



# Stadt Zella-Mehlis



## Begründung

### des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße (ehemaliges Elektrogerätewerk)“

Verfahrensstand:

## Entwurf

zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Zella-Mehlis, den 07.06.2016

**Präambel**  
zur Begründung des  
**Bebauungsplanes**  
**„Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße**  
**(ehemaliges Elektrogerätewerk)“**  
**der Stadt Zella-Mehlis**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Verfahrensstand:**

Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

**Stadt / Gemeinde:** Stadt Zella-Mehlis  
Rathausstraße 4  
98544 Zella-Mehlis

**Ansprechpartner:** Herr Steffen Schönfeld  
Fachbereichsleiter Wirtschaftsförderung,  
Stadtentwicklung und Bau  
Tel.: (03682) 852 600  
Fax: (03682) 852 400  
email: schoenfeld@zella-mehlis.de

**Auftragnehmer:** Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR  
Käthe-Kollwitz-Straße 9  
99734 Nordhausen  
Tel.: (03631) 990919  
Fax.: (03631) 981300  
email: info@meiplan.de  
web: www.meiplan.de

**Ansprechpartner:** Herr Andreas Meißner  
Architekt für Stadtplanung

Zella-Mehlis, **den 07.06.2016**

# Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

## des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße (ehemaliges Elektrogerätewerk)“ der Stadt Zella-Mehlis

### Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Zella-Mehlis .....	5
2.	Vorbemerkungen sowie Ziel und Zweck der Aufstellung eines Bauleitplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB .....	5
3.	Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB .....	6
4.	Begriffsdefinitionen.....	6
5.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....	6
6.	Inhalt der Planunterlagen .....	7
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur .....	7
8.	Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen .....	8
8.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	8
8.2.	Anpassungspflicht an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	8
8.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Zella-Mehlis.....	9
8.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Zella-Mehlis .....	10
8.5.	Planungen benachbarter Gemeinden .....	11
9.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB.....	12
9.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB .....	12
9.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB .....	13
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB.....	14
11.	Inhalt der des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen.....	14
11.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....	14
11.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB) .....	14
11.3.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB).....	15
11.4.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB).....	15
11.5.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen.....	16
11.6.	Festsetzungen gem. § 9 (2), (3) und (4) BauGB .....	16
12.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB).....	16
13.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) .....	17
14.	Hinweise zum Planvollzug .....	17
15.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden .....	17
16.	Immissionsschutz .....	17
17.	Erschließung.....	18
17.1.	Verkehrliche Erschließung .....	18
17.2.	Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung .....	18
17.3.	Trink- und Löschwasserversorgung.....	18
17.4.	Gas- und Elektroenergieversorgung .....	19
17.5.	Abfall- und Wertstoffentsorgung .....	19
18.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB .....	19
19.	Planverfasser .....	19
20.	Gefasste Beschlüsse .....	19

---

## Anlagenverzeichnis

---

**Anlage 1:** 7. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB nach Maßgabe des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße (ehemaliges Elektrogerätewerk)“ Stadt Zella-Mehlis

**Anlage 2:** Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG mit:

- Artenschutzfachbeitrag (artenschutzrechtliche Beurteilung) zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße (ehemaliges Elektrogerätewerk)“ (Stand: 31.05.2016; Verfasser: Landschaftsplanungsbüro Dr. Weise, Mühlhausen)
- Schallimmissionsprognose (LG 99/15) vom 26.10.2015 (Verfasser: Dipl.-Phys. Werner Apfel, Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR; Eisenach/Ruhla)

**Anlage 3:** Fotodokumentation

**Anlage 4:** Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums an der Talstraße in 98544 Zella-Mehlis (Stand: 23.02.2016; Verfasser: BBE Handelsberatung GmbH, Futterstraße 14, 99084 Erfurt)

**Anlage 5:** Verkehrstechnisches Gutachten zur Errichtung des Einkaufszentrums an der Talstraße (B 62) in Zella-Mehlis (Stand: Mai 2016; Verfasser: Dipl.-Ing. (TU) U. Klar und B.A. D. Eckert, PVT Planungsbüro für Verkehrstechnik Essen GmbH) und  
Übersichts- und Lageplan zum vorgesehenen Linksabbiegestreifen und der Verlegung der Bushaltestelle in der Talstraße um ca. 30 m nach Südosten

## 1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Zella-Mehlis

### Lage der Stadt Zella-Mehlis im Raum

Das Stadtgebiet der Stadt Zella-Mehlis liegt am Südhang des Thüringer Waldes, ca. 65 km südlich der Landeshauptstadt Erfurt im Osten des Landkreises Schmalkalden-Meiningen auf einer Höhe von 450–700 m über NN. Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Westen: Benshausen und Bernbach
- im Norden: Steinbach-Hallenberg
- im Nordosten: Oberhof
- im Osten und Süden die kreisfreie Stadt Suhl

Die Stadt Zella-Mehlis ist über die Bundesstraße B 62 und die direkte Lage an der Bundesautobahn A 71 gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Stadt liegt an der Kernnetzstrecke der Deutschen Bahn Erfurt – Meiningen – Würzburg.

### Einwohner und Flächenausdehnung

In der Stadt Zella-Mehlis lebten mit Stand Dezember 2014 ca. 10.950 Einwohner. Die Gemarkungsflächen der Stadt Zella-Mehlis haben eine Flächenausdehnung von insgesamt ca. 2.769 ha (Quelle: www.tls.thueringen.de und www.zella-mehlis.de).

### Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Zella-Mehlis ist eine selbständige, kreisangehörige Stadt im Landkreis Schmalkalden-Meiningen. Gemeinsam mit der kreisfreien Stadt Suhl bildet sie ein Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums. Zella-Mehlis ist ein „Staatlich anerkannter Erholungsort“.

## 2. Vorbemerkungen sowie Ziel und Zweck der Aufstellung eines Bauleitplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Auf dem geplanten Standort in der Talstraße befand sich vor 1990 das Elektrogerätewerk Suhl / Zella-Mehlis (Montage von Haushaltsgeräten). Nach der Wende siedelten sich zahlreiche gewerbliche Dienstleistungs- und sonstige Unternehmen (z.B. Einzelhandelsmärkte für Lebensmittel, Getränke, Farben/Tapeten/Malerbedarf, Möbel; Labor; Fitnesscenter; Spielhalle) an. Zeitweise wurden die Räumlichkeiten durch das Meeresaquarium Zella-Mehlis genutzt. Heute wird der Standort durch größtenteils nicht mehr genutzte bzw. brachliegende Gebäude (zunehmende Leerstandsentwicklung) und sonstige bauliche Anlagen geprägt und soll einer städtebaulich verträglichen Nachnutzung (Revitalisierung) zugeführt werden.

Die City- und Centermanagement Weimar GmbH, die insbesondere als Projektentwickler und Eigentümer von Einzelhandelsmärkten agiert und die Eigentümer aller Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, beabsichtigt auf dem Gelände die Errichtung eines Lebensmittel-Supermarkts sowie eines Lebensmittel-Discountmarkts sowie weiterer kleinerer Einzelhandelsmärkte. Im Bedarfsfall sollen auf einer zweiten Ebene weitere Nutzungen (wie zum Beispiel Fitnesscenter, Spielhalle, Büronutzungen) realisiert werden. Das Vorhaben verbessert die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung von Zella-Mehlis mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern des kurzfristigen Bedarfs.

Der Standort liegt im südwestlichen Kernstadtbereich von Zella-Mehlis, verkehrsgünstig an der Talstraße (Bundesstraße B 62) und ist durch die direkt am Plangebiet liegende Bushaltestelle „Talstraße“ der Linie J3 in das ÖPNV-Netz integriert. Er ist dabei sowohl für die Bürger aus Mehlis als auch aus Zella gut zu erreichen (fußläufig, ÖPNV und autokundenorientiert). Mit dem Vorhaben werden die derzeit im Wesentlichen ungenutzten Grundstücke einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt. Alternative Flächen mit der erforderlichen Größe und Erreichbarkeit (Pkw, ÖPNV und fußläufig) stehen in den Innenstadtbereichen von Zella und Mehlis nicht zur Verfügung.

Die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau des Einkaufszentrums soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen und gesichert werden.

Dieses angezeigte Investitionsvorhaben wird seitens der Stadt Zella-Mehlis an diesem Standort befürwortet, da es mit den grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Zella-Mehlis in Übereinstimmung steht (siehe dazu auch nachfolgender Pkt. 3. der Begründung).

### 3. Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB

Für das in Rede stehende Plangebiet gibt es noch keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation und umgebenden Bebauung liegt der Standort im sogenannten unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Ungeachtet davon, dass auf Grund der Größe und der beabsichtigten Nutzungsausrichtung eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens nach § 34 BauGB nicht gegeben ist und auch nicht in Aussicht gestellt wurde, hat die Stadt Zella-Mehlis nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes festgestellt, um das Plangebiet entsprechend ihrer städtebaulichen Zielvorstellungen aus den nachfolgenden Gründen vorzubereiten, zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern:

- Revitalisierung einer innerörtlichen Gewerbebranche, um dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB gerecht zu werden (Innen- vor Außenentwicklung),
- städtebaulich sinnvolle Nachnutzung eines bereits grundsätzlich erschlossenen, innerörtlichen Standortes,
- städtebauliche Neuordnung und gestalterische Aufwertung des Stadtbildes an der B 62,
- Standortentwicklung eines Einkaufszentrums an der B 62, welches die Erreichbarkeit für alle potenziellen Kunden aus Zella und Mehliis sowohl fußläufig als auch mit ÖPNV und Pkw sicherstellt,
- Sicherung des konfliktfreien Einfügens des Planvorhabens in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur und Schaffung investitionssicherer, städtebaulich geordneter Rahmenbedingungen.

### 4. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße (ehemaliges Elektrogerätewerk)“ der Stadt Zella-Mehlis wird im Folgenden auch als „Bebauungsplan“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Zella-Mehlis als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße (ehemaliges Elektrogerätewerk)“ der Stadt Zella-Mehlis wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet.

### 5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttogröße von ca. 17.750 m<sup>2</sup>, liegt – wie bereits ausgeführt – im südwestlichen Kernstadtbereich von Zella-Mehlis, verkehrsgünstig an der Talstraße (Bundesstraße B 62) und ist durch die direkt am Plangebiet liegende Bushaltestelle „Talstraße“ der Linie J3 in das ÖPNV-Netz integriert. Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Offenlage der Planunterlagen gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB und den daraufhin durchgeführten Beratungen, ist der Ausbau eines Linksabbiegestreifens auf der Talstraße zur Sicherung der Leistungsfähigkeit der Hauptzu- und Ausfahrt zum Einkaufszentrum erforderlich. In diesem Zusammenhang wird auch die Bushaltestelle in der Talstraße um ca. 30 m nach Südosten verlegt.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes musste daraufhin angepasst werden, um insbesondere alle Flächen, die für den Ausbau der Hauptzu- und Ausfahrt zum Einkaufszentrum sowie die Verlegung der Bushaltestelle erforderlich sind, einzubeziehen und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt. Im Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist die Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Zella-Mehlis farblich hervorgehoben.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße (ehemaliges Elektrogerätewerk)“ liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller Flächen, die für die Standortentwicklung des Einkaufszentrums selbst erforderlich sind sowie der Anbindebereiche an die direkt angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, um das beabsichtigte Planungsziel zu erreichen.

## 6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße (ehemaliges Elektrogerätewerk)“ der Stadt Zella-Mehlis bestehen aus:

- dem Planteil mit:
  - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
  - Teil 2 – Planzeichenerklärung
  - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
  - Teil 4 – Hinweise
  - Teil 5 – Verfahrensvermerke (erst Bestandteil des Rechtsplanes)
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
- den Anlagen zur Begründung: das Anlagenverzeichnis befindet sich auf Seite 4 der Begründung

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der amtlichen Katasterkarte im Originalmaßstab 1:1000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

## 7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raumordnungsgesetz (ROG)</li> <li>- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)</li> <li>- Baugesetzbuch (BauGB)</li> <li>- Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li> <li>- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)</li> <li>- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> <li>- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)</li> <li>- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)</li> <li>- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</li> <li>- Bundesberggesetz (BBergG)</li> <li>- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt</li> <li>- TA Lärm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)</li> <li>- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)</li> <li>- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)</li> <li>- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)</li> <li>- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)</li> <li>- Thüringer Straßengesetz</li> <li>- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)</li> <li>- Thüringer Bauordnung (ThürBO)</li> <li>- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)</li> <li>- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)</li> <li>- Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999)</li> <li>- Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)</li> </ul>

### Planungsvorgaben der Raumordnungsebene

- Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025)
- Regionalplan Südwestthüringen (2012)

### Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Zella-Mehlis
- [7. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung gemäß § 13a \(2\) Nr. 2 BauGB](#)
- [Einzelhandels- / Zentrenkonzept](#); Fortschreibung des [Zentrenkonzepts für die Stadt Zella-Mehlis](#)
- [Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums an der Talstraße in Zella-Mehlis](#)

**Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.**

## 8. Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

### 8.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Beim in Rede stehenden Standort handelt es sich um eine innerörtliche Gewerbebrachfläche, die durch größtenteils nicht mehr genutzte bzw. brachliegende Gebäude (zunehmende Leerstandsentwicklung) und sonstige bauliche Anlagen geprägt ist und deshalb einer städtebaulich verträglichen Nachnutzung (Revitalisierung) zugeführt werden soll (Aussagen zur historischen Entwicklung auf diesem Standort siehe Pkt. 2. der Begründung).

Für das in Rede stehende Plangebiet gibt es noch keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation und umgebenden Bebauung liegt der Standort im sogenannten unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Ungeachtet davon, dass auf Grund der Größe und der beabsichtigten Nutzungsausrichtung eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens nach § 34 BauGB nicht gegeben ist und auch nicht in Aussicht gestellt wurde, sieht die Stadt Zella-Mehlis das Erfordernis zur Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes, um das Plangebiet entsprechend ihrer städtebaulichen Zielvorstellungen vorzubereiten, zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern (siehe dazu auch die Ausführungen Pkt. 3. „Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB“ der Begründung).

### 8.2. Anpassungspflicht an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anpassen. Im konkreten Fall sind hier die raumordnerischen Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes 2025 (LEP 2025) sowie des Regionalplanes Südwestthüringen (2012) zu berücksichtigen.

Zella-Mehlis ist eine selbständige, kreisangehörige Stadt im Landkreis Schmalkalden-Meiningen. Gemeinsam mit der kreisfreien Stadt Suhl bildet sie ein Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums. Zella-Mehlis ist darüber hinaus ein „Staatlich anerkannter Erholungsort“.

### Auszüge aus den Grundsätzen und Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes 2025 (LEP 2025):

**2.2.7 Z Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums** sind die Städte ..... sowie funktionsteilig ..... Suhl/Zella-Mehlis.

**2.2.8 G** In den Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sollen die **höherwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung** konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere

- überregionale Entwicklungs-, Stabilisierungs- und Steuerungsfunktion,
- überregionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,
- .....



**Begründung zu 2.2.7 und 2.2.8 (Auszug):**

Neben den Oberzentren sind die Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen/Verwaltung, Verkehr, Kultur, teilweise auch für Wissenschaft. Die Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums nehmen über die mittelzentralen Funktionen hinaus ergänzende oberzentrale Aufgaben wahr, ohne allerdings den vollständigen Funktionsumfang und die Einwohnerzahl eines Oberzentrums zu erreichen. Sie unterscheiden sich als herausragende regionale Schwerpunkte hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktionen und Einwohnerzahl deutlich von den übrigen Mittelzentren. Als leistungsfähige Zentren der Versorgung und des Arbeitsmarkts erfüllen diese Städte eine bedeutende Funktion zur Stärkung Thüringens und zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung.

..... und Suhl/Zella-Mehlis tragen zur Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in von den Oberzentren entfernter gelegenen, ländlich geprägten Räumen bei (überregionale Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion). Insofern übernehmen die Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eine überregionale Steuerungsfunktion und unterscheiden sich auch darin von den übrigen Mittelzentren.

**Auszüge aus den Grundsätzen und Zielvorgaben des Regionalplanes Südwestthüringen:**

Das Plangebiet des in Rede stehenden Bebauungsplanes selbst liegt innerhalb des in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Südwestthüringen grau wiedergegebenen, bereits vorhandenen Siedlungsbereiches.

Das gesamte Stadtgebiet von Zella-Mehlis liegt im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Thüringer Wald“.

Weitergehende raumordnerische Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerische Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Südwestthüringen nicht enthalten.

**G 1-9 Das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Suhl / Zella-Mehlis soll als Wirtschafts- und Versorgungszentrum für den südlichen Teil der Planungsregion weiterentwickelt und seine oberzentralen Teilfunktionen gestärkt werden. Dazu sollen**

- **die Kernstädte in ihrer Funktion als attraktive Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkte entwickelt werden,**
- .....

**Zusammenfassung:**

Die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP 2025) sowie die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Regionalplanes Südwestthüringen werden bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes beachtet.

Für die umliegenden zentralen Orte sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten. Eine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Dimensionen durch das in Rede stehende Einzelhandelszentrum in Zella-Mehlis kann nicht begründet werden.

**Somit kann die Stadt Zella-Mehlis davon ausgehen, dass sie ihrer Anpassungspflicht an die verbindlichen Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB nachgekommen ist.**

**8.3. Flächennutzungsplan der Stadt Zella-Mehlis**

Im 2-stufigen System der kommunalen Bauleitplanung – der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanebene) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) – stellt der § 8 (2) BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) den seitens des Gesetzgebers beabsichtigten so genannten „*planungsrechtlichen Regelfall*“ dar.

Die Stadt Zella-Mehlis besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, in welchem die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Zella-Mehlis darstellt und grundsätzlich bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen sind (Auszug siehe Anlage 1 der Begründung). Für das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan jedoch eine gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Bei dem in Rede stehenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan, welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Die entsprechende Nachweisführung und Begründung dazu erfolgte detailliert im Pkt. 9.1. der Begründung. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dabei jedoch nicht beeinträchtigt werden. Durch die insgesamt getroffenen Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das konfliktfreie „Einfügen“ des Einkaufszentrums in die umgebene bauliche und Nutzungsstruktur geschaffen. Die Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich gesichert.

Die Stadt Zella-Mehlis beabsichtigt **deshalb** den wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Darstellung einer Sonderbaufläche Handel (SO<sub>Handel</sub>) auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

#### 8.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Zella-Mehlis

##### Wesentliche Inhalte und Aussagen aus der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Zella-Mehlis und der Auswirkungsanalyse zur geplanten Standortentwicklung in der Talstraße:

Die Städte Suhl und Zella-Mehlis haben die Aufgaben eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zu erfüllen. Dazu sollen funktionsteilig die Voraussetzungen zur Entwicklung von .... zentralen Versorgungsbereichen für den großflächigen Einzelhandel .... gewährleistet werden (Aus dem Regionalplan Südwestthüringen; Grundsatz G 1-9).

Die Stadt Zella-Mehlis hat ihr im Jahr 2014 fortgeschriebenes Einzelhandelskonzept, das am 7. Juli 2015 vom Stadtrat beschlossen wurde, den aktuellen Gegebenheiten bzw. Marktentwicklungen in der Stadt erneut angepasst. Die Überarbeitung ergab sich aus der Notwendigkeit, da sich in der letzten Zeit die angebotsseitigen Rahmenbedingungen des Einzelhandels in Zella-Mehlis verändert hatten.

Ein Schwerpunktthema waren die bereits erfolgten und noch zu erwartenden Betriebsaufgaben und Absiedlungen von strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben aus der Kernstadt.

Zella-Mehlis besitzt mit rd. 36.500 m<sup>2</sup> einen flächenseitig attraktiven Einzelhandelsbesatz. Dieser ist allerdings wesentlich auf die Möbel- und Einrichtungsbranche bzw. auf Lebensmittel fokussiert, da diese beiden Branchen knapp 80 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche einnehmen.

Der Großteil des Einzelhandels (knapp 70 % der Verkaufsfläche) ist in Zella-Mehlis bereits langjährig am dezentralen Standort Industriestraße angesiedelt. Der Einzelhandelsbesatz des A71-Centers wurde dabei durch eine Umstrukturierung deutlich aufgewertet, so dass sich die Angebotsstrukturen in Zella-Mehlis deutlich verbessert haben. Insbesondere das A 71-Center (zwischen Zella-Mehlis und Suhl) erfüllt jedoch hauptsächlich Aufgaben der raumordnerischen Funktion der Stadt Zella-Mehlis als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums, welche sie funktionsteilig mit der Stadt Suhl zu sichern hat (Grundsatz G 1-9 der Raumordnung gemäß Regionalplan Südwestthüringen (RP-SWT))

Obwohl zwar grundsätzlich eine gesamtstädtisch ausreichende Verkaufsflächenausstattung vorhanden ist, ergibt sich insbesondere die Notwendigkeit, die Versorgung in der Kernstadt von Zella-Mehlis langfristig aufrecht zu erhalten.

Die beiden ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche besitzen im gesamtstädtischen Maßstab nur einen geringen Verkaufsflächenanteil. Daraus resultiert auch eine eingeschränkte Versorgungsbedeutung dieser zentralen Bereiche. Der Einzelhandel hat sich im Kernstadtbereich rückläufig entwickelt.

Mit dem Einzelhandelsstandort an der Meininger Straße ist ein Teilbereich des bestehenden Versorgungsangebots der Kernstadt weggebrochen. Dies ist insbesondere auf die standortseitig schlechten Rahmenbedingungen für den Einzelhandel an diesem Standort zu begründen. Eine Revitalisierung des Standortes bzw. eine qualifizierte Neubelegung mit Einzelhandel ist nicht realistisch, so dass die Stadt die Entwicklung des Einkaufszentrums in der Talstraße plant, da dieser Standort als ein integrierter Standort einzustufen ist.

Er war bereits mit Einzelhandelseinrichtungen belegt, da hier vormals verschiedene Einzelhandelsbetriebe ansässig waren und soll nunmehr revitalisiert und einer geordneten Nutzung zugeführt werden.

Im fußläufigen Umfeld (800 Meter-Laufweg) leben rd. 2.500 Personen, ferner besitzt der Standort einen unmittelbaren ÖPNV-Anschluss.

Der betriebliche Einzugsbereich des geplanten Einkaufszentrums umfasst neben Zella-Mehlis u.a. die nördlich und westlich angrenzenden Orte Oberhof, Benshausen, Bermbach und Viernau. Eine Ausweitung des Einzugsgebietes ist nicht realistisch.

Die Talstraße stellt eine leistungsfähige Verbindungsstraße zwischen der Zella-Mehliser Kernstadt bzw. der Autobahn A 71 und dem westlichen, überwiegend ländlich geprägten Umfeld dar. Dementsprechend ist eine gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes für die Zella-Mehliser Bevölkerung gegeben.

Mit dem Hinzutreten des geplanten Projektvorhabens an der Talstraße ist nach Gutachteraussage mit einer partiellen Umlenkung von Kundenströmen innerhalb der Stadt zu rechnen. Das dezentral liegende A71-Center wird dabei aber die maßgeblichsten wettbewerblichen Auswirkungen zu verkraften haben.

In der Wirkungsanalyse wird darauf hingewiesen, dass es auf Grund der prognostizierten Umsatzverluste durch die Standortentwicklung in der Talstraße auch zu städtebaulich negativen Auswirkungen kommen wird. Nach Einschätzung der Gutachter könnte der nahe gelegene Supermarkt in der Meininger Straße betroffen sein und sich von seinem jetzigen Standort absiedeln. Dieses resultiert jedoch nicht nur aus den zu erwartenden Umsatzverlusten, sondern vor allem aus anderen suboptimalen Standortqualitäten des Marktes.

Es wird eingeschätzt, dass für die restlichen Lebensmittelanbieter in Zella-Mehlis keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Eine vorhabeninduzierte Beeinträchtigung der beiden ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche Zella und Mehliis ist nicht zu prognostizieren, was insbesondere aus dem Nichtvorhandensein von angebotsgleichen Fachmärkten der jeweiligen Branche resultiert. Mit dem Hinzutreten der geplanten Lebensmittelmärkte wird sich keine Einschränkung der verbrauchernahen Versorgung mit Lebensmitteln in den verdichteten Wohnsiedlungsbereichen von Zella-Mehlis ergeben.

Abschließend wird durch die Gutachter in der Wirkungsanalyse festgestellt, dass das geplante Einkaufszentrum mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) kompatibel ist. Dieser Einschätzung schließt sich die Stadt Zella-Mehlis an.

Weitere, zu berücksichtigende städtebauliche Rahmenpläne für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes sind nicht vorhanden.

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Zella-Mehlis sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ebenfalls ausgeschlossen werden.

#### **8.5. Planungen benachbarter Gemeinden**

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die Stadt Zella-Mehlis davon aus, dass deren Belange durch den Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße (ehemaliges Elektrogerätewerk)“ nicht berührt werden.

## 9. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB

### 9.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert, um im Städtebaurecht zur Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden, auf die Wiederherstellung und die Sicherung funktionsfähiger Zentren und -quartiere, die bessere Ausschöpfung vorhandener Potenziale, zur Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

Durch den in Rede stehenden Bebauungsplan sollen – wie bereits ausgeführt – die Voraussetzungen geschaffen werden, um im Plangebiet ein Einkaufszentrum gemäß § 11 (3) Nr. 1 BauNVO zu errichten. Es handelt sich dabei um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG, da das geplante Einkaufszentrum zwar nicht im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, jedoch der Prüfwert nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 UVPG von 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche überschritten werden wird.

**Zur Entscheidung für ein beschleunigtes Planverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB war deshalb unter anderem eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG erforderlich, welche vor der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wurde. Das Ergebnis, welches die Zulässigkeit der Anwendung des § 13a BauGB nachweist, liegt der Begründung in der Anlage 2 bei.**

Die Stadt Zella-Mehlis möchte zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Standortentwicklung zur Errichtung des geplanten Einkaufszentrums in der Talstraße schaffen, da der Inhalt des in Rede stehenden Bebauungsplanes „Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße (ehemaliges Elektrogerätewerk)“ die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a (1) BauGB erfüllt, weil:

- mit der Wahl des Standortes eine vorhandene innerörtliche Gewerbebrachfläche einer städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzung zugeführt werden kann,
- mit der städtebaulichen Neuordnung auch eine gestalterische Aufwertung des Stadtbildes verbunden ist,
- der Standort für bauliche Nutzungen bereits vollständig erschlossen ist,
- im konkreten Planfall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes beträgt nur **ca. 17.750 m<sup>2</sup>**) die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20 000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB nicht überschritten wird (siehe dazu Tabelle unter Pkt. 15. der Begründung),

- es sich beim den in Rede stehenden Bebauungsplan um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG handelt, da das geplante Einkaufszentrum zwar nicht im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, jedoch der Prüfwert nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 UVPG von 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche überschritten werden wird, aber im Ergebnis der durchgeführten allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (die vollständige Dokumentation liegt der Begründung als Anlage 2 bei),
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gibt.

Aus den o.g. Ausführungen und Nachweisen ist aus Sicht der Stadt Zella-Mehlis die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße (ehemaliges Elektrogerätewerk)“ ausreichend begründet. Deshalb wurde:

- durch den Stadtrat der Stadt Zella-Mehlis am 09.02.2016 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße (ehemaliges Elektrogerätewerk)“ gefasst und damit das erforderliche beschleunigte Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 13a BauGB Baugesetzbuches eingeleitet,
- gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen und § 4c nicht angewendet sowie
- kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

## 9.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße (ehemaliges Elektrogerätewerk)“ der Stadt Zella-Mehlis soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB und somit ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß § 4 (1) BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wird gemäß § 13a (2) Nr. 1. i.V.m. § 13 (2) Nr.1. BauGB abgesehen.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Zella-Mehlis am Ende des Planverfahrens die Abwägung aller vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB vorzunehmen und kann anschließend den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da die Stadt Zella-Mehlis über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, ist der Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße (ehemaliges Elektrogerätewerk)“ am Ende des Verfahrens dem Landkreis Schmalkalden-Meinungen anzuzeigen.

Anschließend ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB durch die Stadt Zella-Mehlis ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zella-Mehlis ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Darstellung einer Sonderbaufläche Handel (SO<sub>Handel</sub>) auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Der Entwurf der Berichtigung liegt der Begründung in der Anlage 1 bereits bei.

## 10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 8a BauGB.

## 11. Inhalt der des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

### 11.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan auf der Planzeichnung stellt die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet der Stadt Zella-Mehlis dar; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet farblich hervorgehoben.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 17.750 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 1778/6 und 1778/4 sowie jeweils eine Teilfläche der Flurstücke 1778/3, 1778/5, 1521/16 und 1521/19. Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes musste gegenüber dem Entwurf der letzten Offenlage angepasst werden, um insbesondere alle Flächen, die für den Ausbau der Hauptzu- und Ausfahrt zum Einkaufszentrum sowie die Verlegung der Bushaltestelle erforderlich sind, einzubeziehen. Dieses liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier der Stadt Zella-Mehlis) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller Flächen, um das beabsichtigte Planungsziel zu erreichen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße (ehemaliges Elektrogerätewerk)“ ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

### 11.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für das geplante Einkaufszentrum am in Rede stehenden Standort in der Stadt Zella-Mehlis zu sichern, wurde die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum (SO<sub>EKZ</sub>) gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 (3) Nr. 1 BauNVO getroffen.

Im § 1 der textlichen Festsetzungen sind zur Rechtseindeutigkeit die zulässigen Nutzungen im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben im Einzelnen benannt, die im Plangebiet künftig realisiert werden können. Die im Plangebiet vorhandene Spielhalle mit einer Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> i.S. des § 3 (2) Satz 2 SpielV soll in gleicher Größe nach Rückbau der vorhandenen Bausubstanz in die neu zu errichtenden Gebäude am Standort integriert werden. Aus diesem Grund wurde die im § 1 der Textlichen Festsetzung festgesetzte Fläche entsprechend angepasst.

In der Textlichen Festsetzung § 2 (2) wird zum Einen die zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (hier: GRZ 0,8) rechtseindeutig festgesetzt, aber darüber hinaus auch die Überschreitung dieser GRZ durch Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO um 10% (bis insgesamt einer GRZ von 0,9) zugelassen. Dieses ist planungsrechtlich zulässig und wird wie folgt begründet:

- Der prozentuale Anteil der Flächen für Gebäude gegenüber den Flächen für die betriebsbedingt erforderlichen Stellplätze und Zufahrten in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel bzw. Einkaufszentrum unterscheidet sich zu anderen Baugebietstypen in der Regel erheblich.
- Um dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) gerecht zu werden, soll einerseits der räumliche Geltungsbereich für das geplante Einkaufszentrum auf das notwendige Maß begrenzt und andererseits eine ausreichend hohe Bebauungsverdichtung im Plangebiet erreicht werden.
- Bauliche Anlagen mit deutlich dreidimensionaler Ausprägung (Gebäude) besitzen für die visuelle Wahrnehmbarkeit und Beurteilung einer städtebaulich prägenden Bebauungsdichte ein größeres Gewicht, als (lediglich) versiegelte Flächen für Stellplätze und Zufahrten.
- Eine zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigung der Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse ist im konkreten Planfall dadurch nicht zu besorgen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte die Höhenbegrenzung gemäß § 18 BauNVO durch die entsprechenden Festsetzungen der Oberkante (OK) der Gebäude mit 12 m.

Als Oberkante (OK) für Gebäude und bauliche Anlagen gilt das bergseitig (höchstgelegener Geländepunkt am Gebäude) gemessene Maß von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass sich die geplanten Bauvorhaben in die umgebende Baustruktur städtebaulich geordnet einfügen können und darüber hinaus dem Vorhabenträger einen städtebaulich zulässigen Handlungsspielraum im Rahmen der weiteren Umsetzung eingeräumt wird.

### 11.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Hauptbaukörper erfolgte im zeichnerischen Teil mittels einer Baugrenze mit einem gewissen Gestaltungsspielraum. Diese Vorgehensweise wird als erforderlich angesehen, um unter Berücksichtigung der umgebenden baulichen Struktur dem Vorhabenträger und den Architekten ein gewisses Maß an Gestaltungsfreiheit sowie die notwendige Flexibilität bei der örtlichen Feinanpassung der Bebauung zu gewähren, ohne die ordnungspolitische Aufgabe eines verbindlichen Bauleitplanes zu verletzen.

Aus diesem Grunde wurde die Baugrenze im Norden des Plangebietes in Richtung der Talstraße gegenüber dem Entwurf der letzten Offenlage räumlich etwas erweitert, um gleichzeitig auch eine hohe Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zu erreichen und damit dem Gebot gemäß 1a BauGB, „mit Grund und Boden sparsam umzugehen“ zu entsprechen.

### 11.4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Das Plangebiet kann über einen Ein- und Ausfahrtbereich von und zur Talstraße (B 62) im Norden verkehrstechnisch ausreichend erschlossen werden.

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Offenlage der Planunterlagen gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB wurde ein Verkehrstechnisches Gutachten zur Errichtung des Einkaufszentrums an der Talstraße (B 62) in Zella-Mehlis (Verfasser: Dipl.-Ing. (TU) U. Klar und B.A. D. Eckert, PVT Planungsbüro für Verkehrstechnik Essen GmbH) erarbeitet.

Dieser Ein- und Ausfahrtbereich im Norden des Plangebietes soll durch einen Linksabbiegestreifen auf der Talstraße zur Sicherung der Leistungsfähigkeit dieser Hauptzu- und Ausfahrt zum Einkaufszentrum ausgebaut werden. In diesem Zusammenhang wird auch die Bushaltestelle in der Talstraße um ca. 30 m nach Südosten verlegt (Gutachten und Übersichts- und Lageplan zum vorgesehenen Linksabbiegestreifen und der Verlegung der Bushaltestelle in der Talstraße liegen der Begründung in der Anlage 5 bei).

Der zweite, bereits vorhandene Anbindepunkt zum Marktstandort im Süden wird nur als Ausfahrt vom Marktstandort genutzt und dementsprechend verkehrstechnisch gestaltet und beschildert.



Die erforderlichen Kfz Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet zu realisieren und deshalb im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

#### 11.5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

Da im vorliegenden Fall auf Grund der geringen Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes (nur ca. 17.750 m<sup>2</sup>) die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, besteht für den Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße (ehemaliges Elektrogerätewerk)“ der Stadt Zella-Mehlis gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauleitplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht.

Die Festsetzung des Pflanzgebotes i.S. von § 9 (1) Nr. 25b BauGB (siehe textliche Festsetzung § 4 (1)) dient der äußeren Randeingrünung des Plangebietes nach Westen zum Lubenbach; hat aber hauptsächlich eine gestalterische Funktion.

Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze im übrigen Plangebiet sollen jedoch der Entscheidung des Bauherrn vorbehalten bleiben.

Bei allen Pflanzmaßnahmen ist im Hinblick auf die zu berücksichtigende Pflanzqualität die textliche Festsetzung gemäß § 4 (3) zu beachten.

#### 11.6. Festsetzungen gem. § 9 (2), (3) und (4) BauGB

Festsetzungen gemäß § 9 (2), (3) und (4) BauGB wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße (ehemaliges Elektrogerätewerk)“ der Stadt Zella-Mehlis nicht getroffen.

#### 12. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Gemäß Auskunft des Landkreises zu Altlastenverdachtsflächen wurde bestätigt, dass die jetzigen Flurstücke 1778/3, 1778/6 der Altlastverdachtsfläche „VEB Elektrogerätewerk“, Kennziffer 17707, zuzuordnen sind, jedoch auf Grund der vorliegenden Unterlagen keine abschließenden Aussagen zum Gefährdungspotential des Standortes gemacht werden können.

Es handelt sich hier um einen Betriebsstandort des ehemaligen VEB Elektrogerätewerk Suhl. Im Rahmen der langjährigen Nutzung des Grundstückes zur Metallverarbeitung wurden branchentypische Kontaminationen auf diesem Standort vermutet. Beim Flurstück 1778/3 müsste es sich um den Bereich der ehemaligen Vorfertigung handeln. Auf dem Flurstück 1778/6 befanden sich das ehemalige Fabrikgebäude, die ehemalige Trafostation, Spänelagerplatz, Härtereier, und Betriebsstofflager.

In der Registerkarte „Bemerkungen“ wurde eine orientierende Untersuchung empfohlen. In der Erstbewertung von 1997 wurde kein Handlungsbedarf im Sinne einer über die historische Erkundung hinausgehende Ermittlung beschrieben.

Im Zuge der nun vorgesehenen Abrissmaßnahmen zur Baufreimachung für die Errichtung des geplanten Einkaufszentrums ist dieser Altlastenverdacht dahin gehend zu berücksichtigen, dass wenn sich bei der Realisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht konkret bekannter, schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Schmalkalden-Meiningen) anzuzeigen und die nächsten notwendigen Maßnahmen abzustimmen sind. Dazu ist der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB entsprechend zu verpflichten.



Dazu wurde ein entsprechender Hinweis im Teil 4 auf der Planzeichnung aufgenommen. Eine Kennzeichnungspflicht nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB wird aus Sicht der Stadt Zella-Mehlis dadurch jedoch nicht ausgelöst.

### 13. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes werden nach Kenntnisstand der Stadt Zella-Mehlis keine nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

Schutzgebiete oder -objekte nach Wasser- sowie Naturschutzrecht werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

### 14. Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen.

### 15. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. **17.750 m<sup>2</sup>**. Der Bedarf an Grund und Boden (ausgewählte städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart) ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

Nutzungsart	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
sonstige Sondergebietsfläche Einkaufszentrum (SO <sub>Ez</sub> ) gemäß § 11 (3) Nr. 1 BauNVO	ca. 16.010 m <sup>2</sup> =	90,2 %
- (davon mit 0,8 GRZ festgesetzte, zulässige Grundfläche: ca. 12.808 m <sup>2</sup> ; zzgl. Überschreitungsmöglichkeit von 0,1),		
- (davon ca. 1.186 m <sup>2</sup> Pflanzgebietsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)		
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.740 m <sup>2</sup> =	9,8 %

<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:</b>	<b>ca. 17.750 m<sup>2</sup> =</b>	<b>100,00%</b>
---	-----------------------------------	----------------

### 16. Immissionsschutz

Auf Grund der Vorbelastung durch die umliegenden Nutzungen (anlagenbezogen: Gewerbeunternehmen; sowie Verkehrsvorbelastung der Talstraße – B 62) wurde eine Schallimmissionsprognose (LG 99/15) vom 26.10.2015 (Verfasser: Dipl.-Phys. Werner Apfel, Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR; Eisenach/Ruhla) erstellt, die die Möglichkeit der Realisierbarkeit des Planvorhabens unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten nachweist.

Im schalltechnischen Gutachten wird die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens zu den umgebenden Nutzungen im sogenannten „WorstCase“ (dem ungünstigsten (anzunehmenden) Fall) nachgewiesen, wenn der Vorhabenträger im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens folgende Maßnahmen sicherstellt und realisiert:

- Keine Anlieferung von Waren während der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr
- Begrenzung der Gesamtschalleistung der Kühlaggregate des Vollsortimenter-Marktes und des Discounters auf einen Wert von jeweils maximal 75 dB(A).
- Bei der Auslegung der Aggregate ist ein Sachverständiger für Schallschutz hinzuzuziehen.
- Der Verladebereich des Vollsortimenters ist vollständig eingehaust und mit einem Tor zu versehen.

Die o.a. Schallimmissionsprognose (LG 99/15) vom 26.10.2015 ist als Anlage 2 zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG Teil der Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanes. Die Sicherung der Umsetzung der o.a. Maßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zu vereinbaren, so dass gemäß vorliegendem Gutachten die Immissionsrichtwerte (IRW) an allen Nachweisorten tagsüber und nachts eingehalten werden können.

## 17. Erschließung

### 17.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über **einen** Ein- und Ausfahrtbereich von und zur Talstraße (gleichzeitig B 62) **im Norden** verkehrstechnisch erschlossen. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch die direkt anliegende Bushaltestelle „Talstraße“ der Linie J3 in das ÖPNV-Netz integriert.

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Offenlage der Planunterlagen gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB wurde ein Verkehrstechnisches Gutachten zur Errichtung des Einkaufszentrums an der Talstraße (B 62) in Zella-Mehlis (Verfasser: Dipl.-Ing. (TU) U. Klar und B.A. D. Eckert, PVT Planungsbüro für Verkehrstechnik Essen GmbH) erarbeitet.

Der Ein- und Ausfahrtbereich im Norden des Plangebietes soll durch einen Linksabbiegestreifen auf der Talstraße zur Sicherung der Leistungsfähigkeit dieser Hauptzu- und Ausfahrt zum Einkaufszentrum ausgebaut werden. In diesem Zusammenhang wird auch die Bushaltestelle in der Talstraße um ca. 30 m nach Südosten verlegt (Gutachten und Übersichts- und Lageplan zum vorgesehenen Linksabbiegestreifen und der Verlegung der Bushaltestelle in der Talstraße liegen der Begründung in der Anlage 5 bei).

Der **zweite, bereits vorhandene** Anbindepunkt zum Marktstandort im Süden **wird nur als Ausfahrt vom Marktstandort genutzt und dementsprechend verkehrstechnisch gestaltet und beschildert.**

### 17.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser kann über das zentrale Abwasserentsorgungsnetz des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ abgeleitet werden. Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser kann auch auf dem Grundstück zurückgehalten und / oder über entsprechende Versickerungsanlagen in das Grundwasser eingeleitet werden.

Voraussetzung für Letzteres wäre jedoch der Nachweis eines versickerungsfähigen Untergrundes. Für die Einleitung bzw. Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei der Baugenehmigung ist das vorgesehene technische System der Ableitung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswasser unter Vorlage eines Gutachtens sowie entsprechender Planungsunterlagen bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Schmalkalden-Meiningen nachzuweisen.

### 17.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes sind durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ gesichert.

**17.4. Gas- und Elektroenergieversorgung**

Die Gas- und Elektroenergieversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt durch den bedarfsgerechten Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze der Stadtwerke Suhl/Zella-Mehlis GmbH.

**17.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung**

Das Plangebiet ist in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Schmalkalden-Meiningen integriert.

**18. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB**

Seitens der Stadt Zella-Mehlis sind im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans keine bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

**19. Planverfasser**

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Zella-Mehlis, [den 07.06.2016](#)

**20. Gefasste Beschlüsse**

Die vorliegende **überarbeitete** Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einkaufszentrum Talstraße (ehemaliges Elektrogerätewerk)“ der Stadt Zella-Mehlis wurde vom Stadtrat der Stadt Zella-Mehlis zur **erneuten** öffentlichen Auslegung gemäß **§ 4a (3)** BauGB am ..... gebilligt.

Zella-Mehlis, den .....

Siegel

.....  
(Richard Rossel )  
Bürgermeister