

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan B-Plan Nr.8 „Einkaufsmarkt Gartenstraße“ der Stadt Aken

Verfahrensdurchführung

Da sich das Plangrundstück in einem nach §34 BauGB zu bewertenden Gebiet befindet, erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes B-Plan Nr.8 „Einkaufsmarkt Gartenstraße“ der Stadt Aken gemäß § 13a BauGB in einem beschleunigten Verfahren.

Die Zulässigkeit der Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB ist gegeben, weil es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung), bzw. der Nachverdichtung von Flächen handelt und die Grundfläche des betrachteten Plangrundstücks kleiner als 20.000 m² ist.

Geltungsbereich

Die für eine Marktbebauung vorgesehenen Flurstücke liegen in der Ortslage Aken im Innenbereich an der Gartenstraße.

Die zu überplanende Fläche der Flurstücke 467/87 und 86/7 hat eine Größe von insgesamt 4.808 m².

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Plangebiet ist der Neubau eines Lebensmittel - Einkaufsmarktes in Kombination mit Bäcker und Fleischer geplant.

Der Neubau des Marktes dient der besseren Versorgung des Einzugsgebietes Gartenstraße. Vor allem das Wohngebiet südlich der Gartenstraße, für das fußläufig günstig kein Einkaufsmarkt mit Waren des täglichen Bedarfs vorhanden ist, wird unmittelbar davon profitieren.

Die in der Stadt Aken vertretenen Lebensmittel - Einkaufsmärkte befinden sich größtenteils in nördlicher Ortslage, ca. 1 km vom Standort Gartenstraße entfernt.

Der in der Bärstraße 49 angesiedelte EDEKA-NP-Einkaufsmarkt wird nach Fertigstellung des Einkaufsmarktes Gartenstraße nicht mehr als Lebensmittelmarkt weitergeführt, sondern an eine Handelseinrichtung aus dem Non-Food-Bereich neu vermietet. Der Einkaufsmarkt Gartenstraße ist somit als Ersatzstandort zu betrachten. Die Gründe für die Aufgabe des alten Standorts als Lebensmittelmarkt liegen in der Tatsache begründet, dass durch unzureichende Verkaufsfläche eine standard- und sortimentgerechte Warenpräsentation nicht möglich ist. Das alte Objekt ist nur über eine 6-stufige Treppe erreichbar und somit kundenunfreundlich und nicht behindertengerecht. Außerdem hat es auch zu wenige Stellplätze.

Für die geplante Neubauvariante wurde durch den Stadtrat der Stadt Aken am 28.05.2009 die Aufstellung des B-Plan-Nr.8 als vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Gartenstraße“ beschlossen.

Nutzungskonzeption

Es ist der Bau eines Lebensmittel-Einkaufsmarktes der Handelskette EDEKA geplant. Auf einer Verkaufsfläche von 799,00 m² sollen neben den Waren des täglichen Bedarf und Sortimentsartikeln vor allem Obst, Gemüse, Frischfleisch, Wurst, Molkereiartikel und Backwaren angeboten werden.

Städtebauliche Einordnung

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wird eine sinnvolle, neue moderne Versorgungseinrichtung geschaffen, die nicht zuletzt durch fußläufige Erreichbarkeit das ansonsten notwendige Fahren mit dem PKW zu anderen Handlungseinrichtungen inner- bzw. außerorts einschränken.

Das zu beplanende Grundstück liegt in mittlerer bis südlicher Ortslage der Stadt Aken. Aus der angrenzenden Bebauung lassen sich keine einschränkende Bedingungen zur Bauform und Gestaltung ableiten.

Der maximale Überbauungsgrad des Grundstückes wird mit einer Grundflächenzahl von 0,9 festgelegt, um das Plangrundstück auf die für die Bebauung erforderlichen Flächen zu reduzieren.

Das Verkaufsobjekt wird eingeschossig mit Satteldach bei einer Dachneigung von 22° ausgeführt.

Die geplante Verkaufseinrichtung hat weniger als 800 m² Verkaufsfläche und ist damit als Nahversorgungsbetrieb einzustufen.

Verkehrliche und stadttechnische Erschließung

Die Erschließung des Objektes wird von der Gartenstraße realisiert.

Die Gartenstraße ist gleichsam die durch die Ortslage Aken führende Bundesstraße B 187A in Richtung Zerst bzw. Köthen.

Beim Verlassen des Plangrundstücks ist die Einsehbarkeit in beide Richtungen gegeben. Damit kann die verkehrliche Anbindung der Zu- und Abfahrt uneingeschränkt erfolgen.

Auf dem Grundstück werden insgesamt 76 Stellplätze für die einkaufende Bevölkerung angeordnet, davon zwei behindertengerecht und zwei weitere gesondert für Mutter und Kind.

Im Bereich der Gartenstrasse liegen die folgenden Medien zur Ver- und Entsorgung an:

- Erdgas
- Trinkwasser
- Abwasser
- Strom
- Nachrichtentechnik (Post)

Die entsprechenden Erschließungsanfragen bei den Versorgungsträgern wurden positiv beantwortet.

Durchführungsvertragliche Regelungen

Die Stadt Aken wird mit dem Vorhabensträger vor der Beschlussfassung zur Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes einen Durchführungsvertrag abschließen, in dem sich der Investor bereit und in der Lage erklärt, innerhalb einer bestimmten Frist das Vorhaben und die dazu erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen sowie die anfallenden Planungskosten des B-Plan-Verfahrens zu tragen.

Grünordnung / Umweltschutz

Die gesamte vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfasste Fläche ist zurzeit als brachliegende Gartenfläche bzw. Grünfläche ungenutzt.

Auf dem Plangrundstück befinden sich einige Nadelbäume sowie Obstbäume, Sträucher und Ziergehölz. Die Fläche ist frei von nennenswertem Vegetationsbestand.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Aken alle Bäume, die unter die Satzung fallen, auf dem Grundstück erfasst.

An der südlichen Grundstücksgrenze des Plangrundstücks sind ca. 470 m² als Grün- und Pflanzfläche vorgesehen. Für eventuell zur Durchführung des Planvorhabens zu rodende Bäume, welcher der Baumschutzsatzung entsprechen, werden hier Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotope ausgewiesen. Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden. Für das Vorhandensein besonders geschützter Arten gibt es keine Anhaltspunkte.

Von einer Umweltprüfung nach §2 Abs.4 sowie einem Umweltbericht nach §2a BauGB wird gemäß §13 Abs.3 BauGB abgesehen.

Immissionsschutz

Auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) wurde durch einen vereidigten Sachverständigen für Schallschutz eine schalltechnische Untersuchung für das geplante Bauvorhaben durchgeführt. Unter Berücksichtigung aller dem Einkaufsmarkt zurechenbaren Geräuschquellen (Belieferungen, Kundenparkplatz, Einkaufswagen, Haustechnik) werden die zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm am Tag und in der Nacht sicher eingehalten. Das vollständige Schallschutzgutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

26.04.2010
Aken (Elbe), den


.....
Bürgermeister

