebot wird durch Spezialanbieter (v.a. Nahrungsmittelhandwerker, SB-Geschäfte, Getränkemarkt) ergänzt, so dass für die Bevölkerung von Eisleben und die Einwohner des Umlands eine attraktive Auswahlvielfalt besteht.*
- *Der Anteil der Neufläche des Aldi-Marktes (ca. 547 m²) liegt bei knapp 4 % der Lebensmittelverkaufsfläche in Eisleben. Auf Grund des marginalen Flächenanteils der Neufläche im Verhältnis zur Bestandsfläche und der gewachsenen Strukturen im örtlichen Lebensmittelhandel ist auch nach der Realisierung der Erweiterungsfläche von dem Fortbestand der Nahversorgungsstrukturen in Eisleben auszugehen. Aus diesem geringen Verhältniswert leitet sich keine Gefährdung der lokalen Bestandsstrukturen ab.*

Aufgrund der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse kann davon ausgegangen werden, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche des ALDI-Marktes um ca. 550 m² von z. Zt. ca. 720 m² auf zukünftig ca. 1.267 m² keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Landes- und Regionalplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben wird.

Im **Flächennutzungsplan** der Lutherstadt Eisleben (Flächennutzungsplan 2025 vom 16.05.2013) wird das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Damit entspricht die vorgesehene Art der baulichen Nutzung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, auch bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens und dem Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB).

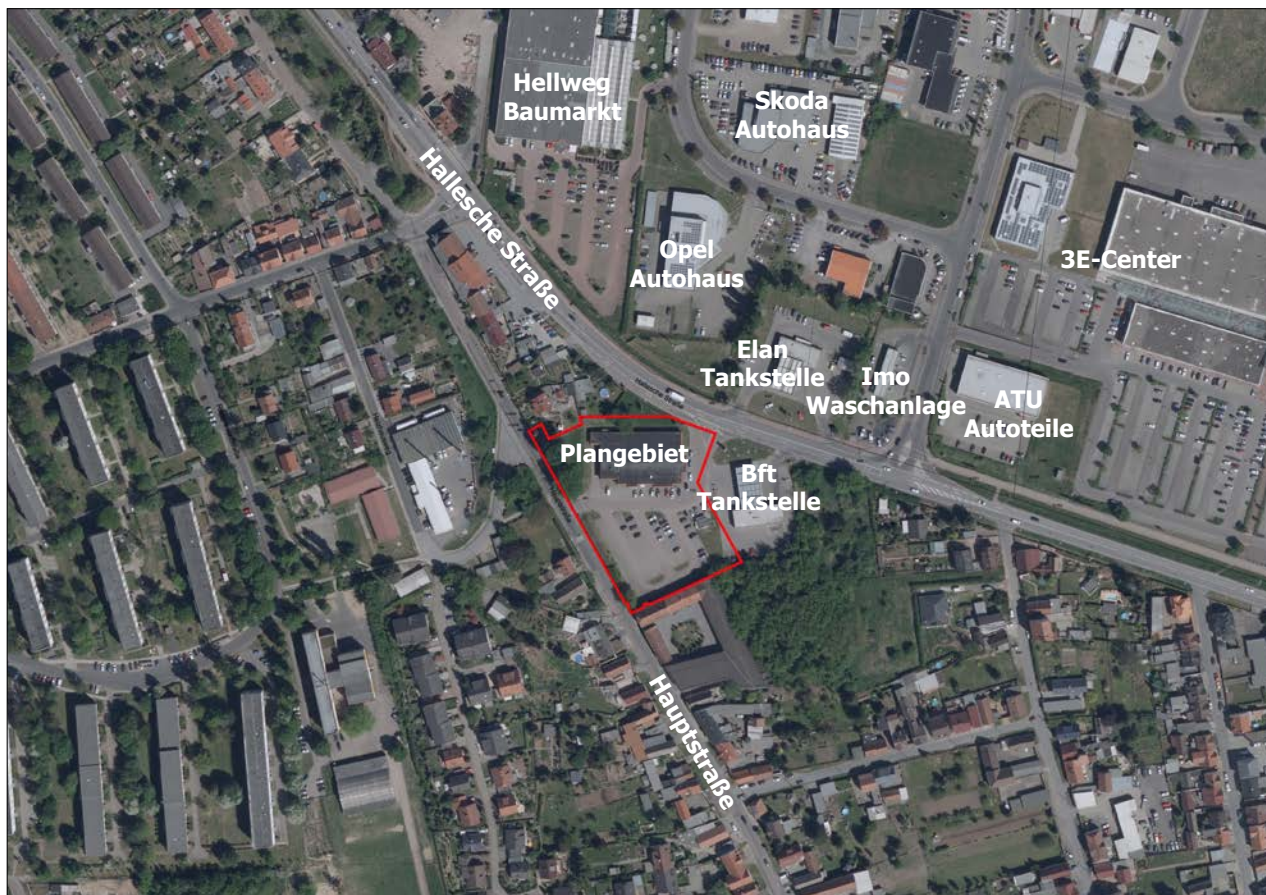


3 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südöstlich der Innenstadt von Eisleben im Ortsteil Helfta. Das Plangebiet liegt zwischen der Halleschen Straße und der Hauptstraße. Im Norden wird das Plangebiet durch die Hallesche Straße begrenzt. Der gewerbliche Bereich nordöstlich der Halleschen Straße ist durch zahlreiche Betriebe des KFZ-Handels/-Handwerk/-Service, mehrere Tankstellen, großflächige Einzelhandelsbetriebe (AWG Mode Center, Dänisches Bettenlager, dm-Drogeriemarkt, Fressnapf, Hagebaumarkt, Hellweg-Baumarkt, REWE) sowie Betriebe der Systemgastronomie (Mc Donald's, Burger King) geprägt und reicht bis an den östlichen Ortsrand Helftas heran (Unterrissdorfer Straße).

Das unmittelbare Umfeld des Geltungsbereiches südwestlich der Halleschen Straße ist im Südosten, Süden, Westen und Nordwesten durch Wohnbebauung geprägt. Dabei handelt es sich im Süden und Südosten überwiegend um ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, während die Wohnbebauung im Westen und Nordwesten vor allem durch vier- bis fünfgeschossige Zeilenbauten geprägt wird.

Aufgrund seiner Lage an der Halleschen Straße zeichnet sich der Geltungsbereich durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit für alle Verkehrsarten einschließlich des ÖPNV aus (Haltestellen in der Halleschen Straße und in der Hauptstraße). Die Hallesche Straße ist als Landesstraße (L 151) ausgewiesen und verbindet den Standort direkt mit der Kernstadt. Darüber hinaus dient sie als leistungsfähige Verkehrsachse zu den Eislebener Ortsteilen. Durch ihre Anbindung an die Bundesstraßen B 80 und B 180 ist der Ortsteil Helfta zudem unmittelbar mit dem überregionalen Straßennetz verbunden.



Kartengrundlage Auszug ALK/Luftbild 2018/Geltungsbereich



4 Planungskonzept

Grundlage für den Bebauungsplan ist die Entwurfsplanung des Architekturbüros Budszuhn und Kummer, Erfurt, das im Auftrag der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG die Vorhabensplanung übernommen hat (vgl. nachfolgende Abbildung).



Entsprechend dieser Entwurfsplanung ist im Geltungsbereich der Neubau eines eingeschossigen Discountmarktes mit 1.267 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Nach dem Abbruch des bisherigen Marktes wird der Standort des Gebäudes an die Hauptstraße verschoben; die Längsachse des geplanten Gebäudes verläuft nunmehr parallel zur Hauptstraße. Der Eingangsbereich befindet sich auf der nördlichen, den Stellplatzflächen zugewandten Seite. Der Discountmarkt ist als eingeschossiges Flachdachgebäude mit einer Höhe von maximal 6,0 m geplant. Die Anlieferung befindet sich an der Südseite des Gebäudes; die Zufahrt erfolgt über die Fahrgassen des PKW-Parkplatzes.

Im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes ist der Bau eines dem Discountmarkt zugeordneten PKW-Parkplatzes mit 99 Stellplätzen vorgesehen, von denen 4 Stellplätze in unmittelbarer Nachbarschaft des Markteingangs als Behindertenparkplätze ausgebildet werden. Die Ein- und Ausfahrt zum Kunden-Parkplatz erfolgt wie bereits im Bestand sowohl von der Hauptstraße als auch von der Halleschen Straße aus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist versorgungstechnisch vollständig erschlossen. Hinsichtlich der Wasserver- und Entsorgung sowie der Telekommunikation und Energieversorgung ist wie bisher ein Anschluss des geplanten Vorhabens an die in den anliegenden Straßen vorhandenen Leitungen möglich.



5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der nicht zu erwartenden Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung (vgl. Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt, vom 03.06.2019) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - Lebensmittelmarkt im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Entsprechend des geplanten ALDI-Marktes wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 1.267 m² begrenzt. Um eine Nutzung erneuerbaren Energien für den Eigenbedarf des Marktes zu ermöglichen, werden darüber hinaus thermische und stromerzeugende Solaranlagen im Sondergebiet zugelassen, die jedoch nur an und auf Gebäuden errichtet werden dürfen. Photovoltaikfreiflächenanlagen sind somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maße der baulichen Nutzung sind die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Baumassenzahl (BMZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie einer maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (FH Firsthöhe) vorgesehen. Die Grundflächenzahl ist dabei so bemessen, dass sowohl das geplante Gebäude als auch die geplanten Stellplätze und ihre Einfahrten bei Anwendung der Regelungen gemäß §§ 17 und 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 zugelassen werden können. Mit einer Baumassenzahl von 2,0, der Zulässigkeit lediglich eines Vollgeschosses sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 7,0 m bezogen auf eine Höhe von 126,50 m über NHN ist zudem in Verbindung mit den Baugrenzen die Kubatur des zulässigen Baukörpers ausreichend genau bestimmt. Dabei darf die festgesetzte Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile sowie für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtung technisch notwendige Dachaufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

5.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Die Lage der Baugrenzen orientiert sich eng an dem geplanten Gebäude. Die zulässige Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichend festgesetzt, da die Länge des geplanten Baukörpers mehr als 50 m betragen wird. Gleichwohl sollen aber die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden.

5.4 Flächen für Stellplätze mit Ihren Einfahrten

Stellplätze und ihre Einfahrten sind ausschließlich im Bereich der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der für Stellplätze und Einfahrten gewidmeten Flächen zulässig. Die im Bebauungsplan vorgenommene Abgrenzung dieser Flächen orientiert sich ebenfalls eng an den für diese Nutzungen geplanten Flächen.

5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren und nicht für Stellplätze und ihre Einfahrten gewidmeten Flächen sind als sich in ihre Umgebung einfügende Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer als solche zu erhalten. Sie werden deshalb gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.



6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Werbeanlagen

Die Regelungen für die Errichtung von Werbeanlagen gliedern sich in zwei Sachverhalte: Werbeanlagen an Gebäuden, die keine eigenständige bauliche Anlage sind, sowie Werbeanlagen als eigenständige bauliche Anlage innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die hier als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden können.

Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Höhe von 7,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe von 126,50 m ü. NHN zulässig. Diese Höhe entspricht der aufgrund der Festsetzungen maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe). Damit wird gewährleistet, dass die gestalterische Wirkung der Gebäudekubatur nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt wird.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zudem zwei freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone) für die Aufnahme eines Hinweises auf den im Sondergebiet ansässigen Einzelhandelsbetrieb bis zu einer maximalen Höhe von 8,0 m über der festgesetzten Bezugshöhe von 126,50 m ü. NHN zulässig. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Halleschen Straße und auf der Hauptstraße darf durch diese Anlagen nicht beeinträchtigt werden.