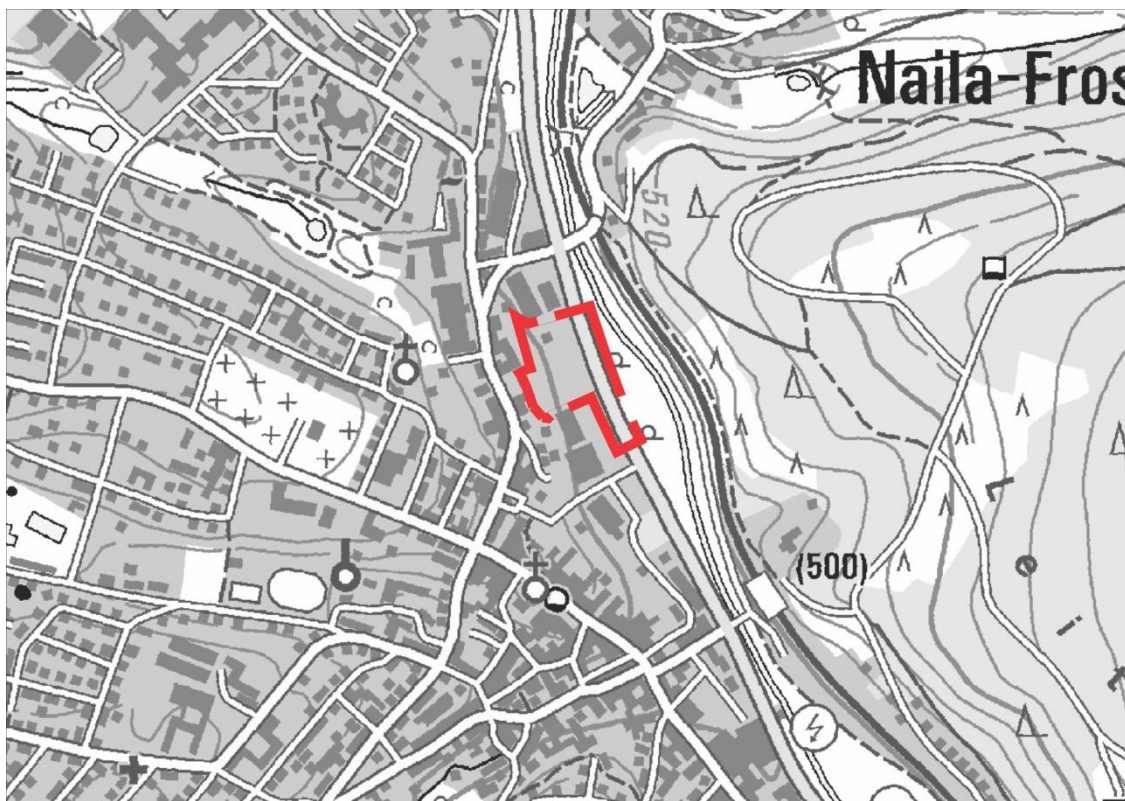




STADT NAILA

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
„SONDERGEBIET LEBENSMITTELMARKT SELBITZTALSTRASSE“



Bauort:

FINr. 673 und Teilfläche aus FINr. 672, Gemarkung Naila
Selbitztalstraße n.o.H.
95119 Naila

Bauherr:

PREBAG Immobilien 28 GmbH & Co. KG
Heisenbergbogen 2
85609 Aschheim

Planfassung: 20.07.2020

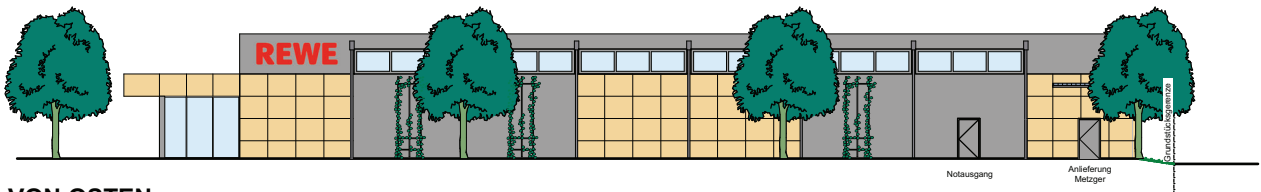


NEUBAU EINES LEBENSMITTELMARKTES

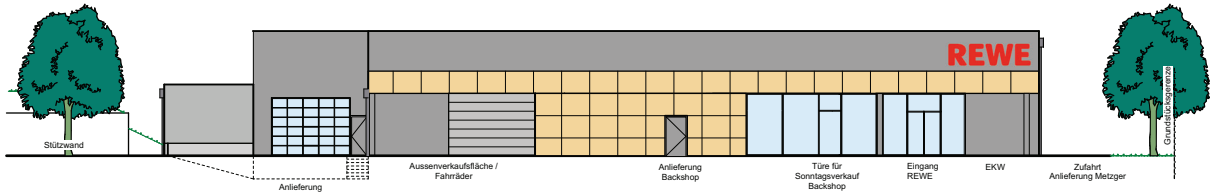
FLNR. 673 und Teilfläche aus FLNR. 672
 SELBITZTALSTRASSE
 95119 NAILA

LAGEPLAN

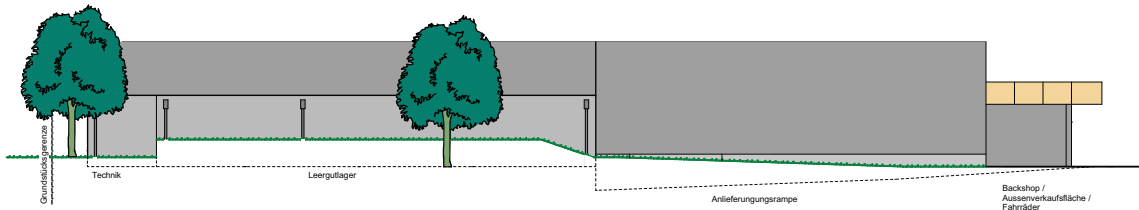
OHNE MASSTAB



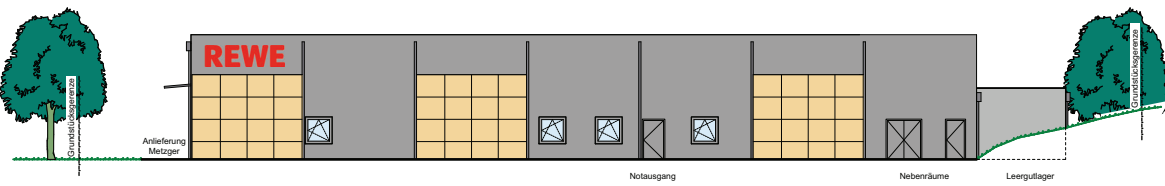
VON OSTEN
SELBITZTALSTRASSE



VON SÜDEN



VON WESTEN



VON NORDEN

UNVERBINDLICHER GESTALTUNGSVORSCHLAG
OHNE MASSTAB

Beschreibung des geplanten Vorhabens im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Selbitzthalstraße“

Bezeichnung des Vorhabens:

Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Backshop und Café

Bauort:

FINr. 673 und Teilfläche aus FINr. 672, Gemarkung Naila
Selbitzthalstraße n.o.H.
95119 Naila

Bauherr:

PREBAG Immobilien 28 GmbH & Co. KG
Heisenbergbogen 2
85609 Aschheim

Vorhabenbeschreibung:

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Backshop und Café.

Hierfür wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Selbitzthalstraße“ in Naila aufgestellt. Die Ausweisung der Plangrundstücke im Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ geändert. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht dem des Bebauungsplanes.

1. Beschreibung des derzeit bestehenden Bestandes der Grundstücke und Umgebung

Derzeit sind die an der Selbitzthalstraße gelegenen Grundstücke mit der FINr. 673 sowie der Teilfläche aus FINr. 672, der Gemarkung Naila mit einem Einfamilienhaus bebaut und werden als Abstellfläche für Neu- und Gebrauchtwagen des angrenzenden Autohauses genutzt. Die Grundstücke sind derzeit über die Froschgrüner Straße erschlossen.

Die überplanten Grundstücke haben eine Fläche von ca. 7.200 m². Diese sind zu ca. 2.500 m² mit einem Gebäude bebaut und durch Pflaster versiegelt. Eine weitere Grundstücksteilfläche von ca. 1.400 m² ist mit Schotter befestigt und wird ebenfalls als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt. Weitere ca. 1.700 m² Grundstücksfläche sind als Rasenfläche und Ziergarten des bestehenden Wohnhauses angelegt. Die verbleibende Fläche mit ca. 1.600 m² ist eine Grünfläche mit Baum- und Strauchgruppen.

In Richtung Westen steigt das Gelände der FINr. 673, um ca. 6 m gegenüber dem Straßenniveau der Selbitzthalstraße an.

Die Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Naila als Mischgebiet ausgewiesen. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden.

Im angrenzenden südlichen Bereich der Plangrundstücke befinden sich ein Fachmarkt sowie ein Lebensmittelmarkt. Im nördlichen Bereich ein Autohaus mit Werkstatt, Verkaufs- und Ausstellungshalle, Freiflächen für die Ausstellung von Neu- und Gebrauchtwagen, Verwaltungsgebäude sowie eine Betriebsleiterwohnung.

Im Westen grenzen an die Plangrundstücke die Polizeistation und Wohnhäuser an. Im Osten werden die Plangrundstücke durch einen Fuß- und Radweg und die Selbitzthalstraße (ST 2195) eingegrenzt.

In nördlicher Richtung befindet sich an der Selbitztalstraße, in unmittelbarer Nähe zum Plangrundstück, eine Bushaltestelle.

2. Planungskonzept

Die Plangrundstücke mit einer Größe von ca. 7.200 m² sollen mit einem Lebensmittelmarkt mit Backshop mit Café bebaut werden. Die geplante Gesamtnutzfläche beträgt ca. 2.200 m², welche sich in max. 1.250 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt und max. 100 m² Verkaufsfläche für den Backshop aufteilt. Gemeinsam genutzte Kundenverkehrsflächen und der Windfang sind in den vorgenannten Verkaufsflächen nicht mit einberechnet.

Die verbleibende Restfläche, insgesamt ca. 850 m² teilen sich in Kundenverkehrsflächen, Lager,- Technik-, Vorbereitungs- und Sozialräume auf.

Es ist ein überdachter Außenbereich für das Café des Backshops geplant.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,80, somit steht ca. 1.450 m² unbefestigte Fläche für eine gärtnerische Gestaltung zur Verfügung. Die geplante Bruttogeschoßfläche beträgt ca. 2.600 m². Die Anlieferungsrampe an der westlichen Gebäudeseite wird auf einer Länge von ca. 18,50 m, umbaut, sodass das entstehende Ladehaus einen kompletten LKW aufnehmen kann. Das Ladehaus wird an der südliche Gebäudeseite mit einem Tor versehen.

Insgesamt werden für Fahrgassen, Einfahrt und Stellplätze ca. 3.150 m² befestigt. Die Fahrgassen und Einfahrten werden asphaltiert, die Stellplätze gepflastert.

Der geplante Baukörper soll an der nördlichen Grundstücksgrenze und entlang der Selbitztalstraße errichtet werden. Die Gebäudelänge beträgt ca. 60 m, die Gebäudebreite beträgt ca. 50 m. Zwischen dem Gebäude und der Selbitztalstraße sollen Bäume als weitere Raumkante entlang des Fuß- und Radweges gepflanzt werden.

Der Baukörper wird an der nördlichen Grundstücksgrenze bis auf einen Abstand von ca. 2 m an die Restfläche aus der FINr. 672 gebaut werden. Evtl. notwendige Abstandflächen werden bis zu einer Ausdehnung von 1,5 m von dem Grundstückseigentümer der vorgenannten Fläche übernommen. Dies wird mit einer Abstandsflächenübernahme gesichert.

Die Parkplätze und Fahrstraßen sind dem Haupteingang vorgelagert. Eine Verbindung der Parkplatzfläche zu dem südlich des Vorhabens gelegenen Fach- und Lebensmittelmarkt wird angestrebt. Diese Verbindung kann aber nur hergestellt werden, wenn der Nachbareigentümer der Grundstücksfläche dieser Verbindung zustimmt.

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und die Anlieferung des Lebensmittelmarktes sollen von der Selbitztalstraße erfolgen.

Zu diesem Zweck ist eine Linksabbiegespur von der Selbitztalstraße, der Staatsstraße 2195, geplant. Die Leistungsfähigkeit der Zufahrt zur Selbitztalstraße kann mit dieser Linksabbiegespur gewährleistet werden. Dies hat die verkehrstechnische Untersuchung des Gutachters GEO.VER.SUM vom 23.04.2019 ergeben.

Das Plangrundstück und die Selbitztalstraße werden durch eine Gemeindestraße, welche über die FINr. 674/4 führt, verbunden werden.

Ober- und Dachflächenwasser werden dem entlang der Selbitztalstraße verlaufenden Regenwasserkanal zugeführt. Das Abwasser wird dem ebenfalls entlang der Selbitztalstraße verlaufenden Abwasserkanal zugeführt.

Eine Versorgung mit Gas ist nicht geplant, da das Gebäude mit elektrischer Energie beheizt wird.

Das geplante Gebäude wird an das bestehende Stromnetz angeschlossen.

Die Versorgung mit Wasser erfolgt über eine noch herzustellende Trinkwasserleitung von einem Anschlusspunkt in der Froschgrüner Straße oder Walchstraße und wird auf öffentlichem Grund entlang der Selbitzstraße an das geplante Gebäude herangeführt.

4. Lärmschutzkonzept

Um die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der Anlieger vor unzumutbarem Gewerbelärm einzuhalten, werden die Anlieferzeiten und die Stellplatznutzung auf den Zeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr begrenzt. Die Warenanlieferung des Lebensmittelmarktes ist an Sonn- und Feiertagen ausgeschlossen.

Die Betriebszeiten des Lebensmittelmarktes, des Backshops und des Cafés werden von Montag bis Samstag auf den Zeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr begrenzt. Zusätzlich werden die Betriebszeiten des Backshop und Cafés an Sonn-/und Feiertages auf die Zeit von 7:00 bis 18:00 Uhr begrenzt.

Die Öffnungszeiten richten sich innerhalb der vorgenannten Betriebszeiten nach den gesetzlichen Ladenöffnungszeiten des bayrischen Ladenschlussgesetzes, derzeit von Montag bis Samstag, außer Feiertags, von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr. Sonn- und Feiertags richten sich die Öffnungszeiten des Backshops und Cafés nach der Verordnung über den Verkauf bestimmter Waren an Sonn- und Feiertagen.

Um die Lärmbelastung durch den Fahrverkehr und der Einkaufswagen zu minimieren werden die Fahrgassen in Asphalt ausgeführt. Die Anlieferungsrampe an der westlichen Gebäudeseite wird auf einer Länge von ca. 18,50 m umbaut, sodass das entstehende Ladehaus einen kompletten LKW aufnehmen kann. Das Ladehaus wird an der südlichen Gebäudeseite mit einem Tor versehen, dass während des Be- und Entladevorgangs geschlossen wird.

Die in der Schallprognose vom 18.02.2020, der IBAS Ingenieurgesellschaft angesetzten Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen und Betriebseinrichtungen dürfen nicht überschritten werden. Sollten weitere lärmrelevante Anlagen und technische Betriebseinrichtungen außerhalb des Gebäudes hinzukommen, ist für diese ebenfalls eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

5. Werbekonzept

Im Bereich der Einfahrt sind auf dem Plangrundstück ein beleuchteter Werbepylon mit einer Höhe von 8 m und einer Breite von 4,50 m sowie ein beleuchteter Einfahrtshinweis mit einer Breite von 1,50 m und einer Höhe von 3,50 m geplant.

An der Südseite, über dem Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes, ist eine beleuchtete, freistehende Werbeanlage in Richtung Süden, an der Ost- und Nordseite des Gebäudes ist jeweils eine beleuchtete Werbeanlage an der Fassade des Gebäudes geplant. Diese Werbeanlagen haben jeweils eine Breite von 5 m und eine Höhe von 1,50 m.

Entlang der Grundstücksgrenze zur Selbitzstraße sind 4 Fahnenmasten mit einer Höhe von 8 m geplant.

6. Nutzungskonzept

Der geplante Lebensmittelmarkt soll durch die Firma REWE, der Backshop und das Café durch einen leistungsfähigen Bäcker, genutzt werden.

Die Firma REWE bietet zahlreiche regionale Produkte sowie ein umfangreiches Sortiment an Bio-Produkten an. Besonderen Wert wird auf ein großes Angebot an Frischeprodukten gelegt. Neben den Lebensmitteln werden noch Drogerieartikel und weitere Non-Food-Artikel

angeboten.

Der Backshop und das Café erhalten einen zusätzlichen Eingang, damit auch an Sonn- und Feiertagen frische Backwaren und Kuchen angeboten werden können.

Es werden ca.15 Personen, 6 Personen davon in stärkster Schicht beschäftigt.

7. Baubeschreibung

Die Wandkonstruktion soll als Stahlbetonträgerkonstruktion mit Mauerwerksausfachung bzw. Holzständerwandausfachung oder Fertigbetonteilbauweise errichtet werden.

Das Gebäude erhält eine Mischfassade aus mittleren bis dunkelgrauen Putz oder Beton-elementen und einer Fassadenverkleidung, welche aus Verbundwerkstoff-, HPL-, Faserzementplatten sowie Metallpaneel in Beige- bis Brauntönen bestehen kann. Der Gebäudeteil des Leergutfreilagers wird mit grauen Sandwichelementen aus Metall verkleidet.

Der Eingangsbereich soll in Teilbereichen mit Glas-/Metallelementen hergestellt werden.

Für die einzelnen Gebäudeteile Eingang, Backshop/Café, Hauptgebäude und Leergutlager sind unterschiedliche Gebäudehöhen geplant. Somit entsteht eine zusätzliche Gliederung des Baukörpers.

Das Dach wird als Flachdach oder flach geneigtes Pultdach auf einer Holzleimbinder-konstruktion, hergestellt. Die Dacheindeckung erfolgt mittels Trapezblech, Dämmung und Folienabdichtung.

Die dieser Beschreibung beigefügten Gestaltungsbeispiele können sich durch Anpassungen des Nutzungskonzeptes und Anforderungen des Mieters noch verändern.

Aufgestellt am 20.07.2020