



EINHEITSGEMEINDE GERSTUNGEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

für das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Gerstungen“ als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten

Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Gotha, im Dezember 2024

Gemeinde Gerstungen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Gerstungen“
als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen
Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen

Begründung

Fassung Dezember 2024

Verfahrensträger:

GEMEINDE GERSTUNGEN

Wilhelmstraße 53 – 99834 Gerstungen

Vorhabenträger:

PENNY Markt GmbH

Rheinstraße 8 – 14513 Teltow

Planverfasser:

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten

Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159

info@planungsgruppe91.de

Foto Titelblatt: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage der Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Gerstungen“ als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen
(Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

Hinweis:

Im vorliegenden Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und diverse Geschlechteridentitäten sind hier ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.



INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass, Zweck und wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	7
1.1 Planverfahren	9
1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	11
2. Übergeordnete Planungen	14
2.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)	14
2.2 Regionalplan Südwestthüringen (RP-SWT 2012)	15
2.3 Flächennutzungsplan	17
2.4 Landschaftsplan	18
2.5 Schutzgebiete	19
3. Altlasten	21
4. Denkmalschutz	21
5. Immissionsschutz	22
6. Planung	23
6.1 Städtebauliche Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	23
6.2 Bebauungskonzept	23



Gemeinde Gerstungen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Gerstungen“
als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen
Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen

Begründung

Fassung Dezember 2024

6.3	Planungsrechtliche Festsetzungen	24
6.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	24
6.3.2	Erschließung	26
6.3.3	Zulässigkeit von Vorhaben in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen	27
6.3.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
6.3.5	Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung	30
6.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	30
6.5	Hinweise	31
7.	Flächenbilanz / Städtebauliche Werte	32
8.	Erschließungskosten	33
	Hinweis	33
	Verfahrensvermerke	34



Gemeinde Gerstungen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Gerstungen“
als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen
Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen

Begründung

Fassung Dezember 2024

Anlagen:

Geomole GmbH

Hauptstraße 11

26122 Oldenburg

Orientierende Untersuchung – Im Feld 4 in 99834 Gerstungen

Oldenburg, 15.12.2023

GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH

Lessingstraße 4, 08058 Zwickau

Neubau REWE-Markt und PENNY-Markt - Schallimmissionsprognose zum Betrieb der

Gesamtanlage

Zwickau, 23.07.2024

Bellstedt, Ronald

Faunistische Kartierungen 2024 in Gerstungen im Bereich Penny-Markt,

Wartburgkreis, Thüringen

Gotha, 26.11.2024



Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen

a.a.O.	am aufgeführten Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
ebd.	ebenda
EEG	Gesetz über den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz)
f.	folgende
ff.	fortfolgende
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Ordnungsblatt
LEP	Landesentwicklungsprogramm
LSG	Landschaftsschutzgebiet
PlanZV	Planzeichenverordnung
PV	Photovoltaik
S.	Seite
ROG	Raumordnungsgesetz
RP-SWT	Regionalplan Südwestthüringen
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TLUBN	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
ThürWG	Thüringer Wassergesetz
vgl.	vergleiche



1. Anlass, Zweck und wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Allgemeiner Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bauplanungsrecht zur Errichtung von zwei großflächigen Einzelhandels-Märkten und zugehörigen Nebenanlagen wie Stellplätzen, Einkaufswagenboxen und sonstigen für den Betrieb der Märkte erforderlichen Nebenanlagen.

Am Planstandort befindet sich ein PENNY-Markt mit einer Verkaufsfläche von 831 m². Dieser Markt soll zurückgebaut werden und durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.010 m² ersetzt werden. Darüber hinaus ist es das Ziel der Planung, am Planstandort einen REWE-Markt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m² zu errichten.

Die Gemeinde Gerstungen gab dem am 02.09.2024 seitens der PENNY-Markt GmbH eingereichten Antrag zur Einleitung des Planverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Gerstungen“ als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ mit Schreiben vom 21.10.2024 statt.

Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden sein:

- Attraktivitätssteigerung des Wohnstandorts Gerstungen durch Ansiedlung eines vielfältigen, über das bisher verfügbare Angebot hinausgehenden Warenangebotes des täglichen Bedarfs,
- Eine barrierefreie Gestaltung des Warenangebotes durch breite Gehflächen und geringere Regalhöhen.





Abb. 1: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

Für die Gemeinde Gerstungen wurde durch die BBE Handelsberatung ein Einzelhandelskonzept mit Datum vom 05.09.2023 erstellt. Das Gutachten attestiert der Gemeinde „eine **gut strukturierte Lebensmittelversorgung**, die sich aus drei Discountern und einem Supermarkt zusammensetzt; diese Lebensmittelmärkte sind in den einwohnerseitig größten Ortsteilen Gerstungen und Marksuhl adressiert. Als Ziel ist die Sicherung dieser strukturprägenden Märkte zu formulieren; konzeptionelle Ergänzungsbedarfe zeigen sich im Kernort, da hier das Fehlen eines Vollsortimentsmarktes eine qualitative Versorgungslücke darstellt.“ Die BBE



Handelsberatung empfiehlt, für den in der Straße „Am Feld“ gelegenen Planstandort eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich im Flächennutzungsplan zu prüfen. (BBE Handelsberatung: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Einheitsgemeinde Gerstungen – Einzelhandelskonzept für Gerstungen, Erfurt, 05.09.2023, S. 98 f., Hervorhebung im Originaltext)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum Gerstungen“ entspricht mit seinem Sortiment und seiner Flächengröße einem dem Grundversorgungsbereich des Grundzentrums Gerstungen entsprechenden Bedarf für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Von einem Kaufkraftabfluss in benachbarte Grundversorgungsbereiche ist daher nicht auszugehen. Auswirkungen gewichtiger Art auf die Planungen der benachbarten Grundversorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.

1.1 Planverfahren

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen aus dem Jahr 1992 vor, in welchem für den Bereich des vorliegenden Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Fortsetzung der vorhandenen Mehrfamilienhaus-Bebauung festgesetzt ist.

Aus dem Jahr 2020 liegt die durch das Ingenieurbüro Steinbacher-Consult GmbH, Erfurt, gefertigte 1. Änderung des Bebauungsplanes vor, welche die nordöstlichen der im Ursprungs-Bebauungsplan als Gemeinde- resp. Schulzentrum festgesetzten Bereiche als Allgemeines Wohngebiet überplant. Das Flurstück 219/1 dieses Gebietes wird an seiner Nordostseite durch eine Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berührt. Auf einem fünf Meter breiten Streifen dieses Flurstücks ist zum Zwecke der Eingrünung des Vorhabengebietes und zur Abschirmung des geplanten Wohngebietes die Anlage einer Gehölzfläche vorgesehen. Für den Bereich der Gehölzfläche ist eine Anpassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.



Die PENNY Markt GmbH, Märkische Allee 20-24 in 14979 Großbeeren beantragte mit Schreiben vom 02.09.2024 bei der Gemeinde Gerstungen die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Neubau eines PENNY- und eines REWE-Marktes „Im Feld“ in der Gemarkung Untersuhl der Gemeinde Gerstungen, Flur 2, Flurstücke 211/5, 212/4, 212/7, 213/4, 214/2, 216/1 und 216/2 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 219/1. Mit Schreiben vom 21.10.2024 gab die Gemeinde Gerstungen dem Antrag auf Einleitung des Planverfahrens statt.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf Grundlage des § 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), durchgeführt. Für die Gemeinde Gerstungen liegt der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes mit Planstand Januar 2024 vor, in welchem das Plangebiet als Sondergebiet Handel und die südwestlichen und nordwestlichen Bauflächen als gemischte Baufläche ausgewiesen sind. Im Zuge der Aufstellung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes werden die entsprechenden Anpassungen vorgenommen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Gerstungen“ als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ erfolgt eine Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf den oben genannten Flurstücken.

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage des Plangebietes erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.



Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

Eine Vorprüfung der Rahmenbedingungen hinsichtlich der Durchführbarkeit nach § 13a BauGB ergab, dass

- sich der Geltungsbereich innerhalb des Innenbereichs befindet,
- die beabsichtigte Zielsetzung der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB dient und
- der Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt.

Die im Rahmen der Planaufstellung anzuwendenden gesetzlichen „*Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange und der Information der Öffentlichkeit*“. (§ 4a Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerstungen hat in seiner Sitzung am 10.12.2024 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 14.515 m² umfassende Plangebiet befindet sich zwischen den Ortsteilen Gerstungen und Untersuhl und wird von der Straße „Im Feld“ erschlossen. Es liegt sich auf einer Höhe von ca. 215 m über NHN und steigt nach Westen hin unmerklich an.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 211/5, 212/4, 212/7, 213/4, 214/2, 216/1 und 216/2 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 219/1 in der Flur 2 der Gemarkung Untersuhl.



Gemeinde Gerstungen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Gerstungen“
als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen
Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen

Begründung

Fassung Dezember 2024

Weiterhin umfasst der Geltungsbereich Teilflächen der Flurstücke 211/4, 212/3 und 238/5 in der Flur 2 der Gemarkung Untersuhl zum Zwecke des Anschlusses an öffentliche Straßenverkehrsflächen.

Das Plangebiet wird durch folgende in der Flur 2 der Gemarkung Untersuhl gelegene Flurstücke begrenzt:

- | | |
|---------------|---|
| im Nordosten | durch die Straßenparzelle der Straße „Im Feld“ mit der Flurstücknummer 211/4, |
| im Südosten | durch die Straßenparzelle der Straße „Im Feld“ mit den Flurstücknummern 212/3, 213/3 und 238/5, |
| im Südwesten | durch die südwestliche Teilfläche des Flurstücks 219/1 und die Flurstücke 219/2 und 219/3 sowie |
| im Nordwesten | durch die Flurstücke 212/8, 214/1, 215/5 und 217/1. |



Gemeinde Gerstungen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Gerstungen“
als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen
Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen

Begründung

Fassung Dezember 2024

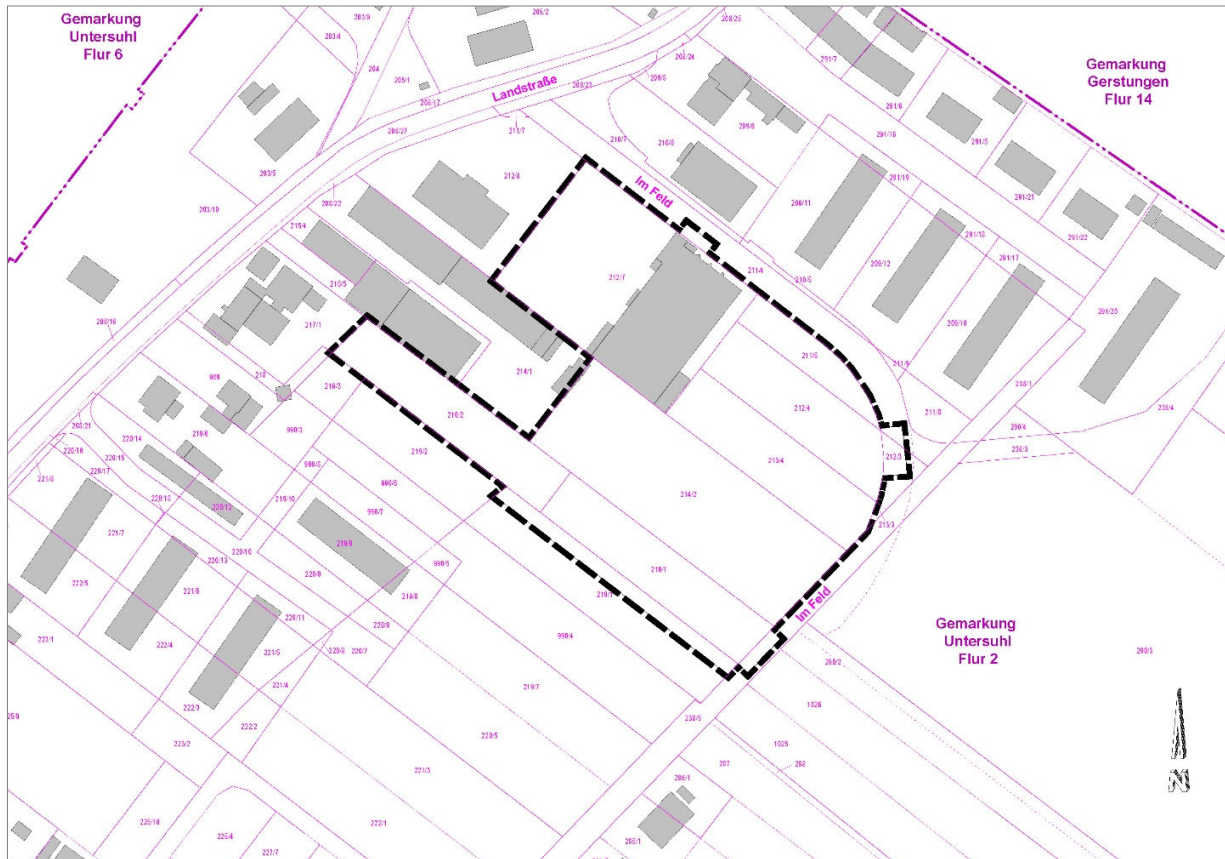


Abb. 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)

Gemäß Karte 2 des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025, geändert durch die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (GVBl. 12 vom 30.08.2024), liegt die Gemeinde Gerstungen im Raum „Westliches Thüringen“ als einem Raum mit ausgeglichenen Entwicklungspotenzialen gemäß Grundsatz G 1.1.3.: **„In den Räumen mit ausgeglichenen Entwicklungspotenzialen sollen die Entwicklungsvoraussetzungen genutzt und Entwicklungshemmnisse überwunden werden.“** (Erläuterungstext zum LEP 2025, Lesefassung, S. 12, Hervorhebung im Originaltext)

In der Begründung zum Grundsatz 1.1.3 führt der Freistaat Thüringen aus, dass der Raum „Westliches Thüringen“ stärker als andere Thüringer Regionen durch ein enges räumliches Nebeneinander von positiver und nachteiliger Entwicklung geprägt sei.

Die nahegelegene Stadt Eisenach ist im LEP 2025 als Oberzentrum gemäß Ziel Z 2.2.5 ausgewiesen. Als Oberzentrum soll Eisenach die Entwicklung leistungsfähiger oberzentraler Bereiche und die Initiierung neuer Entwicklungsimpulse für den Südthüringer bzw. Westthüringer Raum ermöglichen. (vgl. ebd.)

Das LEP 2025 weist die Gemeinde Gerstungen als im Mittelbereich des Mittelzentrums Bad Salzungen gelegenes Grundzentrum gemäß Ziel Z 2.2.11 aus (siehe Abb. 3). Als Grundzentrum nimmt die Gemeinde Gerstungen die Grundversorgung für sich und den ihr zugeordneten Grundversorgungsbereich wahr.

Im Kapitel 2.6 „Einzelhandelsgroßprojekte“ wird unter Punkt 2 als Leitvorstellung formuliert, dass **„für alle Bevölkerungsgruppen ... die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung angemessen gewährleistet werden“** solle. (a.a.O., S. 48)



Gemeinde Gerstungen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Gerstungen“
als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen
Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen

Begründung

Fassung Dezember 2024



Abb. 3:

Ausschnitt aus der Karte 4 des LEP 2025, S. 144:
Zentrale Orte, Mittel- und Grundversorgungsbereiche

Zur Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse für die ländlich geprägten Räume formuliert das LEP 2025 u.a. die Leitvorstellung, dass diese „als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume gesichert und hinsichtlich ihrer endogenen Potenziale gestärkt werden (sollen). ... Städte und Dörfer in den ländlich geprägten Räumen sollen als attraktive Wohn- und Arbeitsorte erhalten bleiben.“ (a.a.O., S. 19)

2.2 Regionalplan Südwestthüringen 2012 (RP-SWT 2012)

Der RP-SWT 2012 weist die Gemeinde Gerstungen als an einer landesbedeutsamen Entwicklungsachse gelegenes Grundzentrum im ländlichen Raum aus (siehe RP-SWT 2012, Karte 1-1 Raumstruktur). Das an dieser Entwicklungsachse der Gemeinde nächstgelegene Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ist die östlich in einer Entfernung von ca. 17 km gelegene Stadt Eisenach.

Die Gemeinde Gerstungen liegt an einer europäisch bedeutsamen Schienenverbindung. Der in der Ortslage in einer fußläufigen Entfernung von weniger als 500 Meter vom Plangebiet entfernt



Gemeinde Gerstungen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Gerstungen“
als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen
Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen

Begründung

Fassung Dezember 2024

gelegene Bahnhof bindet Gerstungen in das überregional bedeutsame Schienenverkehrsnetz ein.

Ca. 550 Meter südwestlich des Plangebiets zweigt die Werratalbahn (Bahnlinie Gerstungen – Vacha) von der oben genannten Schienenverbindung ab. Sie dient heute ausschließlich dem Güterverkehr des Kalibergbaues im Raum Heringen und Unterbreizbach.

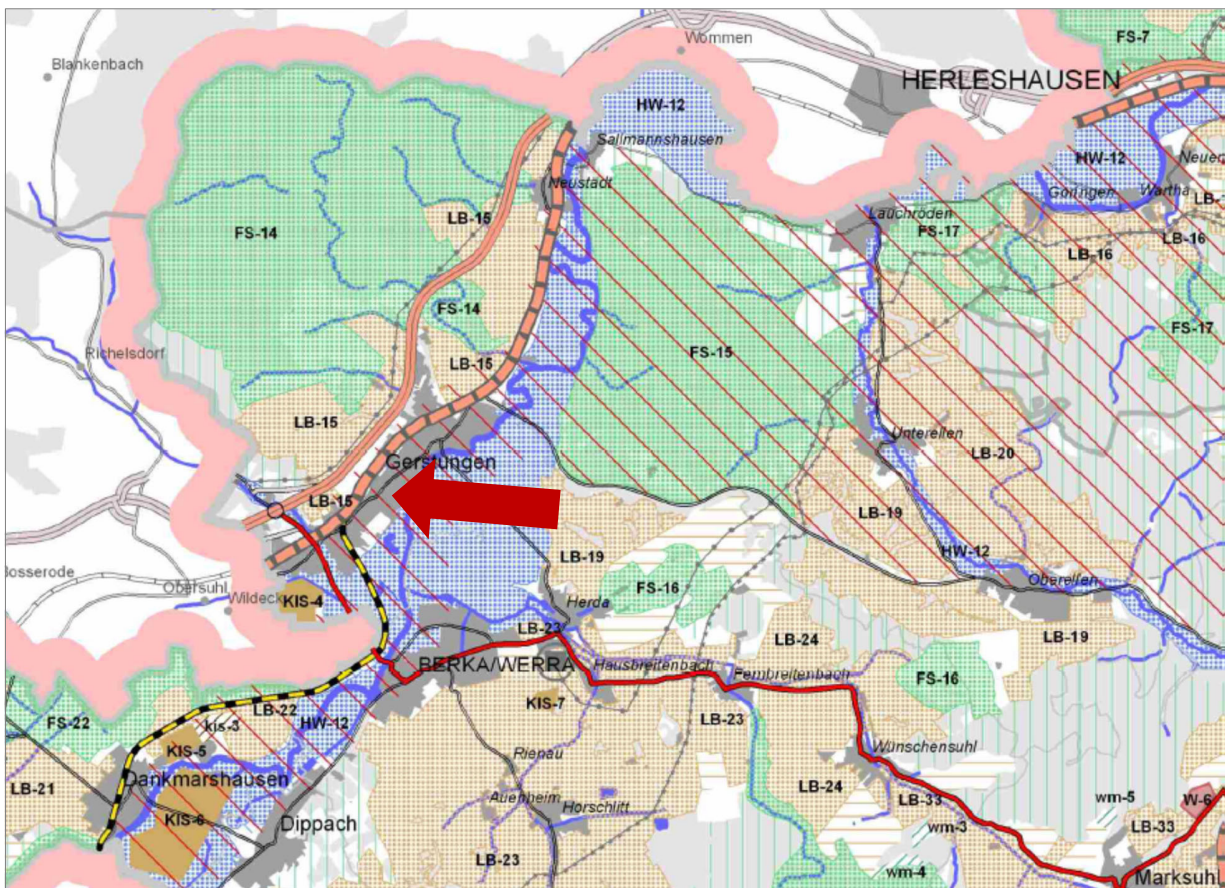


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südwestthüringen 2012.
Der Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes



Nordwestlich parallel zu der o.g. europäisch bedeutsamen Schienenverbindung verläuft die Autobahn BAB 4 als europäisch bedeutsamen Straßenverbindung. Gerstungen ist in der Karte 3-1 Verkehr des RP-SWT 2012 zudem als Verknüpfungspunkt Bahn-Bus sowie als Güterverkehrsstelle ausgewiesen.

Durch die Ortslage verläuft die Landesstraße 1021 / 3251, welche die Gemeinde mit den Nachbarorten Wildeck und Neustädt verbindet. Mehrere Landesstraßen verbinden Gerstungen mit den hessischen und südlich und südöstlich gelegenen Nachbargemeinden.

Gemäß Raumnutzungskarte des RP-SWT 2012 liegt Gerstungen im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung.

Südöstlich der Ortslage erstreckt sich bis zu den Nachbarorten Berka/Werra und Herda das Vorranggebiet Hochwasserschutz HW-12 der Werra mit ihren Zuflüssen (siehe Abb. 4).

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Gemeinde Gerstungen liegt der Flächennutzungsplan als Vorentwurf mit Planstand Januar 2024 vor.

Das Plangebiet ist dort als Sondergebiet Handel und im nordwestlichen Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Aufgrund des Planungsstandes des FNP erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ im Ortsteil Gerstungen als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.



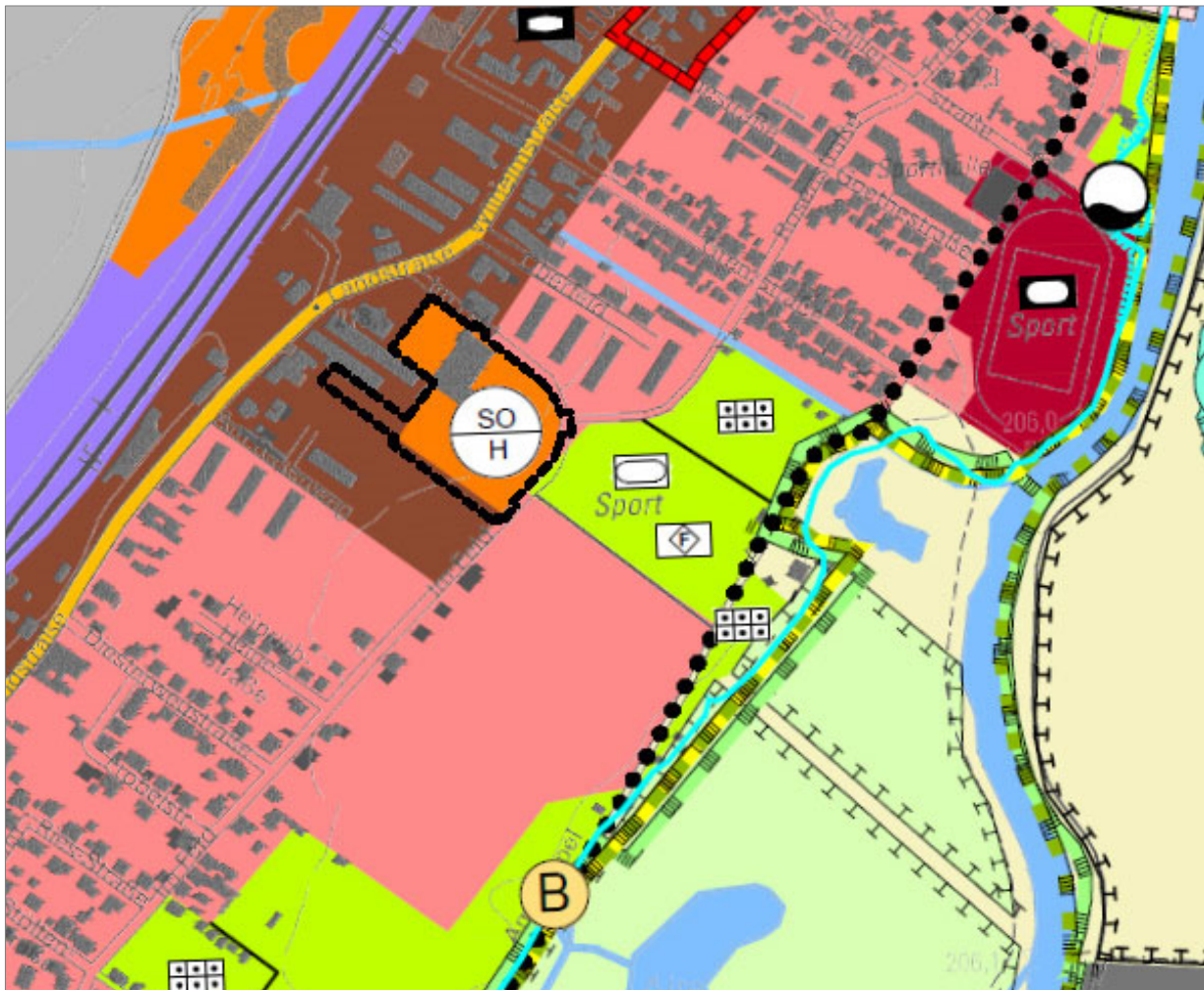


Abb. 5: Auszug aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gerstungen (Stand: 01/2024, Quelle: KGS Planungsbüro Helk GmbH, Mellingen)

2.4 Landschaftsplan (LP)

Für die Gemeinde Gerstungen liegt der Landschaftsplan „Werra-Aue / Berka / Gerstungen“, (Planungsbüro Sparmberg GbR, 2000) vor. Nach Information der Unteren Naturschutzbehörde



Gemeinde Gerstungen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Gerstungen“
als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen
Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen

Begründung

Fassung Dezember 2024

des Wartburgkreises können aufgrund des 24 Jahre zurückliegenden Bearbeitungszeitraumes daraus kaum noch aussagekräftige Informationen entnommen werden.

2.5 Schutzgebiete

Von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine Schutzgebiete berührt.

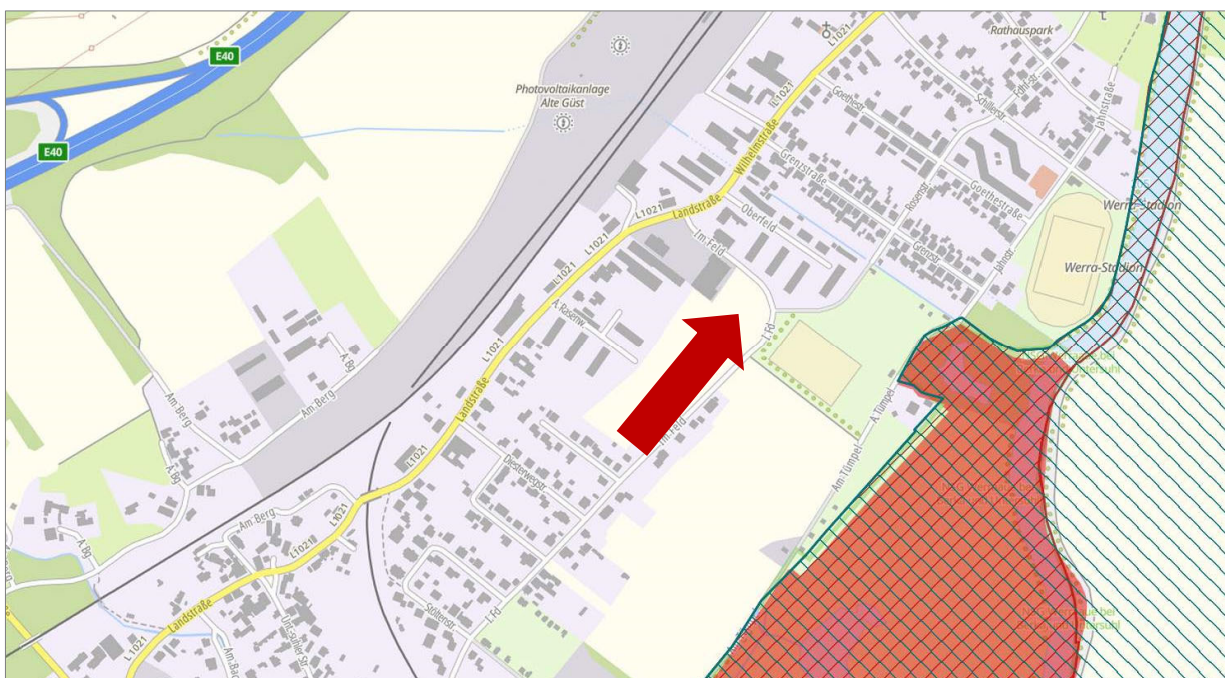


Abb. 6: Lageplan mit Kennzeichnung der Schutzgebiete: FFH-Gebiet Nr. 111 „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“ (braun gestreift), Naturschutzgebiet Nr. 216 „Werraue bei Berka und Untersuhl“ (rote Fläche) und EU-Vogelschutzgebiet Nr. 18 „Werra-Aue zwischen Breitungen und Creuzburg“ (blaugrün gestreift). Der Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: Thüringen Viewer)



Gemeinde Gerstungen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Gerstungen“
als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen
Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen

Begründung

Fassung Dezember 2024

In einer Entfernung von ca. 200 Meter liegen das FFH-Gebiet Nr. 111 „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“, das Naturschutzgebiet Nr. 216 „Werraue bei Berka und Untersuhl“ und das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 18 „Werra-Aue zwischen Breitungen und Creuzburg“ (siehe Abb. 6).

In einer Entfernung von ca. 220 Meter befindet sich das gemäß § 80 ThürWG per Rechtsverordnung der Oberen Wasserbehörde des Freistaats Thüringen festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers Werra (siehe Abb. 7).



Abb. 7: Lageplan mit Kennzeichnung des per Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Fließgewässers 1. Ordnung Werra (blaue Fläche). Die orangefarbene Fläche kennzeichnet das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Gewässers 2. Ordnung Rähden. Der Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: Thüringen Viewer)



3. ALTLASTEN

Für das Plangebiet liegt eine Orientierende Untersuchung der Geomole GmbH, Oldenburg, vom 15.12.2023 vor. Im Ergebnis der stichprobenartig durchgeführten Bodenaufschlüsse *„wurden keine Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine sanierungsbedürftige schädliche Bodenveränderung oder einen weiteren auf dem Gelände im Sinne der aktuellen Nutzung oder einer potentiellen zukünftigen Nutzung hindeuten.*

Schadstoffbelastungen in dem oberflächennahen Material, von denen eine Gefährdung der Schutzgüter „menschliche Gesundheit“ und „Grundwasser“ ausgeht, wurden somit nicht nachgewiesen. Eine Gefährdung weiterer Schutzgüter ist anhand der vorliegenden Ergebnisse ebenfalls nicht zu besorgen.

Die zur Tiefe anstehenden Schichten des gewachsenen Bodens in den beprobten Bereichen weisen nach organoleptischer Prüfung zudem sämtlich keine Auffälligkeiten auf. Eine potentielle Schadstoffmigration aus dem anstehenden oberflächennahen Material, z.B. über Niederschlagsereignisse, in tiefer gelegene Schichten ist somit anhand der vorliegenden Ergebnisse ebenfalls nicht nachgewiesen worden.“ (a.a.O., S. 15)

Das Gutachten der Geomole GmbH ist dieser Begründung in der Anlage beigelegt.

4. DENKMALSCHUTZ

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmale bekannt.

Auf die Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hingewiesen.



5. IMMISSIONSSCHUTZ

Für das Plangebiet liegt eine Schallimmissionsprognose zum Betrieb der Gesamtanlage des geplanten REWE- und PENNY-Marktes der GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH, Zwickau, vom 23.07.2024 vor. Gegenstand dieser Schallimmissionsprognose ist die Beurteilung des Gewerbelärms in der Umgebung der geplanten Märkte auf Grundlage der TA Lärm. Die *„Berechnungen der Geräuschimmission wurden für folgend aufgeführte Szenarien durchgeführt:*

- **Zusatzlast, Ausgangs-Variante** (Planbetrieb der Gesamt-Anlage);
- **Gesamtlast, Variante 2** (Betrieb der Gesamt-Anlage mit Berücksichtigung von relevanten gewerblichen Vorlasten).“ (a.a.O., S. 14, Hervorhebungen im Originaltext)

In den schalltechnischen Berechnungen wurden neun Immissionspunkte (IP) betrachtet – die Wohnbebauung nordöstlich und südwestlich sowie gewerbliche Einrichtungen am nordwestlichen Rand des Plangebietes. Die Immissionspunkte sind in der Anlage 1 zur Schallimmissionsprognose verortet.

Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass in beiden Szenarien *„unter den getroffenen Annahmen und Randbedingungen die Immissionsrichtwerte der Beurteilungs- und Spitzenpegel an sämtlichen Immissionsorten in sämtlichen Beurteilungszeiträumen eingehalten werden“.* (a.a.O., S. 14 f.)

Das Gutachten der GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH ist dieser Begründung in der Anlage beigelegt.



6. PLANUNG

6.1 Städtebauliche Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dienen dazu, die im Abschnitt 1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu erreichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche und landschaftsverträgliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Berücksichtigung dieser Ziele und öffentlicher sowie privater Belange erfolgt in dem Bebauungsplan in Teil A über zeichnerische und in Teil B über textliche Festsetzungen. Die Festsetzungen werden im Folgenden begründet.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf der brachliegenden Fläche einschließlich der Erschließung des Bebauungsplangebietes gesichert und Bauplanungsrecht entsprechend der künftigen Nutzung und der Ausweisung des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum Gerstungen“ geschaffen.

6.2 Bauungskonzept

In dem als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO einzustufenden Gebiet beabsichtigt die Gemeinde Gerstungen, Bauplanungsrecht für den Neubau eines PENNY-Marktes, eines Backshops und eines REWE-Marktes mit zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen zu schaffen.

Der im Norden des Plangebietes bestehende PENNY-Markt soll zurückgebaut werden.

Das Plangebiet wird über drei in der Planzeichnung als Einfahrtbereiche festgesetzte Zufahrten von der Straße „Im Feld“ erschlossen.

Für beide Märkte werden insgesamt 134 Kunden-Parkplätze, davon bis zu 10 Parkplätze mit E-Ladepunkten, angelegt, deren Zufahrt von Nordosten etwa auf Höhe der derzeitigen Parkplatz-Zufahrt des PENNY-Marktes erfolgt. An der Ostseite werden über eine zweite Zufahrt, die ausschließlich als Einfahrt dient, 13 Personal-Parkplätze sowie die Anlieferungszone des



PENNY-Marktes erschlossen. Eine dritte Zufahrt am südlichen Rand des Plangebietes dient der Erschließung der Anlieferungszone des REWE-Marktes, welche zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung mit einer Einhausung versehen wird. Außerdem erfolgt über diese Zufahrt die Ausfahrt der Anlieferfahrzeuge des PENNY-Marktes und der Personal-Pkw.

In den Eingangsbereichen beider Märkte sind insgesamt 18 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Die Verkaufsflächen gestalten sich wie folgt:

Verkaufsfläche REWE-Markt		Verkaufsfläche PENNY-Markt	
Verkauf REWE	1.895,37 m ²	Verkauf PENNY	1.010,00 m ²
inkl. Blumen + Deli		Backshop	100,00 m ²
Deli Sitzbereich	34,20 m ²		
REWE Online	9,97 m ²		
Windfang / Markt	22,55 m ²		
Windfang / Leergutannahme	31,58 m ²		
Summe Verkaufsfläche	1.993,67 m²	Summe Verkaufsfläche	1.110,00 m²

6.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum Gerstungen“ ermöglicht die Ansiedlung des REWE- und Penny-Marktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 3.100 m² gemäß § 11 BauNVO.



Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann im Bebauungsplan durch Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- der Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Größe der Geschossfläche,
der Baumassenzahl oder der Baumasse,
- der Zahl der Vollgeschosse und
- der Höhe der baulichen Anlagen

bestimmt werden.

Um eine wirtschaftliche Nutzung der verfügbaren Fläche zu gewährleisten, ist die Grundflächenzahl (GRZ) für das Sondergebiet unter Bezugnahme auf den für sonstige Sondergebiete in § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer GRZ von 0,8 bestimmten Orientierungswert festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe der geplanten Baukörper ist durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe unter Bezugnahme auf eine Bezugshöhe von 216,25 Meter über NHN als unterer Bezugspunkt im Sinne von § 18 Abs. 1 BauNVO im Sondergebiet 1 auf 9,50 Meter festgesetzt. Zum Zwecke der Herstellung notwendiger technischer Anlagen (u.a. eines Fahrstuhls) ist im Süden im Sondergebiet 2 eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,00 Meter festgesetzt.

Bauweise

Unter Zugrundelegung des § 22 Abs. 4 BauNVO ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Unter Bezugnahme auf die geplanten Abmessungen der geplanten Baukörper wird für die Gebäudelänge keine Längenbegrenzung festgesetzt. Diese Festsetzung gilt ausschließlich für die Hauptbaukörper. Nebenanlagen sind davon ausgenommen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.



6.3.2 Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet wird über drei Zufahrten, welche an der Nordost- und Südseite des Plangebietes liegen, an das öffentliche Straßennetz („Im Feld“) angebunden. Geringfügig versetzt zu der von der Straße „Im Feld“ den bestehenden Parkplatz des derzeitigen PENNY-Marktes erfolgt die Zufahrt zu den Kunden-Parkplätzen beider Märkte. Die Zufahrtbreite beträgt 8,00 Meter.

Die beiden neu anzulegenden Grundstückszufahrten dienen der Erschließung der Anlieferungszone sowie der Zufahrt zu den Mitarbeiter-Stellplätzen. Die Zufahrtbreite beträgt 10,00 resp. 10,50 Meter.

Ver- und Entsorgung

Die Zuständigkeit für die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung liegt bei den Gemeindewerken Gerstungen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an das Ortsnetz.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom erfolgt über die Anbindung an die vorhandenen Versorgungsnetze der Gemeinde Gerstungen. Im Süden des Plangebietes ist zum Zwecke der elektrotechnischen Versorgung die Errichtung einer Trafostation vorgesehen.

Darüber hinaus ist durch die Installation von Photovoltaik-Dachanlagen die Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen.

Die Beheizung der Märkte erfolgt ausschließlich über die Wärmerückgewinnung der Kälteanlagen und über Wärmepumpen.



6.3.3 Zulässigkeit von Vorhaben in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB

Im Plangebiet ist gemäß § 14 Abs. (1) BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Stellplätzen für Fahrräder und Pkw, Einkaufswagenboxen, Packstation, Müllboxen, E-Ladesäulen und freistehenden Werbeanlagen zulässig. Die Errichtung von weiteren untergeordneten Nebenanlagen ist zulässig, sofern diese Nebenanlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind.

6.3.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Das Plangebiet wird in den an die Straße „Im Feld“ angrenzenden Bereichen durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eingefasst. Die mit der Signatur „Anpflanzen Bäume“ festgesetzten Baumpflanzungen im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind mit Bäumen (StU 18/20) gemäß den Empfehlungen der Artenliste 1 vorzunehmen. Die Baumpflanzungen haben eine städtebauliche Funktion und bilden eine räumliche Abgrenzung zwischen öffentlichem Raum und den Anlieferungsflächen. Darüber hinaus fungieren Bäume als Sauerstoffproduzenten, binden CO₂, reduzieren die Aufheizung versiegelter Flächen und bieten zudem Lebensraum für Insekten und Vögel.

Auf den Kunden-Parkplätzen soll mit Hilfe der festgesetzten Gehölzpflanzungen das Erscheinungsbild des Plangebietes aufgewertet und mittels der Verwendung heimischer und für den Standort geeigneter Gehölzarten der empfohlenen Artenlisten 1 (Bäume) und 2 (flächendeckende Bepflanzung) ein ansprechendes Erscheinungsbild erzielt werden.



Gemeinde Gerstungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Gerstungen“ als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen

Begründung

Fassung Dezember 2024

Unter der Zielstellung einer Abschirmung der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu dem südwestlich geplanten Wohngebiet ist in der Planzeichnung eine mit dem Buchstaben B gekennzeichnete Fläche zur Anlage einer Gehölzpflanzung festgesetzt. Auf 80% der Fläche ist eine freiwachsende Hecke gemäß Artenliste 3 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenliste 3 beinhaltet eine Zusammenstellung gebietsheimischer Gehölze und Ziergehölze, um auf der an das geplante Wohngebiet angrenzenden Fläche einen blütenreichen Gehölzsaum zu realisieren.

Die gehölzfreien Flächen sind als Blühstreifen mit einer als Schmetterlings- und Wildbienen-saum geeigneten Wildblumenmischung anzusäen und ebenfalls dauerhaft zu erhalten.

ARTENLISTE 1

Bäume, Hochstamm, StU 18/20:

- Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus latifolia ‚Henk Vink‘ (Breitblättrige Mehlbeere)
- Sorbus x thuringiaca ‚Fastigiata‘ (Thüringische Mehlbeere)
- Tilia cordata ‚Rancho‘ (Amerikanische Stadtlinde)
- Ulmus x hollandica ‚Lobel‘ (Schmalkronige Stadtulme)

ARTENLISTE 2

Bodendeckende Sträucher, 4-6 Stk./m²:

- Cornus stolonifera ‚Kelsey‘ (Zwerg-Hartriegel)
- Lonicera nitida (Immergrüne Heckenkirsche)
- Potentilla fruticosa (Fingerstrauch)
- Rosa (Bodendecker-Rosen)
- Spiraea betulifolia (Birkenblättrige Spiere)
- Spiraea bumalda ‚Anthony Waterer‘ (Rote Sommer-Spiere)
- Spiraea japonica ‚Alba‘ (Weiße Zwerg-Spiere)



ARTENLISTE 3

Sträucher, verpfl., 100/150:

Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne)
Berberis vulgaris (Berberitze)
Buddleja davidii (Schmetterlingsstrauch)
Corylus avellana (Haselnuss)
Deutzia spec. (Deutzie)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)
Ribes alpinum ‚Schmidt‘ (Alpen-Johannisbeere)
Rosa spec. (Rose)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Spiraea spec. (Spiere)
Viburnum spec. (Schneeball)
Weigela florida (/Weigelie)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 216/2 eine mit dichtem Gehölzaufwuchs bestandene Fläche. Die Fläche ist mit dem aufstehenden Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die Festsetzung dient dem Erhalt von Lebensraum für die heimische Vogel- und Insektenwelt.



6.3.5 Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung

Der im südöstlichen Bereich des Plangebietes bestehende Gehölzbestand ist auf Grundlage der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Gerstungen – Baumschutzsatzung – vom 11.05.2005 zu ersetzen. Zur Ermittlung des Ersatzbedarfs wurde der in diesem Bereich vorhandene Gehölzbestand mit Stammdurchmesser und Stammumfang im Februar 2024 aufgenommen.

Gemäß § 6 Abs. 4 der Baumschutzsatzung kann dem Antragsteller für Fällmaßnahmen *„auferlegt werden, standortgerechte Bäume bestimmter Zahl, Art und Größe als Ersatz für entfernte Bäume auf seine Kosten zu pflanzen oder umzupflanzen und zu erhalten.“*

§ 6 Abs. 5 der Baumschutzsatzung regelt die Ersatzzahlung für den Fall, dass eine Ersatzpflanzung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist.

Im Plangebiet wurden 49 zu fällende Bäume ermittelt, davon 18 nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume, für welche ein Ersatz zu leisten ist. Dabei handelt es sich um folgende Baumarten: 7 Apfelbäume, 11 Kirschbäume, 3 Birnbäume, 1 Ahorn, 2 Weiden und 1 Kastanie.

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 97 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen haben zum Ziel, einen den Proportionen der Baukörper des Nahversorgungszentrums entsprechenden Anteil an Werbeanlagen zu ermöglichen, ohne dass die Baukörper hinter den Werbeanlagen im Erscheinungsbild zurücktreten.



Darüber hinaus ist im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Punkt 1.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die Zulässigkeit einer freistehenden Werbeanlage (Pylon) bis zu einer Höhe von 8,00 Meter über der in der Planzeichnung festgesetzten unteren Bezugshöhe von 216,25 Meter über NHN zulässig. Die Breite der Werbefläche ist auf maximal 4,50 Meter begrenzt.

Als Beitrag zur Reduzierung der Lichtverschmutzung sowie zum Schutz nachtaktiver Insekten ist eine Beleuchtung freistehender Werbeanlagen während der Nachtzeit (von 22.00 bis 6.00 Uhr) als nicht zulässig festgesetzt.

Die Errichtung digitaler Werbeanlagen ist im Plangebiet als zulässig festgesetzt. Die Beleuchtung dieser Werbeanlagen ist auf die Öffnungszeiten der Märkte begrenzt.

Ergänzend ist gemäß Punkt 1.5 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Plangebiet die Errichtung von fünf Fahnenmasten zulässig.

6.5 Hinweise

Der Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthält unter dem Punkt C) Hinweise, welche bei der an die Rechtskraft des Bebauungsplanes anschließenden Baudurchführung durch den Investor zu beachten sind.



7. FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE WERTE

Größe des Gebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	ca. 14.515 m ²
davon:	
Sondergebiet Handel	ca. 13.021 m ²
davon:	
überbaubare Fläche	ca. 10.417 m ²
Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit Nebenanlagen überbaut werden dürfen	ca. 887 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)	ca. 1.717 m ²
Grünfläche	ca. 1.224 m ²
davon:	
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	ca. 1.224 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 239 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 31 m ²



8. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Gemeinde Gerstungen hat mit dem Erschließungsträger, der PENNY-Markt GmbH, Rheinstraße 8, 14513 Teltow, eine vertragliche Regelung zur Übernahme der Kosten für die Bauleitplanung, die Herstellung der verkehrstechnischen Erschließung, die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sowie die Bereitstellung aller erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung geschlossen.

Für die Gemeinde Gerstungen entstehen somit keine Kosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Weitere im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehende Maßgaben werden vor Fassung des Satzungsbeschlusses in dem zwischen der Gemeinde Gerstungen und dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt.

HINWEIS

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Gerstungen, den

.....

Daniel Steffan
Bürgermeister



Gemeinde Gerstungen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Gerstungen“
als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen
Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen

Begründung

Fassung Dezember 2024

VERFAHRENSVERMERKE

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft, Jägerstraße 7, 99867 Gotha.

Gotha, im Dezember 2024

Planverfasserin:



.....
Jutta H. Schlier

Dipl.- Ing. Landschaftsarchitektin und
Stadtplanerin

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Gerstungen, den

.....
Daniel Steffan
Bürgermeister



Gemeinde Gerstungen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Gerstungen“
als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen
Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen

Begründung

Fassung Dezember 2024

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerstungen hat in seiner Sitzung am den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die
Begründung gebilligt.

Gerstungen, den

.....

Daniel Steffan
Bürgermeister



Gemeinde Gerstungen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Gerstungen“
als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen
Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen

Begründung

Fassung Dezember 2024

ANLAGEN

Geomole GmbH
Hauptstraße 11 · 26122 Oldenburg
Orientierende Untersuchung – Im Feld 4 in 99834 Gerstungen
15.12.20223

GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH
Lessingstraße 4, 08058 Zwickau
Neubau REWE-Markt und PENNY-Markt - Schallimmissionsprognose zum Betrieb der
Gesamtanlage
Zwickau, 23.07.2024

Bellstedt, Ronald
Faunistische Kartierungen 2024 in Gerstungen im Bereich Penny-Markt,
Wartburgkreis, Thüringen
Gotha, 26.11.2024

