

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 25 „Baumarkt Am Stadion“ verfolgte die Stadt Braunsbedra das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des bislang als Lebensmittelmarkt genutzten Grundstücks „Am Stadion 2“ zu schaffen.

Der bisherige Lebensmittelmarkt wurde in den Jahren 1992/93 errichtet. Durch die Verlagerung des bisherigen Penny-Marktes in das Ortszentrum von Braunsbedra kann die ansonsten brach fallende Immobilie einer neuen Nutzung zugeführt werden. Potenziell vorgesehen ist die Ansiedlung eines Baumarktes bzw. einer vergleichbaren Handelseinrichtung aus dem Non-Food-Bereich.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Verkaufsfläche von maximal 820 m² sowie eine zugehörige Freiluftverkaufsfläche von maximal 200 m² einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Anlieferungsflächen. Der Verkauf von Lebensmitteln wird ausgeschlossen.

Die Planung dient damit insbesondere der Wiedernutzbarmachung / Revitalisierung einer bereits baulich genutzten und vollständig versiegelten Fläche. Eine Ausdehnung der baulichen Nutzung auf bislang unbebaute Flächen ist nicht vorgesehen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.170 m² und liegt damit deutlich unterhalb der für das beschleunigte Verfahren maßgeblichen Flächengröße. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB wurden im Rahmen der Planaufstellung geprüft.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wurden im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nicht durchgeführt. Gleichwohl wurden die erheblichen Umweltbelange ermittelt und im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Von besonderer Bedeutung ist, dass es sich um die Nachnutzung eines bestehenden Marktstandortes handelt. Die Flächen des Marktgeländes sind bereits seit 1992 vollständig versiegelt. Durch die geplante Nutzungsänderung werden nach den Feststellungen der Begründung keine zusätzlichen Flächen versiegelt und keine neuen Eingriffe in Boden oder Grundwasser ausgelöst. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf wird deshalb nicht gesehen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Gröster Berge“. Die westlich und südlich angrenzenden Bereiche des Landschaftsschutzgebietes werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sowie FFH- und Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Auch hinsichtlich des Artenschutzes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Aufgrund der im Wesentlichen auf die Nutzungsänderung der bestehenden Immobilie beschränkten Planung und der nur geringfügigen baulichen Veränderungen werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf geschützte Arten erwartet. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere zum Lichtmanagement, wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Ziel ist insbesondere, die Raumaufhellung der Umgebung auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Die Belange des Immissionsschutzes wurden ebenfalls berücksichtigt. Es werden gegenüber der bisherigen Nutzung keine wesentlichen Veränderungen der Geräusch- und Lichtemissionen zu erwarten. Die bestehende Erschließung über die Straße „Am Stadion“ bleibt erhalten und bedarf keiner Änderung.

Im Hinblick auf Boden und Fläche wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, da eine bereits erschlossene und vollständig versiegelte Bestandsfläche einer dauerhaften Nachnutzung zugeführt wird.

Eine Beeinträchtigung der Natura-2000-Schutzgebiete wird nicht erwartet. Ebenso werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder für besondere Pflichten zur Vermeidung bzw. Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG liegen nach der Begründung nicht vor.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und deren Berücksichtigung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 12.01.2026 bis einschließlich 13.02.2026 durchgeführt.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in das Verfahren einbezogen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in öffentlicher Sitzung des Stadtrates ausgewertet und abgewogen. Soweit sich aus den Stellungnahmen Hinweise und Anregungen ergaben, wurden diese, soweit erforderlich, in die Begründung, die Planzeichnung bzw. die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Das Ergebnis der Abwägung bildete die Grundlage für den weiteren Vollzug des Bebauungsplanes.

Aus den in der Begründung dokumentierten Beteiligungsergebnissen ergeben sich insbesondere Hinweise zu Verkehr, Erschließung und Ver- und Entsorgung. So wurden unter anderem Anforderungen der unteren Verkehrsbehörde zur Verkehrsregelung bei einer möglichen Änderung der Bestandssituation sowie Hinweise zur Sicherstellung der Feuerwehrezufahrt und Löschwasserversorgung berücksichtigt. Die vorhandene Löschwasserversorgung wurde mit 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden über das vorhandene Hydrantennetz bestätigt.

Im Bereich der Trinkwasserversorgung wurde der Leitungsverlauf einer Hauptversorgungsleitung berücksichtigt. Das entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen; der genaue Leitungsverlauf muss im Rahmen der Antragstellung der Hausanschlüsse sowie der evtl. Einholung von Schachtscheinen überprüft werden.

4. Abwägung der städtebaulichen Belange

Die Planung entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Braunsbedra. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Abgrenzung des Grundzentrums Braunsbedra. Die Planung trägt insbesondere dem raumordnerischen Grundsatz Rechnung, vorhandene Siedlungs- und Flächenpotenziale durch Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung zu nutzen und eine zusätzliche Inanspruchnahme des Freiraums zu vermeiden.

Der rechtswirksame und genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Braunsbedra stellt den Bereich bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ dar. Die Festsetzung des Bebauungsplanes entspricht damit der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die bestehende Verkehrsanbindung über die Straße „Am Stadion“ bleibt erhalten. Eine Erweiterung der vorhandenen Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich. Damit kann die geplante Nachnutzung weitgehend auf der vorhandenen Infrastruktur aufbauen.

5. Prüfung von Planungsalternativen

Gegenstand der Planung ist ausdrücklich die Nachnutzung der vorhandenen Bestandsimmobilie. Eine Neuausweisung eines bislang unbebauten Standortes ist nicht vorgesehen. Die Planung entspricht damit dem Grundsatz der Innenentwicklung und der vorrangigen Wiedernutzbarmachung vorhandener Flächen.

Die Wahl des Standortes ergibt sich insbesondere aus der bereits vorhandenen baulichen und verkehrlichen Infrastruktur sowie der bestehenden Darstellung als Sondergebiet Handel im Flächennutzungsplan. Eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen kann dadurch vermieden werden.

Die Begründung dokumentiert darüber hinaus, dass die Planung nicht auf einen bestimmten Betreiber beschränkt ist, sondern grundsätzlich eine entsprechende Non-Food-Handelsnutzung ermöglichen soll. Der Ausschluss eines Lebensmittelmarktes beruht auf der bereits ausreichenden Versorgungslage im Bereich der Lebensmittelversorgung.

6. Ergebnis

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen, umweltbezogenen, verkehrlichen und sonstigen öffentlichen Belange wird der Bebauungsplan Nr. 25 „Baumarkt Am Stadion“ als geeignet angesehen die Nachnutzung der Handelsimmobilie planungsrechtlich zu sichern.

Die Planung führt insbesondere zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und keiner zusätzlichen Bodenversiegelung. Die vorhandene Infrastruktur und die bestehende bauliche Situation werden genutzt. Die Belange des Natur- und Immissionsschutzes, des Boden- und Gewässerschutzes sowie der Erschließung wurden im Planverfahren berücksichtigt. Für den Artenschutz erforderliche Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden ausgewertet und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Soweit erforderlich, wurden daraus Änderungen bzw. Ergänzungen der Planunterlagen und Festsetzungen abgeleitet.

Insgesamt überwiegen die städtebaulichen Vorteile der Wiedernutzbarmachung bzw. Revitalisierung des Altstandortes. Der Bebauungsplan Nr. 25 trägt den Zielen der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Nachnutzung des vorhandenen Standortes.

Stadt Braunsbedra, den

(Steffen Schmitz)
Bürgermeister