

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Bebauungsplan „Sondergebiet an der A 71“

Stadt Zella-Mehlis



Zusammenfassende Erklärung

Erklärung zum Umweltbericht

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 10 Abs. 4 BauGB).

Durchführung des Bauleitplanverfahrens

1. Kurzdarstellung

Das Einkaufszentrum (A 71-Center) besteht seit Mitte der 90er Jahre und hat eine wichtige Versorgungsfunktion sowohl für Zella-Mehlis als auch für Suhl sowie für das Umland. Das nun knapp zwanzig Jahre alte Einkaufszentrum bedarf in baulicher Hinsicht, aber auch bezüglich der angebotenen Sortimente und der Aufteilung der Ladeneinheiten einer grundlegenden Modernisierung, um für die Kunden attraktiv und dauerhaft wettbewerbsfähig zu bleiben.

Die Stadt Zella-Mehlis strebt mit diesem Bebauungsplan an, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Neuausrichtung zu schaffen, soweit dies u.a. mit den Planungsabsichten der Stadt und den rechtlichen Rahmenbedingungen vereinbar ist.

Ein weiterer Planungsanlass besteht insoweit, als im Rahmen des Rechtsstreits wegen des Elektronikfachmarkts an der Wirksamkeit sämtlicher Bebauungspläne, die für das A-71 Center Geltung haben / hatten, insbesondere durch die Stadt Suhl Zweifel geäußert worden sind.

Der nun aufzustellende B-Plan betrifft ausschließlich den Bereich des jetzt schon bestehenden Einkaufszentrums, einschließlich der Stellplätze und der privaten Verkehrsflächen. Der neue Bebauungsplan „Sondergebiet an der A71“ überlagert somit teilweise den Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A71“ (ohne dass dieser aufgehoben wird) und tritt damit für den Bereich des Sondergebiets planungsrechtlich an die Stelle des alten Bebauungsplans. Für das Einkaufszentrum werden damit die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans maßgeblich, während für das sonstige Gewerbe- und Industriegebiet die Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 2011 weiterhin Geltung haben.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

2.1 Scopingverfahren

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) fand im Rahmen einer Beteiligung vom 11.03.2014 bis 09.04.2014 statt.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Folgende Beteiligungen wurden durchgeführt:

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB

vom 28.02.2014 bis 14.03.2014

Entwurf zur Auslegung Beteiligung nach § 3 (2) BauGB

vom 26.05.2014 bis 30.06.2014

Entwurf zur Auslegung Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

vom 16.05.2014 bis 17.06.2014

vom 01.07.2014 bis 04.08.2014

Entwurf zur 2. Auslegung Beteiligung nach § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB

vom 24.10.2014 bis 28.11.2014

Entwurf zur 2. Auslegung Beteiligung nach § 4 (2) i.V.m § 4a (3) BauGB

vom 15.10.2014 bis 17.11.2014

3. Hinweise

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht
- Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Rahmen des durchgeführten Scoping-Verfahrens nach § 4 Abs. 1 und der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden nachfolgend genannte umweltrelevante Stellungnahmen vorgebracht und im Rahmen der öffentlichen Auslegung entsprechend der Öffentlichkeit zugänglich gemacht:

Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange / Bürger	vorgebrachter Belang (Schlagwort)
Stadt Suhl	-Emissionskontingentierung -wasserrechtliche Erlaubnis
Landratsamt Schmalkalden-Meiningen	-Abwasser, Niederschlagswasser, Löschwasser

4. Monitoring

Die vorhandene Vollversiegelung sowie die geplanten Änderungen an den Nutzungen im Einkaufszentrum führen nicht zu einem Eingriff in Natur und Landschaft, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach sich zieht. Demzufolge erübrigt sich auch ein Monitoring bezüglich geplanter Kompensationsmaßnahmen.

Der zu erwartende Verkehrszuwachs durch die Steigerung der Attraktivität des Einkaufszentrums ist ebenfalls als gering anzusehen, so dass auch in diesem Fall ein Monitoring hinsichtlich der von der Planung ausgehenden Verkehrsbelastung bzw. der Immissionen entfällt.

5. geprüfte anderweitige Bauleitpläne

Für die Stadt Zella-Mehlis liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor. In diesem ist der Bereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet an der A71“ bereits berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Lediglich der Bereich des SO EKZ 2 ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Dies geschah jedoch von Anfang an mit der Zielstellung, dort im Zusammenhang mit dem A71-Center im Bereich der Stellplätze eine Tankstelle sowie eine gastronomische Einrichtung errichten zu können. Da sich an dieser Zielstellung nichts geändert hat, ist auch das SO EKZ 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Von dem Bebauungsplan „Sondergebiet an der A71“ betroffen sind weitere Bebauungspläne. Im Einzelnen handelt es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan, um den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet B II“ sowie den Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A71“. Der nun aufzustellende B-Plan betrifft ausschließlich den Bereich des jetzt schon bestehenden Einkaufszentrums, einschließlich der Stellplätze und der privaten Verkehrsflächen. Der neue Bebauungsplan „Sondergebiet an der A71“ überlagert somit teilweise den Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A71“ (ohne dass dieser aufgehoben wird) und tritt damit für den Bereich des Sondergebiets an die Stelle dieses alten Bebauungsplans. Für das Einkaufszentrum werden damit die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans maßgeblich, während für das sonstige Gewerbe- und Industriegebiet die Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 2011 weiterhin Geltung haben.

Maßnahmen werden durch die Überlagerung der Bebauungspläne nicht notwendig. Darüber hinaus sind keine weiteren Bauleitpläne betroffen.

6. Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Von der Stadt Suhl wird empfohlen, eine **Emissionskontingentierung** nach DIN 45691 vorzunehmen und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.
Die Stadt Zella-Mehlis sieht von einer entsprechenden Maßnahme ab, da aufgrund der Nutzung des Einkaufszentrums bisher keinerlei Beschwerden bzw. Anzeigen angrenzender Nutzer bei der zuständigen Immissionsschutzbehörde des Landkreises Schmalkalden-Meiningen (Nachfrage Immissionsschutzbehörde) eingegangen sind. Entsprechende Forderungen zur Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 liegen von der zuständigen Immissionsschutzbehörde ebenfalls nicht vor.
Darüber hinaus schätzt die Stadt Zella-Mehlis ein, dass durch die Steigerung der Attraktivität des Centers, durch die Ausweitung der angebotenen Sortimente, kein erheblicher Verkehrszuwachs erfolgt und somit keine wesentlichen Änderungen aus immissionsschutzfachlichen Gesichtspunkten eintreten werden.
- Weiterhin ergeht von der Stadt Suhl der Hinweis, dass der Bebauungsplan nicht zu einer Überschreitung der genehmigten Einleitmengen aus der **wasserrechtlichen Erlaubnis** in das Mühlwasser führen darf.
Mit der bereits in der Örtlichkeit vorhandenen Versiegelung ist der max. zulässige Versiegelungsgrad (GRZ 0,8) ausgeschöpft. Eine weitere Erhöhung ist dementsprechend nicht zulässig. In der vorliegenden wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Fläche des „A71-Center“ als „Teilmenge Toom-Markt“ entsprechend berücksichtigt. Die im Bebauungsplan „Sondergebiet an der A71“ festgesetzte GRZ von 0,8 ist die max. zulässige Obergrenze.
Diese war für den betreffenden Bereich des heutigen „A71-Center“ bereits auch Bestandteil des damaligen rechtskräftigen Bebauungsplanes, welcher mit hoher Wahrscheinlichkeit damals als Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Einleitmengen aus der wasserrechtlichen Erlaubnis diente.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet an der A71“ führt dementsprechend nicht zu einer Überschreitung der genehmigten Einleitmengen.

- Das Landratsamt Schmalkalden-Meiningen (untere Wasserbehörde) fordert, dass das **Schmutzwasser** und das **Niederschlagswasser** dem Beseitigungspflichtigen (Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl) anzudienen ist.

Der Beseitigungspflichtige bestätigt in seiner vorliegenden Stellungnahme zum Vorhaben, dass das Plangebiet bereits im Trennsystem (Abwasser, Niederschlagswasser) erschlossen ist. Maßnahmen werden daher nicht notwendig.

Darüber hinaus wird gefordert, dass die **Löschwasserversorgung** durch die Gemeinde gesichert wird.

Die Stadt Zella-Mehlis kann laut Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser und Abwasser die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz mit 96 m³/h sichern. Eine Menge von 192 m³/h kann nicht an jedem Hydranten sichergestellt werden. Die Messprotokolle der Hydranten liegen jedoch der Feuerwehr vor, so dass Hydranten mit einer optimalen Löschwasserversorgung gezielt genutzt werden können. Forderungen bzw. Hinweise des Fachdienstes Brandschutz zur Ausweitung von Löschwasserreserven wurden nicht vorgebracht. Demensprechend werden keine Maßnahmen notwendig.

- Durch das Thüringer Landesverwaltungsamt, die Stadt Suhl, den Handelsverband Thüringen, die Industrie- und Handelskammer Südwestthüringen als auch den Betreiber des A71-Centers (Fachmarktzentrum A71 Zella-Mehlis GmbH & Co.KG) wurden Hinweise und Forderungen im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Baugesetzbuch) vorgebracht. Diese beziehen sich vor allem auf die **Lage des Centers**, als auch die **zulässigen Betriebstypen / Sortimente und deren Verkaufsflächen**.

Um sowohl den Ansprüchen der Betreiber des A71-Centers, als auch den der Träger öffentlicher Belange und betroffenen Kommunen gerecht werden zu können, wurde ein Gutachten „Auswirkungsanalyse für die geplante Umstrukturierung des A71-Centers“ vom 28.04.2014 und eine ergänzende „Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse für die geplante Umstrukturierung des A71-Centers“ vom 19.09.2014 von der BBE Handelsberatung GmbH erarbeitet. Im Rahmen des Gutachtens und der Stellungnahme wurden der Bestand des Centers begutachtet, die Betriebstypen / Sortimente und Verkaufsflächen, die der Betreiber umsetzen wollte, auf Verträglichkeit geprüft, die raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) zur Ansiedlung, Erweiterung und wesentlichen Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten bewertet und entsprechende Empfehlungen für Festlegungen und die Begrenzung von Verkaufsflächen und Sortimenten auf ein städtebaulich und landesplanerisch vertretbares Maß gegeben.

Die durch den Gutachter (BBE Handelsberatung GmbH) als verträglich eingestuften Sortimente und Verkaufsflächen sind in Form von Betriebstypen und max. zulässigen Verkaufsflächengrößen als Festsetzungen unter Pkt. A) Nr. 6 in den Bebauungsplan, zusätzlich zu den bereits zulässigen Betriebstypen und Verkaufsflächen aus dem Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A71“, aufgenommen worden. Begutachtet wurden hierbei ausschließlich innenstadtrelevante Sortimente, bei denen eine Erhöhung der Verkaufsfläche gegenüber dem Istbestand erfolgt bzw. innenstadtrelevante Sortimente, die neu ausgewiesen worden sind.

Im Rahmen der Bewertung wurde auch berücksichtigt, dass die Stadt Zella-Mehlis bereits ein gültiges Einzelhandelsgutachten mit „Zentrenkonzept“ aus dem Jahr 2010 besitzt, welches nunmehr durch die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Zella-Mehlis“ (Stand 28.04.2014) durch die BBE Handelsberatung GmbH weitergeschrieben und durch die Stadt Zella-Mehlis beschlossen wurde. Der Beschluss des fortgeschriebenen Konzeptes erfolgte parallel zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes.

In der Fortschreibung wird der Standort des „A71-Center“ benannt und Handlungsempfehlungen für den weiteren Umgang mit dem Standort ausgesprochen. Der Bebauungsplan „Sondergebiet an der A71“ entspricht den Zielstellungen der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Zella-Mehlis“. Maßnahmen werden daher nicht notwendig.

Das Einzelhandelsmonitoring für die Region Südwestthüringen empfiehlt für Suhl / Zella-Mehlis keine weitere Erhöhung der Verkaufsfläche zuzulassen sowie den innerstädtischen Einzelhandel zu qualifizieren. Eine Erhöhung der Verkaufsfläche erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht. Diese wird in den textlichen Festsetzungen auf max. 22.000 m² begrenzt. Dies entspricht sowohl den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A71“, als auch der max. zulässigen Verkaufsfläche aus der Baugenehmigung des „A71-Center“. Die Stadt folgt somit den Empfehlungen zur Verkaufsfläche.

Die Stadt Zella-Mehlis begrenzt mit den nun vorliegenden Festsetzungen im Bebauungsplan die Betriebstypen und Verkaufsflächen auf ein städtebaulich und landesplanerisch vertretbares Maß. Dabei wurden die Forderungen des Eigentümers auf noch größere Flexibilität nicht voll erfüllt. Jedoch wird mit den getroffenen Festsetzungen zu Betriebstypen und Verkaufsfläche ein marktgerechter Betrieb des Centers erlaubt, aber gleichzeitig keine wesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, bzw. die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsgebiet sowie sich daraus ergebende städtebauliche Auswirkungen erzeugt. Damit einhergehend erfolgt eine Berücksichtigung der vorgebrachten Bedenken insbesondere der Stadt Suhl, jedoch auch der des Thüringer Landesverwaltungsamtes, des Handelsverbandes Thüringen und der Industrie- und Handelskammer Südwestthüringen. Eine weitergehende Reduzierung der innenstadtrelevanten Sortimente / Betriebstypen und deren Verkaufsflächen erfolgt durch die Stadt Zella-Mehlis unter Berücksichtigung der vorliegenden Gutachten und deren Ergebnisse nicht. Der Standort hat eine zentrale Bedeutung für die Versorgung der Einwohner von Zella-Mehlis sowohl mit Lebensmitteln, als auch mit Produkten des mittel- und langfristigen Bedarfs. Der Erhalt des Centers und die Steigerung der Attraktivität sowie ein vielfältiges Angebot im Einkaufszentrum sind die wesentlichen Ziele der Stadt Zella-Mehlis im Sinne und zum Nutzen der Bevölkerung von Zella-Mehlis. Darüber hinaus sieht sich Zella-Mehlis in der Verantwortung für die Region (Verflechtungsbereich). Hierfür haben vor allem der Elektromarkt und der neue Möbelmarkt eine erhebliche Bedeutung.

Sie bieten zum einen der Bevölkerung im Verflechtungsbereich entsprechende Einkaufsmöglichkeiten und werden damit der überörtlichen Versorgungsfunktion von Zella-Mehlis gerecht. Zum anderen würden ohne diese Märkte noch mehr als bisher die Einwohner aus dem Verflechtungsbereich in Richtung Erfurt oder Coburg ausweichen müssen.

Leerstände im Einkaufszentrum, oder auch ein damit eventuell verbundener Trading-Down-Effekt, hätten neben den Beeinträchtigungen der Versorgung, auch eine für die Stadt Zella-Mehlis nicht hinzunehmende negative Signalwirkung auf den Gesamtstandort Zella-Mehlis. Aufgrund der direkten Lage an der Autobahn und im Anschluss an ein großes und gut ausgelastetes Gewerbegebiet, hat die Stadt Zella-Mehlis ein grundlegendes Interesse an dem Einkaufszentrum.

- Sowohl durch das Thüringer Landesverwaltungsamt als auch durch den Handelsverband Thüringen und die Industrie- und Handelskammer Südthüringen wird darauf hingewiesen, dass ein **gemeinsames Einzelhandelskonzept** von Zella-Mehlis und Suhl wichtig ist.
Die Stadt Zella-Mehlis steht der Erarbeitung eines gemeinsamen Einzelhandelskonzeptes mit der Stadt Suhl offen gegenüber. Unabhängig davon bleibt zu erwähnen, dass die Stadt Zella-Mehlis bereits ein beschlossenes Einzelhandelskonzept vorliegen hat, welches derzeit überarbeitet wird. Die Stadt Suhl hingegen verfügt weder über ein solches Konzept, noch über einen Flächennutzungsplan.
- Durch das Landesamt für Bau und Verkehr wurde darauf hingewiesen, dass sich das Bebauungsplangebiet zum Teil in der **Bauverbotszone** gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bzw. der **Baubeschränkungszone** gem. § 9 Abs. 2 FStrG befindet.
Die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone sind in der Planzeichnung dargestellt. Zusätzlich sind auf der Planurkunde und in der Begründung entsprechende Hinweise vermerkt. Durch die bestehende Bauverbotszone ist die Baugrenze bereits, gegenüber dem vorhandenen A71-Center, zurückgesetzt.

7. Fazit

Die Stadt Zella-Mehlis beabsichtigt im Bereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet an der A 71“ ein sonstiges Sondergebiet (SO EKZ) einzurichten.

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Ortslagen der Stadt Zella-Mehlis und der Stadt Suhl innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes „Zella-Mehlis Ost“. Es handelt sich um einen Standort in langjähriger Nutzung, der nördlich und westlich von Gastronomie- sowie Gewerbe- und Industriebauten begrenzt wird. Im Osten und Süden verlaufen die Autobahn A 71 sowie die Bundesstraße B 62.

Die landschaftsökologische Bedeutung der Flächen im Plangebiet wird als sehr gering eingeschätzt, da das Gelände fast vollständig versiegelt ist und nur kleinflächige Grünstrukturen wie Baumreihen, Einzelbäume und ein Baumgruppenbestand vorhanden sind.

Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes soll die ursprüngliche Konzeption den heutigen Anforderungen an ein modernes, attraktives und konkurrenzfähiges Einkaufszentrum angepasst werden.

Dabei werden mit der Überplanung nur Änderungen innerhalb des Gebäudes möglich (Sortimentsanpassungen, Aufteilung der Verkaufsflächen u. ä.). Die äußere Gestalt des Baukörpers bleibt nahezu unverändert. Änderungen an der Erschließung und den Stellflächen erfolgen nicht.

Durch die in der Bestandsaufnahme ermittelte, sehr geringe landschaftsökologische Bedeutung der Flächen im Plangebiet und der geplanten Änderungen im vorhandenen Bestand, sind keine Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (einschließlich biologische Vielfalt), Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander zu erwarten.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind durch die Erhöhung der Attraktivität des Einkaufszentrums zwar zusätzliche Immissionen zu erwarten, allerdings sind diese als so gering einzuschätzen, dass sie zu keiner (zusätzlichen) Beeinträchtigung in den angrenzenden Bereichen führen wird.

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des Centers und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde, als auch in anderen Gemeinden wurde die BBE Handelsberatung GmbH beauftragt entsprechende Gutachten und Beurteilungen anzufertigen („Auswirkungsanalyse für die geplante Umstrukturierung des A71-Centers“ und „Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse für die geplante Umstrukturierung des A71-Centers“). Diese dienen als Grundlage für die Festsetzungen der zulässigen Betriebstypen und Verkaufsflächen und sichern somit eine Verträglichkeit gemäß vorgenannten Maßgaben.

Kehrer & Horn GbR / 20.07.2015