



Markt Marktleugast

Landkreis Kulmbach

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße" mit integriertem Grünordnungsplan



Bauort:

Flurstücke mit der FINr. 531 sowie Teilfläche aus FINr. 526 und FINr. 529,
jeweils Gemarkung Marktleugast
Jahnstraße / Ecke Münchberger Straße
95352 Marktleugast

Bauherr:

PREBAG Immobilien 21 GmbH & Co. KG
Heisenbergbogen 2
85609 Aschheim-Dornach

Planfassung: 17.06.2024

Beschreibung des geplanten Vorhabens im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße" mit integriertem Grünordnungsplan

Bezeichnung des Vorhabens:

Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Backshop/Café

Bauort:

Flurstücke mit der FINr. 531 sowie Teilfläche aus FINr. 526 und FINr. 529,
jeweils Gemarkung Marktleugast
Jahnstraße/ Ecke Münchberger Straße
95352 Marktleugast

Bauherr:

PREBAG Immobilien 21 GmbH & Co. KG
Heisenbergbogen 2
85609 Aschheim-Dornach

Vorhabenbeschreibung:

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines Lebensmittelmarktes.

Hierfür wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße" mit integriertem Grünordnungsplan in der Marktgemeinde Marktleugast aufgestellt. Dieser setzt für die Vorhabengrundstücke ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO fest.

Die Plangrundstücke sind im Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche ausgewiesen, es erfolgt keine Änderung des Flächennutzungsplans.

1. Beschreibung des derzeit bestehenden Bestandes der Grundstücke und Umgebung

Die in der Marktgemeinde Marktleugast, an der Münchberger Straße, gelegenen Plangrundstücke mit der FINr. 526 (Teilfläche), FINr. 529 (Teilfläche) sowie FINr. 531, jeweils der Gemarkung Marktleugast werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Grundstücke sind derzeit über landwirtschaftliche Einfahrt von der Jahnstraße erschlossen.

Die Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Marktleugast bereits als Sonderbaufläche ausgewiesen, es erfolgt keine Änderung des Flächennutzungsplans.

Im südlichen und östlichen Bereich wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Flächen umgrenzt.

Im nördlichen Bereich befindet sich zwischen der Münchberger Straße und dem Plangebiet gelegen eine weitere Grünfläche mit einer Breite von ca. 8 m. Nördlich der Münchberger Straße befindet sich ein Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Westlich grenzt an das Plangebiet die Jahnstraße an. Gegenüberliegend der Jahnstraße steht ein gewerblich genutztes Gebäude.

Das Urgelände steigt entlang der Münchberger Straße von der Jahnstraße von Westen in Richtung Osten auf einer Länge von ca. 170 m um ca. 2,5 m, von 546,61 m NHN auf 549,13 m NHN an. Im östlichen Teil des Plangebietes, an Grundstücksgrenze von FINr. 526 zu 531 und 529, fällt das Urgelände und Richtung Süden vom höchsten Punkt an der Münchberger Straße um bis zu 1 m ab.

Entlang der Grundstücksgrenze von FINr. 531 zu FINr. 532 verläuft ein Feldweg, welcher größtenteils erhalten werden soll.

2. Planungskonzept

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst rd. 7.660 m² und entspricht dem des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die geplante Gesamtnutzfläche des Neubaus beträgt ca. 1.668 m², inkl. einer Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt mit ca. 1.086 m² und einer Metzgerei mit einer Fläche von ca. 86 m², hiervon wiederum rund 24 m² Verkaufsfläche für die Verkaufstheke.

Die verbleibende Restfläche, insgesamt ca. 496 m², teilt sich in Anlieferungsrampe, Lager-, Technik-, Vorbereitungs- und Sozialräume auf.

Das Gebäude soll an der östlichen Grundstücksgrenze positioniert werden. Der Lebensmittelmarkt bildet das Hauptgebäude ab, Südlich angebaut und untergeordnet wird die umbaute Rampe für die Warenanlieferung geschaffen.

Die Stellplätze und Fahrgassen sind dem Gebäude vorgelagert. Auf den Außenanlagen sind neben den Parkplätzen, 7 Fahrradanhänger, eine Box zur Unterbringung der Einkaufswagen sowie eine Ladeinfrastruktur mit 4 Ladeplätzen für Elektromobilität geplant.

Das Höheniveau der Jahnstraße liegt im Zufahrtsbereich zum Projektgrundstück bei ca. 546,75 m NHN. Veränderungen der Geländeoberfläche sind nach den Maßgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig, wobei die Oberkante des Fertigfußbodens des geplanten Gebäudes eine Höhe von 549,50 m ü. NHN nicht überschreiten wird.

Die Firsthöhe des geplanten Hauptgebäudes wird ca. 7,20 m betragen. Die Traufhöhe wird ca. 6,40 m betragen

Auf den Grünflächen sollen Bäume und Sträucher in Art und Größe gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angepflanzt werden

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgen über die noch zu errichtende Zufahrt von der Jahnstraße.

Die Erschließung des Lebensmittelmarktes mit Strom wird noch mit dem örtlichen Versorger abgestimmt.

Für das Gebäude wird kein Erdgasanschluss benötigt, da dieses über eine Wärmepumpe beheizt wird.

Die Trinkwasserleitung befindet sich in der Jahnstraße. An diese soll der geplante Lebensmittelmarkt angeschlossen werden.

Das Dachflächen- und Oberflächenwasser des Parkplatzes wird in Regenrückhaltebecken (die Bereiche hierfür sind im Bebauungsplan festgesetzt) zugeführt und gedrosselt, mit max. 15 l/s, in den in der Jahnstraße gelegenen Mischwasserkanal eingeleitet. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich.

Das anfallende Schmutzwasser wird ebenfalls in den vorgenannten Mischwasserkanal eingeleitet.

4. Lärmschutzkonzept

Zur Untersuchung der Geräuscheinwirkungen, welche aus dem Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes in der Umgebung entstehen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro IBAS, Bayreuth mit Datum vom 04.06.2024 durchgeführt.

Die hierzu durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass auch mit dem neuen Lebensmittelmarkt ein ausreichender Schallschutz für die angrenzenden Nachbarn gegeben ist, wenn die Fahrgassen des Parkplatzes asphaltiert werden, keine Nachtanlieferung zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr erfolgt, die haustechnischen Anlagen die in der Schallprognose angesetzten Schalleistungspegel nicht überschreiten, die Öffnungen der Einkaufswagensammelbox nur in Richtung Osten und Süden angeordnet sind und die Seitenwände der Box bis zu einer Höhe von 2,0 m über GOK geschlossen ausgeführt werden.

Der Verflüssiger für die Kälteanlagen wird an der östlichen Außenwand des geplanten Gebäudes im Bereich der Rückseite der Anlieferungsrampe, die Außengeräte der Luft-Wasser-Wärmepumpe werden ebenfalls an der östlichen Außenwand, nahe der nordöstlichen Gebäudeecke, installiert werden.

5. Werbekonzept

An der Münchberger Straße wird ein zweiseitiger, beleuchteter Werbepylon mit einer Höhe von ca. 5 m und einer Breite von ca. 3 m errichtet.

An der östlichen Seite des Giebels des Hauptgebäudes, über dem Haupteingang, ist eine beleuchtete Werbeanlage (Leuchtkasten) geplant. Diese Werbeanlage hat eine Höhe von ca. 2 m und eine Breite von ca. 4 m.

An der nördlichen Außenwand des Hauptgebäudes, zur Münchberger Straße ausgerichtet, ist eine Plakatwand mit einer Größe von ca. 3 m Höhe und ca. 4 m Breite geplant. Diese Plakatwand ist nicht beleuchtet.

6. Nutzungskonzept

Der Lebensmittelmarkt soll durch die Firma Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG betrieben werden.

Die Firma Netto bietet ein umfangreiches Sortiment an Bio-Produkten sowie Markenartikeln an. Besonderen Wert wird auf ein großes Angebot an Frischeprodukten gelegt. Aufgrund des umfangreichen Sortiments, auch im Bereich von Drogerieartikel, kann eine umfangreiche Nahversorgung gewährleistet werden.

In dem Gebäude wird eine Metzgereifiliale integriert.

Es werden insgesamt ca. 8 Personen beschäftigt, welche sich auf die jeweiligen Schichten aufteilen.

7. Baubeschreibung

Der Neubau soll als Stahlbetonträgerkonstruktion mit Mauerwerksausfachung bzw. Holzständerwandausfachung oder in Fertigbetonteilbauweise errichtet werden.

Das Gebäude erhält eine Mischfassade aus hellem Putz oder Betonelementen und einer Fassadenverkleidung im Giebelbereich, welche aus Verbundwerkstoff-, HPL-, Faserzementplatten oder Metallpaneel in einem Grauton in besteht.

Der Eingangsbereich und Teile der Außenfassade werden mit einer Fassade aus Glas-/Metallelementen hergestellt werden, welche mit einer Fassadenverkleidung aus Verbundwerkstoff- bzw. HPL-Platten eingefasst wird.

Das Dach wird als Flachdach oder flach geneigtes Pultdach auf einer Holz- oder Betonkonstruktion, hergestellt.

Die Dacheindeckung erfolgt mittels Trapezblech, Dämmung und Folienabdichtung.

Die Fahrgassen des Lebensmittelmarktes werden asphaltiert, die Stellplätze mit grauem Drainpflaster hergestellt.

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

Die komplette Beleuchtung inkl. der Außenbeleuchtung des Objektes erfolgt durch LED-Leuchtmittel. Die Wärmeerzeugung für das Gebäude erfolgt über eine Wärmepumpe. Es wird eine Anlage zur Wärmerückgewinnung eingebaut.

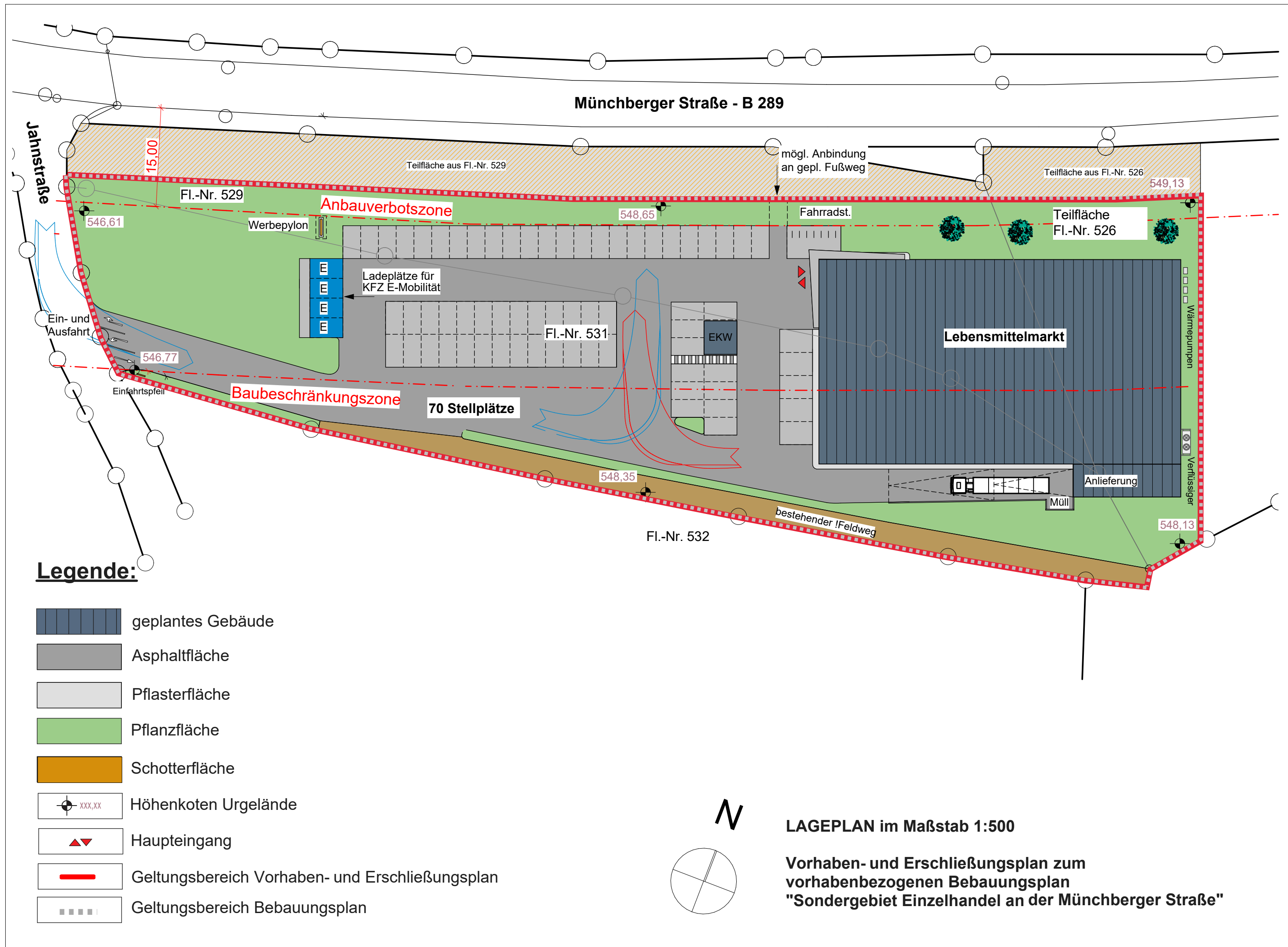
Auf das Dach wird eine Photovoltaikanlage zum Eigenverbrauch mit Überschusseinspeisung installiert werden.

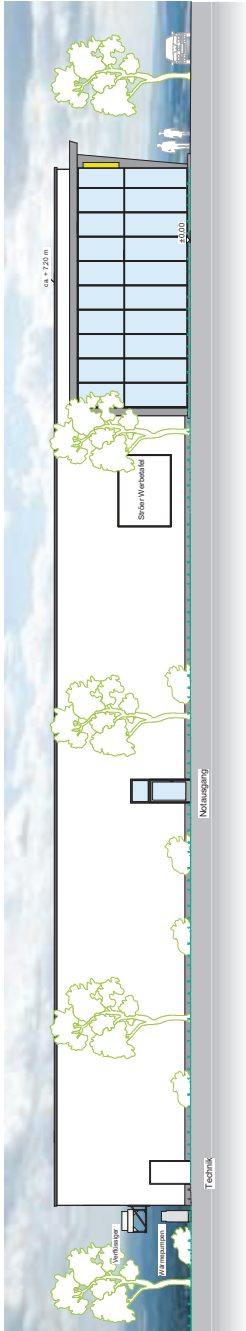
8. Anlagen

Lageplan mit Darstellung des Vorhabens
Ansichten des geplanten Gebäudes

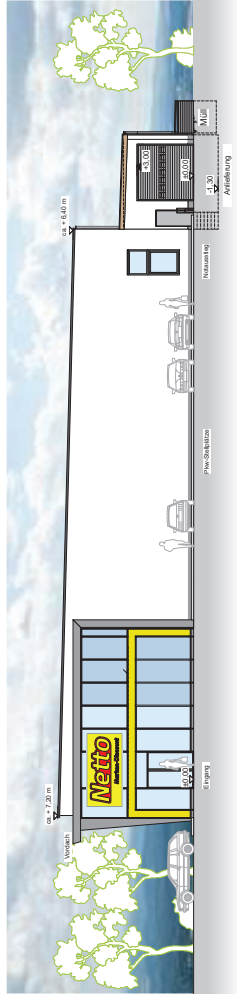
Aufgestellt am 16.04.2025

PREBAG Immobilien 21 GmbH & Co. KG

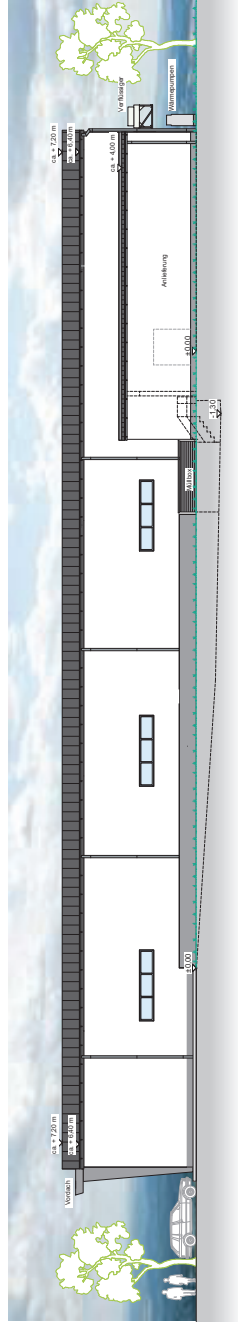




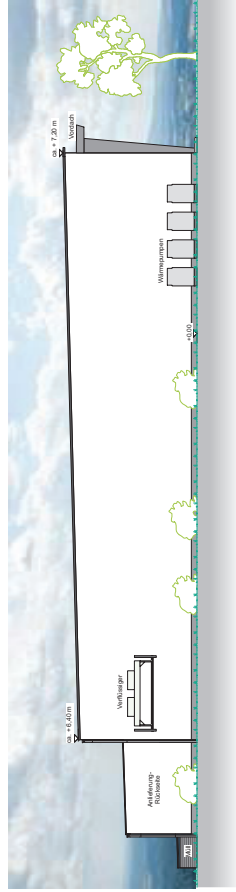
VON NORDEN



VON WESTEN



VON SÜDEN



VON OSTEN

ANSICHTEN

(hinweisende Darstellung)

Vorhaben- und Erschließungsplan zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Sondergebiet Einzelhandel an der
Münchberger Straße"