

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Einfacher Bebauungsplan „Industriestraße“
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

Im Interesse der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Zella-Mehlis ist eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung notwendig. Das Einzelhandelsgutachten liegt inzwischen vor.

In dem Einzelhandelsgutachten 2009/2010 für die Stadt Zella-Mehlis ist der Bereich des Bebauungsplanes „Industriestraße“ als gefährdeter Bereiche für eine Einzelhandelsnutzung ausgewiesen. Dementsprechend erfolgt die Überplanung mit einem einfachen Bebauungsplan, um Festsetzungen zur Zulässigkeit zukünftiger Nutzungen und Betriebstypen zu treffen und somit die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen.

Die Innenstadtbereiche sollen damit vor weiterer Verödung bewahrt werden. Das Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus den Forderungen des Einzelhandelsgutachtens und der erkennbaren Tendenz, an diesem Standort weiteren Einzelhandel anzusiedeln.

2. Ergebnisse der 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 Behördenbeteiligung

vom 01.03.2010 bis 31.03.2010 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 18.01.2010 bis 01.02.2010

Beteiligung nach § 3 (2) BauGB

vom 11.06.2012 bis 13.07.2012 (Entwurf zur Auslegung)

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

vom 29.11.2010 bis 31.12.2010 (Vorentwurf)

vom 05.06.2012 bis 06.07.2012 (Entwurf zur Auslegung)

3. Hinweise

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht
- Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- Einzelhandelsgutachten (Stand 14.05.2010)
- Bauverbotszone BAB 71

Im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 4 (1) und 4 (2) BauGB wurden nachfolgend genannte umweltrelevante Stellungnahmen vorgebracht:

Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange / Bürger	vorgebrachter Belang (Schlagwort)
Thüringer Landesverwaltungsamt Weimar Raumordnung und Landesplanung Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 BauGB	- Einzelhandelsgutachten - Notwendigkeit einer Umweltprüfung
Landratsamt Schmalkalden-Meiningen Fachdienst Kreisentwicklung Untere Immissionsschutzbehörde Untere Wasserbehörde	- kein zentraler Versorgungsbereich oder Nahversorgungsbereich - Einzelhandelskonzept - Beurteilungspegel für Lärmimmissionen - Wasserwirtschaftliches Schutzgebiet nach § 130ThürWG
Stadtwerke Suhl / Zella-Mehlis	- Kundeneigene Trafostation „Am Großmarkt“
Landesamt für Bau und Verkehr	- Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG

4. Monitoring

- keine Maßnahmen erforderlich

5. geprüfte anderweitige Bauleitpläne

Das Sondergebiet „Handel“ wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Zella-Mehlis entwickelt (Entwicklungsgebot).

6. Abwägung umweltrelevanter Hinweise

Das Plangebiet ist als „gefährdetes Gebiet“ mit in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan für Einzelhandel laut Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2010 ausgewiesen.

Dementsprechend wurde die Überplanung als Standortsicherung eines vorhandenen „Handelsstandortes“ entsprechend dem rechtskräftigen FNP ausgelegt.

Mit der Überplanung soll aber verhindert werden, dass sich hier Einzelhandelseinrichtungen ansiedeln, die auch zentrenrelevante Sortimente anbieten. Dies erfolgt, um die Innenstadt zu schützen.

Mit der Festsetzung von zulässigen Betriebstypen wird nur ein für die zentralen Versorgungsbereiche unschädlicher Handel zugelassen.

Entgegen des **Vorwurfes des Landesverwaltungsamtes** wird vom Einzelhandelskonzept nicht abgewichen. Eine Festsetzung der Verkaufsflächen ist entbehrlich, da die festgesetzten Betriebstypen „unschädlich“ sind und ausschließlich für den Möbelmarkt ein Anteil von 10 % mit zentrenrelevanten „Randsortimenten“ zulässig ist.

Hinsichtlich der **Forderung des Landratsamtes** zur Übernahme der Erläuterungen als Festsetzung auf die Planurkunde wird wie folgt abgewogen:

Die Festsetzungen sollen nur für den Handelsbereich eine Einschränkung der Geschossfläche vorgeben (7.000,00 m²). Für den gewerblich nutzbaren Bereich, der an diesem Standort völlig unstrittig ist, sollen keine Vorgaben getroffen werden. Damit soll der Spielraum für eine Gewerbenutzungen variabel gehalten werden.

In der Begründung erfolgt eine Präzisierung der Sichtweise wie folgt:

Für das Baugebiet Teilbereich B) des Plangebietes (7.000m² Geschossfläche) wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Sondergebiet Handel (SO Handel) festgesetzt.

Für das Baugebiet Teilbereich A) des Plangebietes (Restfläche zu 13.900,00 m² Geschossfläche) wird gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Das bedeutet, dass auch eine Unterschreitung der 7.000,00 m² möglich ist und dann eine gewerbliche Nutzung bis zur maximalen zulässigen Geschossfläche von 13.900,00 m² ausgeschöpft werden kann.

7. Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Standortbedingungen (nahezu vollständig versiegelte Fläche) und der Planungsziele sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Ausgleichsmaßnahme

Nicht erforderlich.

8. Fazit

Mit dem Bebauungsplan sollen Festsetzungen zur Zulässigkeit zukünftiger Nutzungen und Betriebstypen getroffen werden, um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Weitere großflächige Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Ortsteilzentren sind nicht erwünscht. Damit sollen die Innenstadtbereiche vor weiterer Verödung geschützt werden. Das Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus den Forderungen des Einzelhandelsgutachtens und der erkennbaren Tendenz, an diesem Standort weiteren Einzelhandel anzusiedeln.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Planungsabsicht nicht erkennbar.