

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Sondergebiet Handel „Talstraße / Am Lubenbach“

Stadt Zella-Mehlis

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

SATZUNGSPLAN



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Sondergebiet Handel „Talstraße / Am Lubenbach“

Stadt Zella-Mehlis

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Auftraggeber:

Stadt Zella-Mehlis

Rathausstraße 4
98544 Zella-Mehlis

Auftragnehmer:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR

Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl

☎ 03681 / 35272-0

📠 03681 / 35272-34

www.kehrer-horn.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer

Dipl.-Ing. (FH) N. Kehrer

Dipl.-Ing. S. Posern

2

Inhaltsverzeichnis

Seite

0. Gesetzliche Grundlagen	4
1. Veranlassung und Ziele	5
2. Geltungsbereich	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	
3.2 Flächennutzungsplan	
3.3 Einzelhandels-/ Zentrenkonzept und Auswirkungsanalyse	
3.4 Vorprüfung gemäß § 13a BauGB	
4. Rahmenbedingungen	12
4.1 Geografische Lage und Topografie	
4.2 Naturräumliche Verhältnisse	
4.3 Schutzgebiete / Biotope	
4.4 Denkmalschutz	
4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6 Verkehr	
4.7 Nutzungsbeschränkungen	
4.8 Altlasten	
4.9 Immissionen, Emissionen	
4.10 Grund und Boden	
4.11 Geologische Situation / Hydrogeologische Situation / Wasserführung (Grundwasserverhältnisse) / Versickerung von Niederschlagswasser	
4.12 Standortalternativen	
5. Planinhalt	17
5.1 Städtebauliches Grundkonzept	
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise	
5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung	
5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche	
5.6 Verkehrstechnische Erschließung	
5.7 Technische Infrastruktur	
5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Baulasten	
5.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
5.10 Übernahme, Kennzeichnung	
5.11 Klimaschutzklausel	
5.12 Rückbau baulicher Anlagen	
5.13 Grünordnung	

Anlagen

- Flächenkennwerte
- Prüfung UVP - Erfordernis

0. Gesetzliche Grundlagen

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der derzeit gültigen Fassung
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in der derzeit gültigen Fassung
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 18.08.2009 (GVBl. 2009 S. 648), in der derzeit gültigen Fassung
8. **Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der derzeit gültigen Fassung
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28. 01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung
12. **Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
13. **Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014)** vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)

1. Veranlassung und Ziele

Die Stadt Zella-Mehlis beabsichtigt, für den Bereich „Talstraße / Am Lubenbach“, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Ziel ist es in dem Gebiet, welches sich in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB befindet, Maßnahmen der Innenentwicklung zu ermöglichen. In diesem Fall soll die Erneuerung des Gebäudebestandes erfolgen.

Konkret beabsichtigt die Firma LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG den Abriss, der am Standort bereits bestehenden Filiale und einen Neubau, welcher mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche einhergeht. Die Verkaufsfläche soll am Standort von derzeit 820 m² auf 1.300 m² erhöht werden. Zur Umsetzung der Ziele stellt die Stadt Zella-Mehlis einen Bebauungsplan „Sondergebiet Handel“ auf.

Der gestiegene Verkaufsflächenbedarf von Lidl, bzw. auch anderer Lebensmittelmärkte resultiert vor allem aus Gründen der Prozessoptimierung und der Attraktivitätssteigerung. Mit der erweiterten Verkaufsfläche sollen vor allem die innerbetrieblichen Abläufe (u. a. Vereinfachung der Warenbestückung, größere Warenmengen je Artikel, Vergrößerung der Präsentationsflächen) optimiert werden. Ferner soll die Präsentation des Marktes durch breitere Gänge, eine übersichtlichere Produktpräsentation, niedrigere Regalhöhen oder weniger überbaute Bereiche attraktiviert werden. Diese Maßnahmen erleichtern das Einkaufen für die Kunden. Ebenso findet die demographische Entwicklung Berücksichtigung (breitere Gänge für Kunden mit Gehhilfsmitteln und niedrige Höhen für die Erreichbarkeit der Waren). Die größeren Flächen führen dabei nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung. Mit der Erweiterung des Lidl-Marktes werden an dem Standort tragfähige Angebotsstrukturen geschaffen, so dass das Vorhaben als bestands- und zukunftsichernde Maßnahme für diese Filiale zu werten ist.

Am Handelsstandort sind, über die bereits erwähnte Lidl-Filiale hinaus, ein Textil-Geschäft, ein Getränkemarkt und ein Bäcker sowie Fleischer etabliert. Die Überplanung am Standort erfolgt jedoch ausschließlich für den Bereich der Lidl-Filiale. Die vorgenannten Nutzungen, welche ebenfalls bereits am Handelsstandort vorhanden sind, sind sowohl funktional und räumlich von der bestehenden Lidl-Filiale, als auch von der geplanten getrennt.

Der Handelsstandort ist im aktuellen Einzelhandels-/ Zentrenkonzept (Fortschreibung des Zentrenkonzepts für die Stadt Zella-Mehlis; Stand 07.12.2015) als Standort Beckerwiese berücksichtigt. Er dient dazu, verbrauchernah die Grundversorgung, insbesondere mit Lebensmitteln sicherzustellen. Die geplante Entwicklung erfolgt im Einklang mit dem Konzept.

Der Standort ist verkehrsgünstig und wohnortnah in der Talstraße, zwischen den Zentren der Stadtteile von Zella (ca. 700 m) und Mehlis (ca. 1.000 m), gelegen. Zu den direkt angrenzenden bewohnten Bereichen sind fußläufige Verbindungen und ein Radweg vorhanden, was zu einem positiven Aspekt bei der Entwicklung des Standortes beiträgt und als Standortvorteil zu sehen ist.

Der Bebauungsplan „Talstraße / Am Lubenbach“ wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dementsprechend kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich (vgl. Abbildung 1) hat eine Größe von ca. 0,79 ha. Er liegt in der Gemarkung Zella-Mehlis, Flur 0 und beinhaltet die Flurstücke 245/13, 1521/17 teilweise (Talstraße) und 1521/19 teilweise (Talstraße).

Der Geltungsbereich wird im Westen von der Talstraße, im Süden von einem Radweg entlang des Lubenbaches (Gewässer), im Osten von weiteren Einzelhandelseinrichtungen sowie einem Spielplatz und im Norden von einer privaten Zufahrtsstraße zur angrenzenden gewerblichen Nutzung begrenzt. Im Geltungsbereich ist bereits ein Lidl-Markt (vgl. Abbildung 1; rotes Gebäude) mit entsprechenden Nebenanlagen vorhanden.

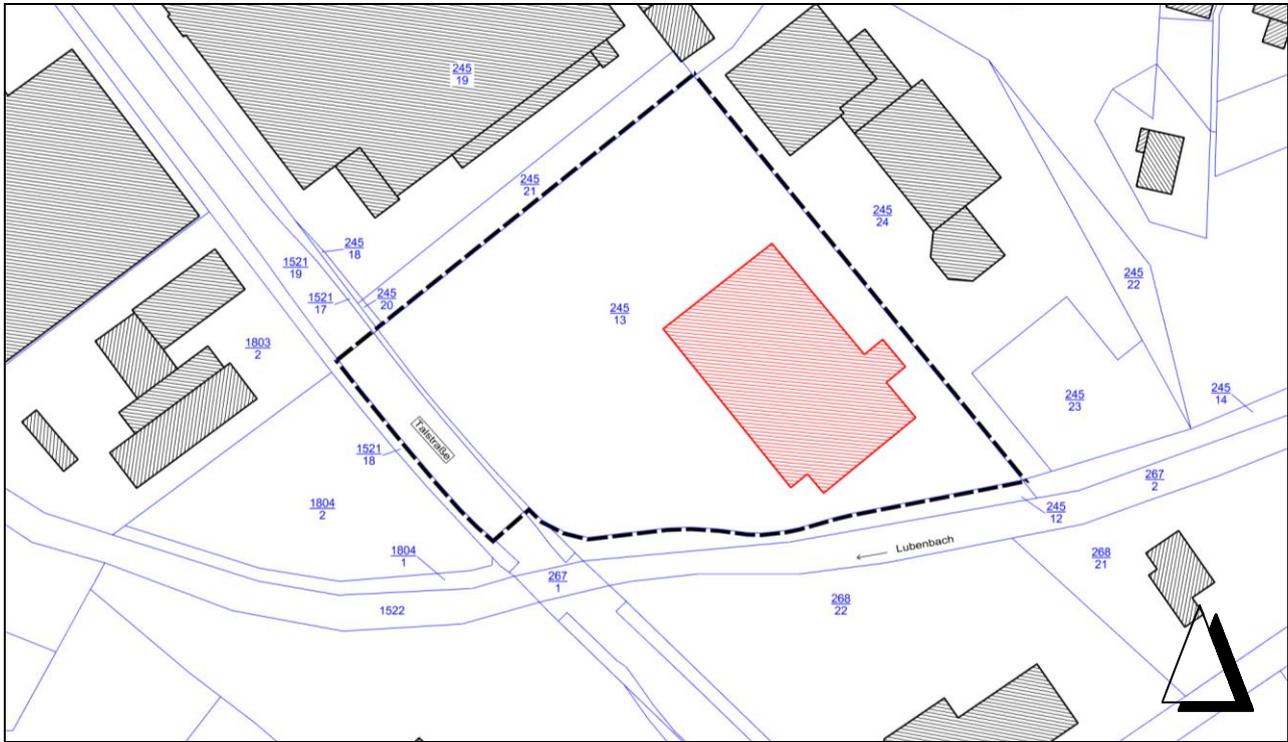


Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich (schwarz gestrichelt) auf ALKIS ohne Maßstab [Quelle: TLBG ©]

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Die Stadt Zella-Mehlis ist gemeinsam mit Suhl im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025; Z 2.2.7) und im Regionalplan Südwestthüringen (G 1-9) als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen.

Im LEP 2025 ist dazu folgendes enthalten: 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 unter anderem auch die überregionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion (G 2.2.8). Dies schließt gleichzeitig aber auch die regionale Einzelhandelsfunktion mit ein, welche am Standort bereits vorhanden ist und aufgewertet werden soll.

Zusätzlich dazu ist im Regionalplan Südwestthüringen folgendes vermerkt: Die Kernstädte des Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Suhl / Zella-Mehlis sollen als attraktive Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkte entwickelt werden (G 1-9). Im fußläufigen Nahbereich des Projektstandortes (bis zu 800 m) leben ca. 2.600 Einwohner (Quelle: Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG). Der Standort stellt hierbei ein wichtiges Element bei der wohnortnahen Versorgung der Kernstadt von Zella-Mehlis dar und erfüllt somit dieses Kriterium (Quelle: Fortschreibung des Zentrenkonzepts für die Stadt Zella-Mehlis der BBE Handelsberatung GmbH; Stand 07.12.2015).

Dies trifft insbesondere zu, da in beiden Ortskernen aufgrund der kleinformatischen Baustrukturen keine größeren Potenzialflächen vorhanden sind, um strukturprägende bzw. leistungsstarke Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. Dementsprechend übernimmt der Standort „Beckerwiese“ zum Teil diese Funktion für die Kernstadt.

Weiterhin wird im Regionalplan Südwestthüringen dargelegt, dass in den Grundversorgungsbereichen durch die zugeordneten Zentralen Orte höherer Stufe die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf zu sichern ist. Die Städte Zella-Mehlis und Suhl übernehmen aufgrund ihrer raumordnerischen Funktion diese Aufgabe für den Grundversorgungsbereich Suhl / Zella-Mehlis. Zu diesem gehören die Städte Suhl, Zella-Mehlis und Oberhof sowie die Gemeinden Benshausen, Dillstädt, St. Kilian (Z 1-2). Der Projektstandort übernimmt dabei hauptsächlich diese Aufgabe für Zella-Mehlis, Oberhof und Benshausen.

Der zu überplanende Standort, bzw. der unmittelbar angrenzende Bereich hat bereits durch die bestehenden Einzelhändler (Lebensmittelmart, Getränkemarkt, Fleischer und Bäcker, Bekleidungsgeschäft, Sonderpreis-Baumarkt) eine wesentliche Rolle, insbesondere bei der Nahversorgung.

Die Stadt Zella-Mehlis entspricht mit der geplanten Ausweisung den vorgenannten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und des Regionalplan Südwestthüringen.

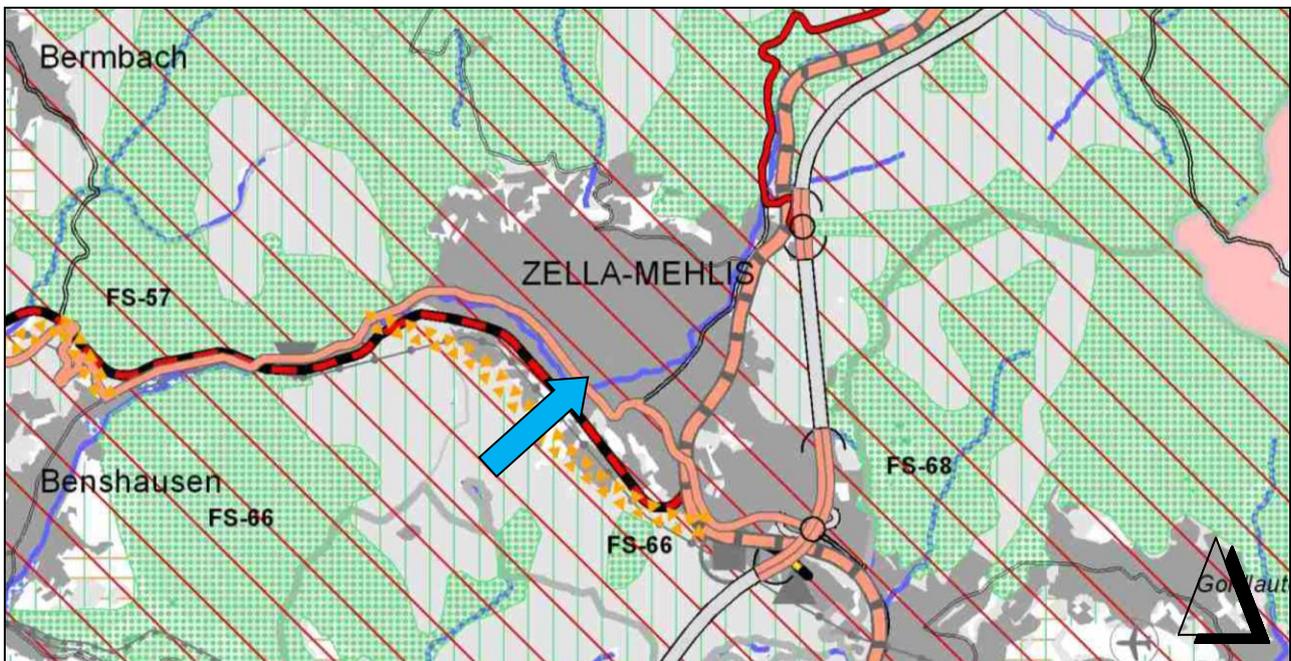


Abbildung 2: Regionalplan Südwestthüringen (Auszug) mit Standort der Planung (blauer Pfeil)

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südwestthüringen (vgl. Abbildung 2) bestehen für die, durch die Planung in Anspruch genommenen Flächen, keine entgegenstehenden Nutzungsansprüche.

Die Ausweisung des Plangebiets steht den Vorgaben, sowohl des Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, als auch des Regionalplans Südwestthüringen, unter Berücksichtigung der dargelegten Aussagen und Fakten, nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Zella-Mehlis gibt es einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (vgl. Abbildung 3). In diesem ist der Bereich des Bebauungsplanes „Talstraße / Am Lubenbach“ als gewerbliche Baufläche enthalten.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aufgrund des gewählten Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der vor den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Voraussetzung ist, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Ausweisung des Sondergebietes „Handel“ können für die in geringer Entfernung (ca. 80 bis 120 m) ausgewiesenen Wohnbauflächen, als auch gemischten Bauflächen keine Auswirkungen durch die Stadt erkannt werden, welche einer Ausweisung entgegenstehen könnten. Als Ausschlusskriterium käme für die Stadt Zella-Mehlis infrage, wenn die Lärmbelastung durch den zu erwartenden Verkehr, als auch durch die Anlieferung von Waren und die notwendigen Anlagen für den Betrieb des Marktes, nicht den Anforderungen der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen entsprechen würde.

Da der Neubau nicht wesentlich weiter an die schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnbebauung) heranrückt, als der bereits am Standort vorhandene Markt, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Ausgangsbedingungen in Bezug auf eine mögliche Beeinträchtigung durch Lärm nicht wesentlich verändern. Dies gilt auch, obwohl der Lebensmittelmarkt geringfügig in der Lage verändert wird. Darüber hinaus hat die nordöstlich befindliche Bebauung (Flurstück 245/24) eine abschirmende Wirkung gegenüber den schutzbedürftigen Nutzungen.

Auch wird davon ausgegangen, dass trotz der Ausweitung der Verkaufsfläche der Zielverkehr nur geringfügig zunehmen wird. Infolge des bereits am Standort in Betrieb befindlichen Lidl-Marktes sind bisher auch keine Beschwerden bezüglich auftretender Immissionen bekannt, aufgrund dessen eine nähere Untersuchung der möglichen Immissionen, welche durch den Neubau auftreten könnten, erfolgen sollte.

Auch die verkehrstechnische Erschließung des Sondergebietes „Handel“ erfolgt über eine Bundesstraße (Talstraße), welche einen angemessenen Ausbauzustand und Charakter für das qualitativ und quantitativ anfallende Verkehrsaufkommen hat. Insbesondere kann dies angenommen werden, da der Standort bereits aktuell durch Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen wird. Auch unter Berücksichtigung dieses Faktors steht der Nutzung dieses Areals nichts im Wege.

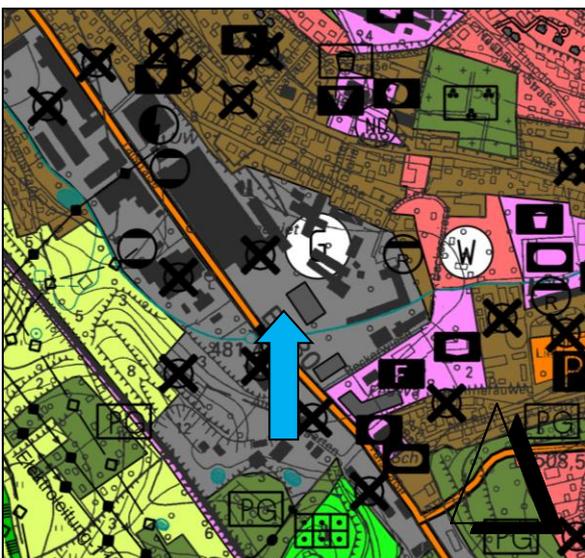


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Zella-Mehlis mit Standort der Planung (blauer Pfeil)

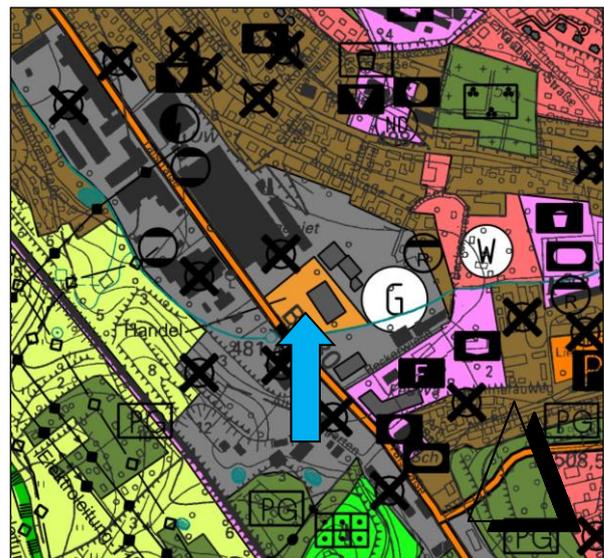


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zella-Mehlis nach der Anpassung mit Standort der Planung (blauer Pfeil)

Die genannte Maßnahme steht der städtebaulichen Entwicklung der Stadt, unter Berücksichtigung vorgenannter Ausführungen, nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan kann dementsprechend im Wege der Berichtigung angepasst werden und der Bereich als Sondergebiet „Handel“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden (vgl. Abbildung 4).

3.3 Einzelhandels-/ Zentrenkonzept und Auswirkungsanalyse

Die Stadt Zella-Mehlis hat ein beschlossenes Einzelhandelskonzept von der BBE Handelsberatung GmbH (Stand 28.04.2014) vorliegen. Dieses wurde aufgrund aktueller Gegebenheiten, bzw. Marktentwicklungen fortgeschrieben. Die daraus entstandene „Fortschreibung des Zentrenkonzepts für die Stadt Zella-Mehlis“ (Stand 07.12.2015) ist der aktuellste Bearbeitungsstand und wird für den Projektstandort zu Grunde gelegt.

In den zuvor genannten Einzelhandelskonzepten wurde der Projektstandort als bestehende Einzelhandelslage bereits berücksichtigt als „Einzelhandelsagglomeration Beckerwiese“. In der „Fortschreibung des Zentrenkonzepts für die Stadt Zella-Mehlis“ ist unter Pkt. 2. Analyse des aktuellen Einzelhandelsbestandes in Zella-Mehlis dazu folgendes enthalten: „[...] Der Handelsbesatz des Standorts Beckerwiese ist durch größere Fachmarkteinheiten geprägt. Der Standort ist durch eine gute Erreichbarkeit geprägt und stellt ein wichtiges Element bei der wohnortnahen Versorgung in der Kernstadt dar. [...]“. Weiterhin ist im Konzept enthalten: „[...] Der Standortbereich besitzt dabei in Bezug auf die Nahversorgung eine wesentliche Rolle, wenngleich der Standort als nicht-siedlungsintegriert zu bewerten ist. Auf Grund der Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen bzw. der zentralen Lage zwischen Zella und Mehliß kann diese Einzelhandelslage jedoch verbrauchernah die Grundversorgung, insbesondere auch mit Lebensmitteln sicherstellen. [...]“.

Da eine Ansiedlung und Entwicklung in den Kernstädten nicht möglich scheint, sind der Erhalt und die langfristige Sicherung dieses Standortes für die Stadt Zella-Mehlis wichtig und wird dementsprechend gewürdigt. In der Zusammenfassung der Analyse ist hierzu folgendes festgehalten: „[...] In beiden Ortskernen sind bezüglich der kleinformatischen Bebauungsstrukturen keine größeren Potenzialflächen vorhanden, die mit strukturprägenden bzw. leistungsstarken Einzelhandelsbetrieben belegt werden könnten. Eine substantielle Weiterentwicklung dieser Bereiche ist demnach nicht möglich. [...]“.

Unter Pkt. 3 Modifiziertes Einzelhandelskonzept ist dementsprechend folgende Zielstellung enthalten: „[...] Grundsätzlich soll dabei von dem bestehenden Einzelhandelskonzept nicht abgewichen werden, d.h. die beiden ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche sollen weiterhin als Vorrangstandorte für die Ansiedlung von Einzelhandel fungieren. Da jedoch die flächenseitigen Voraussetzungen zur Ansiedlung von großformatigen Handelsbetrieben hier definitiv nicht gegeben sind, soll die Entwicklung an der Talstraße, d.h. zwischen den beiden Stadtteilen Zella und Mehliß erfolgen. [...]“.

Gemäß den dargelegten Entwicklungszielen aus der „Fortschreibung des Zentrenkonzepts für die Stadt Zella-Mehlis“ ist der Projektstandort für eine weitere Entwicklung im Bereich Lebensmittel geeignet und entspricht damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Zella-Mehlis.

Zwischenzeitlich wurde eine Auswirkungsanalyse „Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmarktes in der Talstraße 77a in 98544 Zella-Mehlis“ von der BBE Handelsberatung GmbH mit Stand 18.04.2019 erstellt. Diese bestätigt die Ausführungen aus der „Fortschreibung des Zentrenkonzepts für die Stadt Zella-Mehlis“ nochmals. Im Pkt. „4. Mikrostandortanalyse“ ist dazu folgendes enthalten:

„[...] Hinsichtlich der Einordnung des Standortes in das Einzelhandelsgefüge wird auf das Zentrenkonzept von Zella-Mehlis Bezug genommen. Laut Zentrenkonzept ist für die Zella-Mehlißer Kernstadt grundsätzlich eine erhöhte Einzelhandelsbedeutung anzustreben.

Dies leitet sich aus dem flächenseitig geringen Handelsbesatz der Kernstadt im Verhältnis zur gesamtstädtischen Verkaufsfläche bzw. insbesondere zu dem peripheren Fachmarktstandort Industriestraße ab. Ferner haben sich in der Vergangenheit in der Talstraße Magnetbetriebe (u.a. Netto/Penny, Minipreis, Aldi, Ernstings family) abgesiedelt, wobei sich durch den Rückzug der genannten Lebensmittelmärkte eine Einschränkung der Angebotsvielfalt in der Kernstadt ergeben hat.

Der Vorhabenstandort liegt außerhalb eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches. Gemäß den Aussagen im Zentrenkonzept stellt der Standort jedoch ein wichtiges Element bei der wohnortnahen Versorgung in der Kernstadt dar. Auch wenn der Standort als nicht-wohnsiedlungsintegriert zu bewerten ist, so kann der Lidl-Markt jedoch auf Grund der Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen bzw. der zentralen Lage zwischen Zella und Mehliß verbrauchernah die Grundversorgung mit Lebensmitteln sicherstellen.

In Bezug auf seine Einzelhandelsfunktion stellt der Lidl-Markt – zusammen mit den beiden Netto-Märkten und dem nahkauf-Markt – einen wichtigen Träger der lokalen Grundversorgung für die Zella-Mehlißer Kernstadt dar. Dieser Fakt leitet sich aus zwei Bewertungsebenen ab, die zum einen die Fristigkeit des Warenangebots bzw. die Häufigkeit der Nachfrage nach dem geführten Sortiment umfasst. Zum anderen ist die räumliche Dimension zu betrachten, d.h. die im Nahbereich vorhandene Nachfrage. [...].“

Weiterhin ist wird nachfolgendes festgestellt:

„[...] Im Fazit der vorstehenden Mikrostandortanalyse ist der Standort des Lidl-Marktes an der Talstraße als städtebaulich integrierte Lage einzustufen, da der Standort

- räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet ist,
- im Zusammenhang einer Bebauung liegt,
- sich für die umliegende Wohnbevölkerung in fußläufig gut erreichbarer Lage befindet,
- über hohe Bevölkerungsanteile im fußläufigen Einzugsgebiet (Nahbereich) verfügt,
- eine qualifizierte ÖPNV-Anbindung besitzt und
- sich in die örtliche Einzelhandelsstruktur als sog. Nahversorgungsstandort eingliedert. [...].“

Bezüglich der baurechtlichen Bewertung wird unter Pkt. „7. Zusammenfassung“ folgendes dargelegt:

„[...] Für die baurechtliche Bewertung des Projektvorhabens ist entscheidend, ob durch die ausgelösten Umsatzumverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung der beiden zentralen Versorgungsbereiche Zella und Mehliß ist auf Basis der durchgeführten Analyse auszuschließen, was sich insbesondere aus der geringen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für diese Bereiche ableitet. Ebenso wird die weitere Entwicklung der beiden Versorgungsbereiche von dem Projektvorhaben nicht tangiert. Ferner ist ein vorhabeninduzierter Abbau von verbrauchernahe Versorgung mit hoher Sicherheit auszuschließen, da eine Absiedlung prägender Lebensmittelmärkte in wohnortnahen Versorgungslagen nicht anzunehmen ist. [...].“

Entsprechend den Aussagen aus der Auswirkungsanalyse „Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmarktes in der Talstraße 77a in 98544 Zella-Mehliß“ wird hier eine Integration in die funktionale Struktur des Lebensmitteleinzelhandel gesehen. Dies wird insbesondere sehr deutlich, wenn die Standorte der vorhandenen Lebensmittelmärkte in der Kernstadt graphisch dargestellt werden (vgl. Abbildung 5). Die Darstellung zeigt hierbei eine gute Verteilung der jeweiligen Anbieter im Bereich der Kernstadt. Auch in Bezug auf die baurechtliche Bewertung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden keine negativen Auswirkungen erwartet, so dass der Erweiterung am Standort nichts entgegensteht.

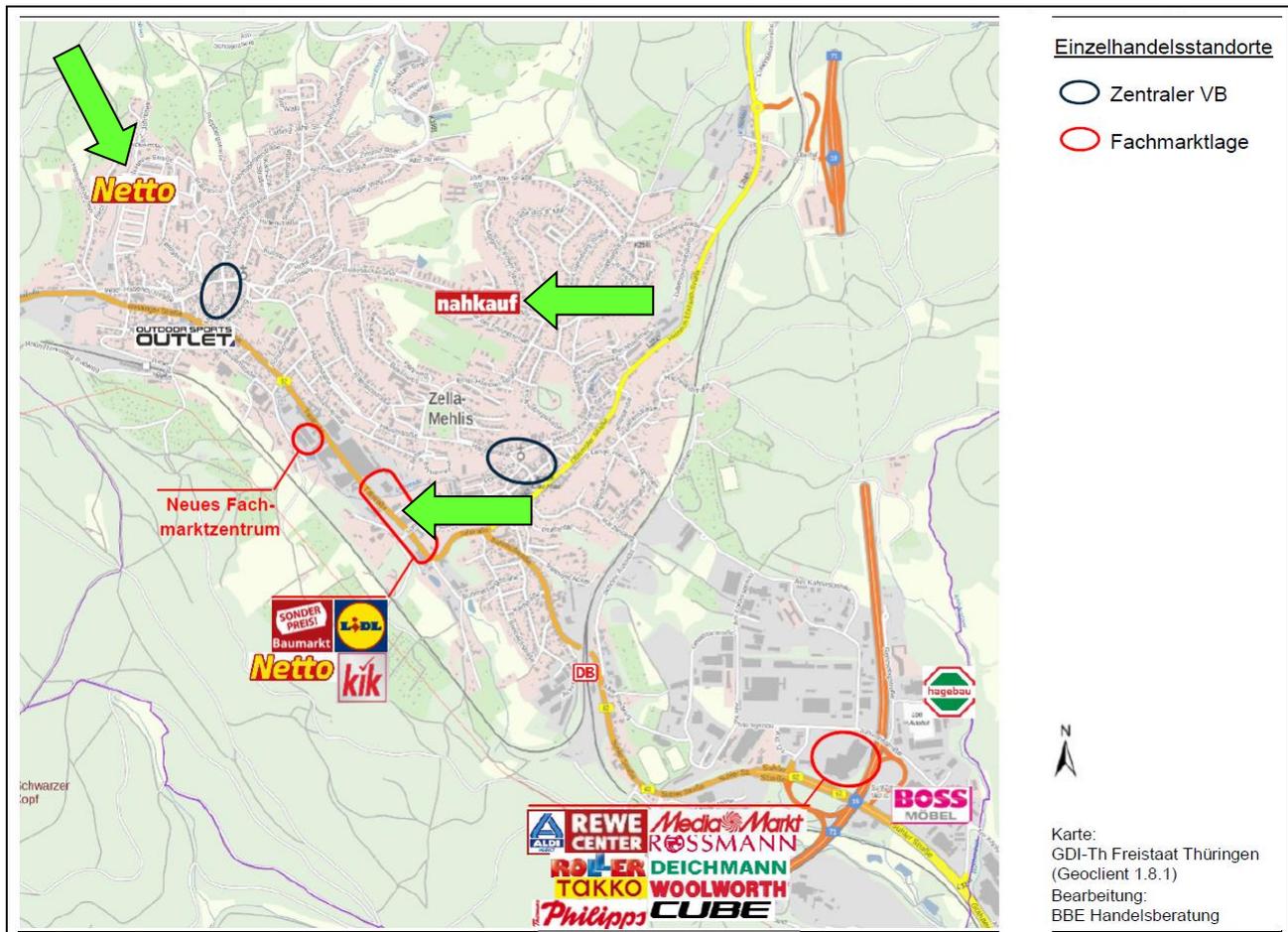


Abbildung 5: Strukturprägende Einzelhandelsstandorte in der Kernstadt Zella-Mehlis (Skizzierung) mit Markierung der Standorte des Lebensmitteleinzelhandels (grüne Pfeile)

3.4 Vorprüfung gemäß § 13a BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan nur im beschleunigtem Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in Höhe von 20.000 m² nicht überschritten wird. Da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt nur 0,79 ha umfasst, wird die Voraussetzung erfüllt.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Errichtung eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen Handelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO unterliegt gemäß Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2 der Anlage 1 UVPG der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, welche gem. § 7 UVPG sowie der Anlage 3 des UVPG durchzuführen ist, da der Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung überschritten wurde.

Die allgemeine Vorprüfung ist durchgeführt worden und als Anlage Bestandteil der Begründung (Prüfung UVP - Erfordernis). Die Prüfung ergab, dass aufgrund der vorhandenen Standortsituation, der Größe des geplanten Vorhabens und der sich ergebenden Auswirkungen durch das Vorhaben keine UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) für erforderlich gehalten wird.

Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter können ausgeschlossen werden, da das nächstgelegene SPA-Gebiet mindestens 5.000 m (Nr. 26 „Mittler Thüringer Wald“), als auch das nächstgelegene FFH-Gebiet mindestens 2.000 m (Nr. 214 „Reisinger Stein“) entfernt sind. Zwischen dem SPA-Gebiet sowie dem FFH-Gebiet und dem Vorhabens Standort liegen hier auch große Teile der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Zella-Mehlis. Aufgrund der großen Entfernung ist eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben generell auszuschließen.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des § 13a BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auf eine Umweltprüfung kann dementsprechend auch verzichtet werden.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes liegt im Süden der Stadt Zella-Mehlis. Er befindet sich ca. 700 m westlich des Zellaer Marktes und ca. 1.000 m südöstlich des Mehliiser Marktes. Der Lebensmittelmarkt liegt damit zwischen beiden Kernbereichen der Stadt Zella-Mehlis. Das Plangebiet liegt in einer Höhe von ca. 480 m ü. NHN. Das Gelände ist nahezu eben.

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage an einem Standort, der überwiegend durch Gewerbe/Industrie bereits bis in die 1990-iger Jahre geprägt war (VEB Thüringer Kugellagerfabrik / Wälzlagerfabrik). Danach erfolgten ein Teilabriss des Standortes und eine Neubebauung mit den derzeit vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen (Lidl, Getränkemarkt etc.).

Der Naturraum ist durch die Nutzung bereits deutlich anthropogen beeinflusst (vgl. Abbildung 6). Der Grad der Versiegelung beträgt bisher ca. 82 % der Grundstücksfläche. Eine natürliche Vegetation ist nicht vorzufinden. Die vorhandenen Grünflächen bestehen ausschließlich aus Scherrasen und sind größtenteils mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt (vgl. Abbildung 7).



Abbildung 6: vorhandener Parkplatz mit Blick auf den vorhandenen Lidl-Markt



Abbildung 7: Grünbereich mit Bäumen und Sträuchern entlang des Radweges

4.3 Schutzgebiete / Biotope

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark „Thüringer Wald“. Da die Regelungen des Naturparks „Thüringer Wald“ diesbezüglich nicht einschlägig sind, sind durch die Planung keine Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in keinem naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiet und beinhaltet auch keine geschützten Biotope i.S. des § 30 BNatSchG i.V. mit § 18 ThürNatG.

4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher auch keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Tel.: 03643/818310. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen.

4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten in einer Nutzung durch Gewerbebetriebe/Industriebetriebe. Nach der Nutzungsaufgabe wurde im direkten Anschluss daran ein Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) errichtet, der bis heute entsprechend genutzt wird (vgl. Abbildung 6 und 8). Die verbleibende Grundstücksfläche wird von Pkw-Stellflächen und Verkehrsflächen dominiert. Untergeordnet sind Nebenanlagen, wie eine Einkaufswagenbox und Werbeanlagen vorhanden (vgl. Abbildung 9).



Abbildung 8: vorhandener Lidl-Markt



Abbildung 9: vorhandener Werbepylon

4.6 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom vorhandenen Verkehrssystem, d.h. über die Talstraße (Bundesstraße 62).

4.7 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen sind derzeit für das Plangebiet nicht erkennbar.

4.8 Altlasten

Ein Altlastenverdacht bestand am Standort, vor der Nutzungsaufnahme als Lebensmittelmarkt, nicht. Dies wurde im Rahmen einer durchgeführten „Untersuchung des Grundstückes Talstraße 79 in 99544 Zella-Mehlis (Teilbereich des ehem. Wälzlagerwerkes) auf Altlasten“ (Quelle: Prof. Siegel & Partner GmbH, Grimma vom 30.03.2001) bereits bestätigt. In der Zusammenfassung des Gutachtens steht dazu folgendes: „[...] Aus der analytischen Untersuchung der Bodenproben ergaben sich keine Hinweise auf das Vorliegen von kritischen Schadstoffbelastungen. [...]“.

Dennoch liegt der Bebauungsplan auf einer Teilfläche des ehem. VEB Wälzkörperwerkes welcher unter Kennziffer 17705 in der Verdachtsflächendatei THALIS als aktive Altlastverdachtsfläche erfasst ist. Nach Aussagen der unteren Abfallbehörde waren ursprünglich an diesem Standort soziale Bereiche wie Kulturhaus, Küche und Kindergarten des Wälzkörperwerkes angesiedelt, so dass Verunreinigungen des Bodens, die aus Produktionsprozessen resultieren, auch nicht zu erwarten sind. Dies wird auch durch Untersuchungen des Umweltanalytikbüros Prof. Siegel & Partner GmbH aus dem Jahr 2001 belegt. Eine abfallrechtliche Relevanz der bei Erdarbeiten anfallenden Ausbaustoffe kann jedoch nicht generell ausgeschlossen werden.

Sollten dem, bzw. den Verantwortlichen dennoch Erkenntnisse, bzw. Altlastenverdachtsmomente (z.B. organoleptische Auffälligkeiten; z.B. Geruch, Färbung etc.) bzgl. einer Kontamination der Grundstücke im Zusammenhang mit der Nutzung vorliegen, sind diese dem Umweltamt des Landkreises Schmalkalden-Meiningen für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastrelevante Sachverhalte.

4.9 Immissionen, Emissionen

Durch die Bebauung und Nutzung im Gebiet selbst sind bisher keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen (insbesondere Wohnbebauung) bekannt. Negative Einwirkungen auf das Gebiet, durch in der Umgebung vorhandene Nutzungen, sind ebenfalls bisher nicht bekannt.

4.10 Grund und Boden

Das zur Umsetzung des geplanten Lebensmittel-Marktes notwendige Grundstück 245/13 befindet sich im Eigentum des Investors. Lediglich die im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen mit öffentlichen Verkehrsflächen (Talstraße) ist nicht im Eigentum des Investors. Dies ist jedoch zur Umsetzung des Vorhabens auch nicht notwendig.

4.11 Geologische Situation / Hydrogeologische Situation / Wasserführung (Grundwasserverhältnisse) / Versickerung von Niederschlagswasser *

Geologische Situation

Das Grundstück Talstraße 79 in 98544 Zella-Mehlis liegt im Verbreitungsgebiet des Suhler Granitmassivs. Der Granit ist überwiegend körnig ausgebildet. Höhere Biotitgehalte führen zur Ausbildung von Biotitgranitschlieren in dem Granitmassiv. An der Oberfläche ist der Granit meist tiefgründig zu einem grob- bis feinkörnigem Grus verwittert.

Einige Kilometer nordöstlich des Ortsteiles Zella lagern an bzw. über dem Granitmassiv Sedimentite und Vulkanite des Rotliegenden. Die Grenze bilden vermutlich tiefreichende Störungszonen.

Bei den Rotliegendesteinen handelt es sich um Sandsteine, Schiefertone, Porphyrite und Porphyre. Abtragungsprodukte der Rotliegendesteine und des Granites wurden im Gebiet Zella-Mehlis in den in Nordost - Südwestrichtung verlaufenden Tälern, wie z.B. in dem Talverlauf des Lubenbaches als holozäne Bildungen abgelagert.

Durch den Transport erfolgte eine Aufarbeitung der Rotliegendesedimente zu feinklastischen Sedimenten, so dass neben sandig- kiesigen Bildungen, die überwiegend granitisches Material enthalten, auch Bach- und Aulehme zur Ablagerung gelangten.

Hydrogeologische Situation

Das Bauobjekt SB-Markt Zella-Mehlis liegt im Südwestbereich der Ortslage Zella-Mehlis nordwestlich der Talau des Lubenbaches bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 490 - 500 m ü. NN.

An der Südostseite des Baugrundstückes Talstraße 79 fließt von Nordost nach Südwest der Lubenbach. Dieser weist entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ein Gefälle von etwa 1 bis 1,5 m auf. Nach Unterquerung der Talstraße fließt er parallel zur Talstraße in nordwestliche Richtung weiter.

Der Untergrund wird hier von Granit gebildet, der oberflächlich vergrust ist und von quartären Lockersedimenten (Verwitterungsschutt) überdeckt wird. Hydrogeologisch ist der unverwitterte Granit als ein Kluftspeicher einzustufen. Eine Grundwasserführung ist nur entlang von Störungszonen zu erwarten.

Der Verwitterungsschutt in der Talau des Lubenbaches stellt dagegen eine Wechsellagerung von Grundwasserleitern (Sande, Kiese und Schotter) und Grundwasserstauern (Aulehme, d.h. feinkörnige Ablagerungen mit wechselndem Sand- und Kiesgehalt) dar. Die Verbreitung der fluviatil abgelagerten Schichten ist ungleichmäßig und sehr wechselhaft. Damit sind auch die hydrogeologischen Verhältnisse nicht sicher einzuschätzen und unterliegen lokal starken Änderungen.

Der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert der fluviatilen Sande und Kiese dürfte sich zwischen $k_f = 10^{-3}$ bis 10^{-5} m/s bewegen. Die feinkörnigen bindigen Sedimente weisen dagegen einem Wasserdurchlässigkeitsbeiwert zwischen $k_f = 10^{-5}$ bis 10^{-8} m/s auf.

Vom Lubenbach aus ist eine Infiltration in die bachnahen grobklastischen Sedimente als sicher anzunehmen. Bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelzen kann der Wasserspiegel des Lubenbaches stark ansteigen und zu einem Ansteigen des Grundwasserspiegels in den bachnahen grobklastischen Schichten führen.

Nach Auskunft des Bauamtes Zella-Mehlis liegt das Bauobjekt nicht in einer Hochwasserschutzzone. Hochwasserereignisse traten in den vergangenen 10 - 15 Jahren nicht ein. Allerdings sind derartige Extremsituationen in Talbereichen mit Sicherheit nicht auszuschließen.

Wasserführung (Grundwasserverhältnisse)

In der Abb. 3 wurden die nach Beendigung der Bohrarbeiten gemessenen Grundwasserstände in dem Untersuchungsobjekt schematisch dargestellt.

Grundwasser wurde nur in den kiesigen Sedimenten der Baugrundsicht 4b angetroffen. Aus der Abb. 3 wird ersichtlich, dass vom Lubenbach aus eine Uferfiltration in nördliche bis nordwestliche Richtung in die stark wasserdurchlässige Baugrundsicht 4 b erfolgt.

Infolge des Bachgefälles nach Westen um 1 - 1,5 m liegt der höchste Grundwasserstand mit 1,25 m unter GOK (Geländeoberkante) im Bereich der Rammkernbohrung RKB 5/01 vor. Die schluffig ausgebildete Auffüllung über der Baugrundsicht 4b in der Umgebung dieser Rammkernbohrung weist infolge ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit zahlreiche Naßstellen auf.

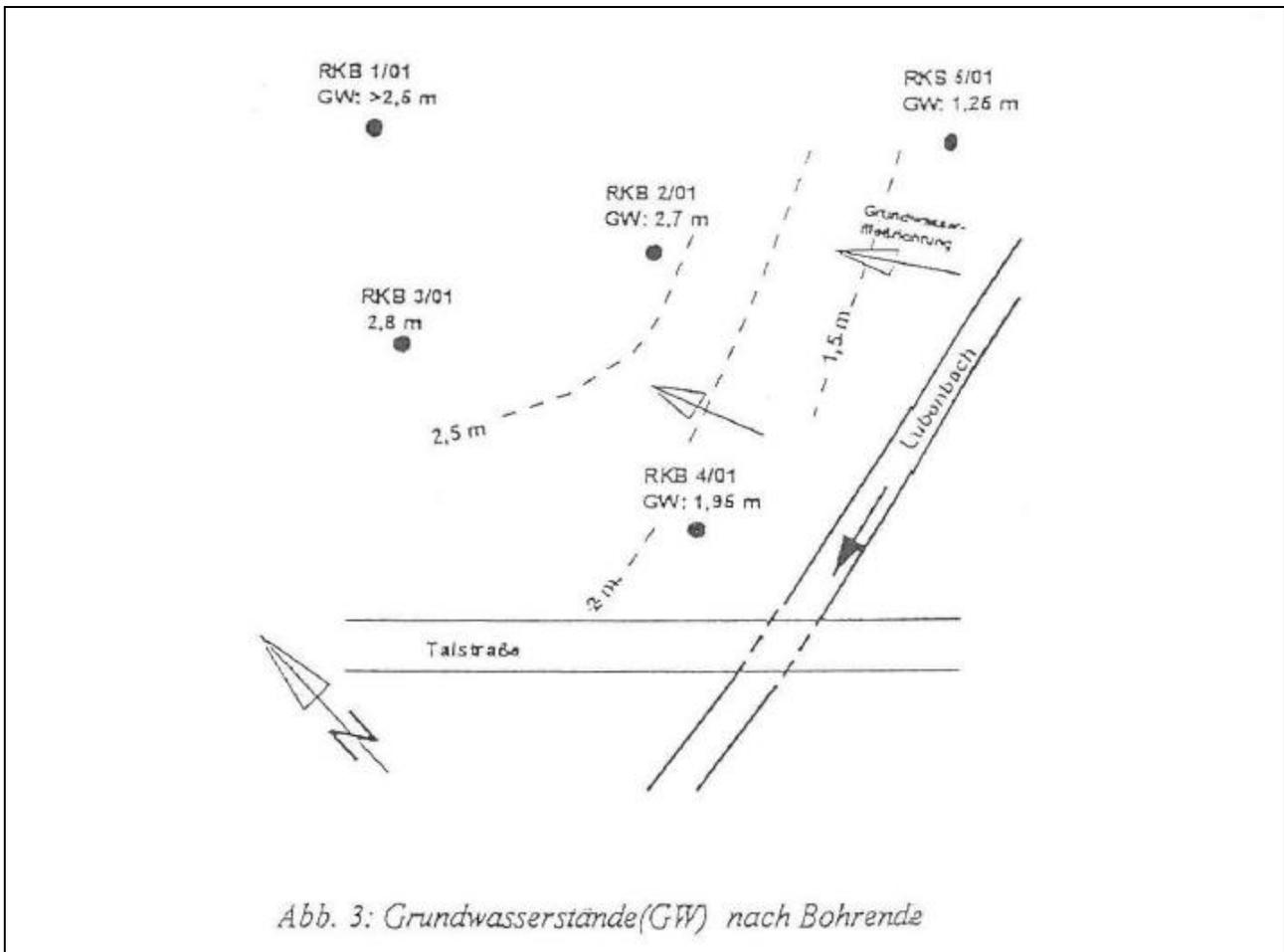
Bachabwärts sinkt die Grundwasseroberfläche in der Rammkernbohrung RKB 4/01 auf 1,95 m unter GOK ab. In diesem Bohraufschluß liegt diese Teufe ca. 35 cm über der Liegendgrenze des schwach sandig- kiesigen Schluffes (Baugrundsicht 3).

Dieses Ansteigen des Grundwasserspiegels nach Bohrende in dem Bohrloch RKB 4/01 ist ein Hinweis für gespanntes Grundwasser unter der weitestgehend undurchlässigen Baugrundsicht 3 in der Umgebung des Lubenbaches.

In nordöstliche Richtung sinkt die Grundwasseroberfläche auf eine Tiefe von > 2,5 m ab. Der Verlauf der Grundwasseroberfläche in dem Baugrundstück, der durch die wenigen Bohraufschlüsse nur unvollständig erfaßt werden konnte, belegt die hohen Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte der fluviatilen Sande und Kiese zwischen $k_f = 10^{-3}$ bis 10^{-5} m/s .

Die nachgewiesene Grundwasseroberfläche kann in Trockenperioden sich nach unten verschieben. Bei Starkregenereignissen ist durch die nachgewiesene hydraulische Verbindung zum Lubenbach eine Verschiebung nach oben nicht auszuschließen. Im Gebiet um die Rammkernbohrung RKS 5/01 ist dann ein Wasserstand bei < 1 m Tiefe nicht auszuschließen.

Bei der Planung der Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück sollte zur Beobachtung des Grundwasserstandes seitlich des Lubenbaches im Bereich der Rammkernbohrung RKB 5/01 die Installation einer Grundwassermeßstelle (Pegelbohrung bis 3 m Teufe) mit vorgesehen werden.



Versickerung von Niederschlagswasser

Nach den bisherigen Ergebnissen über die Wasserführung in der Baugrundsicht 4b ist eine Versickerung von Niederschlagswässern in den Untergrund auf dem Baugrundstück kaum möglich.

Das Baugrundstück befindet sich in einer Talau und der Hauptgrundwasserleiter (Baugrundsicht 4b) steht in hydraulischer Verbindung mit dem Lubenbach.

Die angetroffenen Grundwasserstände korrespondieren nahezu mit der Oberfläche dieses Grundwasserleiters, wonach eine nahezu vollständige Wassersättigung dieser kiesigen Schichtenfolge vorzuliegen scheint.

Nur die Baugrundsicht 4a, die aus schluffigen Grobsanden besteht, weist eine unvollständige Wassersättigung auf. Da ihre Verbreitung aber nur durch eine Rammkernbohrung belegt ist, können derzeit keine Angaben über das mögliche Speichervolumen und über Abflußwege in den Untergrund ausgeführt werden.

Bei Aufnahme einer Versickerungsvariante in die Planungsunterlagen ist eine Rücksprache mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu empfehlen.

Quelle: * Geotechnischer Bericht „Bauvorhaben Neubau eines SB-Marktes Talstraße 79 in 98544 Zella-Mehlis (Teilbereich des ehem. Wälzlagerwerkes)“ mit Stand 04.04.2001 von Prof. Siegel & Partner, Karl-Marx-Straße 22, 04668 Grimma

Hinweis:

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen sind nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infogeo.de>).

4.12 Standortalternativen

Eine Prüfung von Standortalternativen erfolgt nicht, da ein Erhalt des bisher bereits genutzten Einzelhandelsstandortes und deren weitere Entwicklung, aufgrund der Verbrauchernähe sowie des großen fussläufigen Einzugsbereiches, das Ziel der Planung ist. Des Weiteren entspricht der Standort den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Zella-Mehlis in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung (siehe auch Pkt. 3.3).

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Mit der Planung werden folgende Zielstellungen verfolgt:

- Schaffung eines sonstigen Sondergebietes „Handel“
- Festsetzung eines überbaubaren Bereiches für einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von 1.300 m², unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation (gezielte Freistellung des durch die Stadt Zella-Mehlis neu errichteten Spielplatzes sowie des Bäckers mit Freisitz zur Steigerung der Attraktivität dieses Areal)

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet "Handel" - (SO Handel) nach § 11 (3) 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung - *Lebensmittelmarkt* - festgesetzt.

Begründung

Die Einstufung der Nutzungsart erfolgt entsprechend der geplanten Nutzung und der konkreten Zweckbestimmung des Vorhabens.

Mit der Ausweisung eines neuen Lebensmittelmarktes am Vorhabensstandort, wird ein bereits vorhandener Lebensmittelmarkt ersetzt und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin gewährleistet.

- Im sonstigen Sondergebiet "Handel" wird die GRZ auf 0,89 festgesetzt.
- Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ von 0,8 ausschließlich durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend.

Begründung

Die Festsetzungen erfolgen gemäß §§ 17 und 19 BauNVO und unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen baulichen Anlagen (GRZ im Bestand 0,82) sowie den bereits vorliegenden Unterlagen zum Neubau des Lidl-Marktes, woraus eine weitere Überschreitung der GRZ von 0,8, welche den Maximalwert der GRZ für sonstige Sondergebiete laut BauNVO (BauNutzungsverordnung) darstellt, bereits abzuleiten ist.

Die Überschreitung der GRZ von 0,8 darf hierbei ausschließlich durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, erfolgen. Die Überschreitung der GRZ von 0,8 darf im vorliegenden Fall angewandt werden, da sonst die Einhaltung der GRZ von 0,8 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Insbesondere könnte die vorgesehene Anzahl an Stellplätzen nicht umgesetzt werden.

Darüber hinaus ist in diesem Fall zu berücksichtigen, dass die bereits vorhandene Zufahrt von der „Talstraße“ (Bundesstraße 62), aufgrund eines Brückenbauwerkes für die Bundesstraße, einer vorhandenen Querungshilfe für Fußgänger/Radfahrer über die Bundesstraße und verschiedener, bereits vorhandener anderweitiger Grundstückszu- und ausfahrten nicht verlegt werden kann. Dies wiederum macht die Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Aspekte (Anordnung des neuen Lebensmittelmarktes unter Berücksichtigung des Spielplatzes und der Bäckerei mit Freisitz), welche der Stadt Zella-Mehlis sehr wichtig sind, überaus schwierig.

Dabei bleibt zusätzlich noch zu beachten, dass die bereits auch vorhandenen Einzelhandelsnutzungen hinter dem Lebensmittelmarkt über dessen Flurstück verkehrstechnisch erschlossen werden müssen. Dies muss eine entsprechende Berücksichtigung bei den zu überfahrenden Bereichen (größerer Flächenbedarf) finden.

Bei Beachtung aller zuvor genannten Parameter ist eine Umsetzung des geplanten Lebensmittel-Marktes, ohne eine entsprechende Überschreitung der GRZ, ansonsten an diesem Standort nicht möglich.

- Die Verkaufsfläche darf insgesamt 1.300 m² nicht überschreiten.

Begründung

Die als Obergrenze festgesetzte Verkaufsfläche entspricht der Größe der Verkaufsfläche des für den Standort neu vorgesehenen Lebensmittel-Markt. Sie lässt unabhängig davon einen den aktuellen Bedingungen im Einzelhandel entsprechenden Markt zu (siehe auch Pkt. 1). Mit der Zulässigkeit von 1.300 m² Verkaufsfläche erfolgt gegenüber der im Bestand vorhandenen Verkaufsfläche am Standort eine Erhöhung um 480 m².

- Für das sonstige Sondergebiet "HANDEL" wird die Geschossfläche auf 2.200 m² begrenzt.

Begründung

Zur besseren raumordnerischen und städtebaulichen Beurteilung von Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Geschossflächenzahl unerlässlich. Diese wird im Sondergebiet „HANDEL“ entsprechend dem geplanten Neubau festgesetzt.

- Die Oberkante der baulichen Anlage wird mit max. 7,50 m festgesetzt.

Begründung

Die Oberkante der baulichen Anlage orientiert sich hier an dem geplanten Lebensmittel-Markt und überschreitet die bereits am Standort vorhandenen baulichen Anlagen nicht. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes kann damit ausgeschlossen werden.

- Definition - Oberkante der baulichen Anlagen

Die angegebene Oberkante der baulichen Anlage bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Technische Aufbauten (Lüftungstechnik u.ä.) sind hierbei zu berücksichtigen. Als Bezugspunkt für die angegebene Oberkante der baulichen Anlage gilt die Oberkante Schachtdeckel ($\pm 0,00$ m).

Begründung

Die Definition dient der eindeutigen Begriffsbestimmung.

5.3 Bauweise

- Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt.

- Definition abweichende Bauweise

Bei der abweichenden Bauweise darf die Gesamtlänge der Gebäude 50 m überschreiten.

Begründung

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise erfolgt aufgrund der bestehenden Nutzungsansprüche des geplanten Lebensmittelmarktes und der sich daraus ergebenden Gebäudelänge von über 50 m.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung

- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Bodendeckern bzw. Gehölzen zu begrünen. Bei Gehölzen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Begründung

Über die bereits festgesetzten Maßnahmen (Anpflanzung von Laubbäumen) hinaus soll durch diese Maßnahme eine noch bessere Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden, die zur Auflockerung und Einbindung des Standortes in das Stadtgebiet beiträgt.

5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen im Plangebiet sind so festgesetzt, dass die Mindestanforderung an die Tiefe der Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze von 3,00 m zu allen Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch innerhalb der festgesetzten Bauflächen, sind gemäß § 12 und 14 BauNVO Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (z.B. Werbepylon, Einkaufswagenbox) zulässig.

Erhebliche Belästigungen und Störungen der angrenzenden Bereiche mit schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnhäuser) sind bis dato durch die bereits vorhandenen PkW-Stellflächen nicht bekannt. Da bereits derzeit ein Lebensmittelmarkt mit entsprechenden Stellflächen für PkWs vorhanden ist und die Anzahl der Stellflächen geringer ausfallen wird als bisher, wird davon ausgegangen, dass es auch zukünftig zu keinen erheblichen Belästigungen und Störungen durch diese kommen wird. Weitergehende Aussagen zum Thema sind im Pkt. 5.9 enthalten.

5.6 Verkehrstechnische Erschließung

Verkehr

Die Zufahrt zum Standort erfolgt von der „Talstraße“ (Bundesstraße 62) über die bereits vorhandene „Ein- und Ausfahrt“. Eine Änderung der „Ein- und Ausfahrt“ ist entsprechend nicht notwendig.

Da eine Verlagerung der Zufahrt, aufgrund eines Brückenbauwerkes für die Bundesstraße, einer vorhandenen Querungshilfe für Fußgänger/Radfahrer über die Bundesstraße und verschiedener, bereits vorhandener anderweitiger Grundstückszu- und ausfahrten auch nicht möglich ist, wird entlang der gesamten Grundstücksgrenze, welche aktuell nicht als „Ein- und Ausfahrt“ genutzt wird mit dem Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ (Planzeichen 6.4 der PlanzV) gekennzeichnet und so die Verlagerung der „Ein- und Ausfahrt“ zum Lebensmittelmarkt ausgeschlossen.

Ruhender Verkehr

Die benötigten Stellflächen für den ruhenden Verkehr werden auf dem Grundstück 245/13 zur Verfügung gestellt. Im Bereich des Vorhabens werden nach der Umgestaltung des Standortes etwa 100 bis 110 Stellplätze vorhanden sein (Projekt liegt bereits vor). Darunter sind zwei Stellplätze für Menschen mit Behinderungen und fünf Eltern-Kind-Stellplätze. Bisher befinden sich 118 Stellplätze am Standort.

Eine gesonderte Festsetzung für die Stellplätze erfolgt im Bebauungsplan nicht, da diese gemäß § 12 BauNVO zulässig sind.

Fußläufige Erschließung

Der Standort des geplanten Lebensmittel-Marktes ist fußläufig sehr gut erreichbar. D.h. Anbindungen bestehen von Norden aus der „Anspelstraße“, von Osten aus der „Hauptstraße“ und von Süden/Westen aus der „Talstraße“ und der „Bethovenstraße“. Überwiegend erfolgt die Anbindung der genannten Straßen über ein Geh- und Radwegenetz (Geh- und Radweg entlang des „Lubenbaches“), welches unabhängig vom Straßennetz ist.

Fahrradverkehr

Die Erreichbarkeit des Standortes ist für Fahrräder sehr gut und ist identisch mit den unter dem Pkt. „Fußläufige Erschließung“ genannten Möglichkeiten. Er liegt direkt am „Rhön-Rennsteig-Radweg“. Maßnahmen werden daher nicht notwendig.

Im Bereich des Markteinganges werden im Zuge des Neubaus der Filiale Stellplätze für Fahrräder bereitgestellt.

ÖPNV

Der Standort des Vorhabens ist an das Netz des ÖPNV angebunden. Eine Haltestelle befindet sich in der „Talstraße“ ca. 180 m südlich des geplanten Lebensmittel-Marktes. Die Anbindung an den ÖPNV ist somit als sehr gut einzustufen.

5.7 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

Versorgungsleitungen befinden sich in der „Talstraße“. Eine Versorgung kann ausgehend von diesen, wie bereits im Bestand derzeit erfolgt, umgesetzt werden. Im Rahmen des Abrisses und der Neubebauung des Areals werden die vorhandenen Anschlüsse stillgelegt und neue notwendig. Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind im Bebauungsplan dargestellt (Angaben ohne Gewähr). Da bereits aktuelle das Flurstück 245/24 über das Flurstück 245/13 erschlossen wird, erfolgt zur langfristigen Sicherung die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Stadtwerke Suhl/Zella-Mehlis Netz GmbH.

Überbauungen und Geländeregulierungen im Bereich der Kabeltrassen sind nicht zulässig. Tiefbauarbeiten sind manuell auszuführen. Werden Umverlegungen notwendig gelten das Verursachungsprinzip oder sonstige vertragliche Vereinbarungen.

Zum Anschluss sowie der Versorgung mit Energie sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Versorger (Stadtwerke Suhl/Zella-Mehlis GmbH) abzuschließen.

Gasversorgung

In der „Talstraße“ befindet sich eine Gasleitung. Ausgehend von dieser kann eine Versorgung des geplanten Marktes erfolgen. Der bereits vorhandene Lebensmittel-Markt ist auch entsprechend von dieser Leitung erschlossen. Der aktuell vorhandene Anschluss wird stillgelegt werden und ggf. durch einen neuen ersetzt. Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind im Bebauungsplan dargestellt (Angaben ohne Gewähr). Da bereits aktuelle das Flurstück 245/24 über das Flurstück 245/13 erschlossen wird, erfolgt zur langfristigen Sicherung die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Stadtwerke Suhl/Zella-Mehlis Netz GmbH.

Überbauungen und Geländeregulierungen im Bereich der Erdgastrassen sind nicht zulässig. Tiefbauarbeiten sind manuell auszuführen. Werden Umverlegungen notwendig gelten das Verursachungsprinzip oder sonstige vertragliche Vereinbarungen.

Für einen möglichen Anschluss sind mit dem Versorger (Stadtwerke Suhl/Zella-Mehlis GmbH) gesonderte Vereinbarungen zu treffen.

Trinkwasserversorgung

In der „Talstraße“ ist eine Versorgungsleitung (GGG-200) zur Trinkwasserversorgung vorhanden.

Von dieser ausgehend erfolgt bereits derzeit die Versorgung des Plangebietes (PE 50/40) und des Hinterliegergrundstückes „Talstraße 77b“ (Flurstück 245/24). Die Trinkwasserversorgung dieses Grundstückes ist langfristig zu gewährleisten. Hierzu wurde ein Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 245/24 in die Festsetzungen aufgenommen. Darüber hinaus ist eine zweite Leitung auf dem Grundstück vorhanden (GGG-100), welche bisher nicht zur Versorgung genutzt wird.

Der nun geplante Lebensmittel-Markt ist auch, ausgehend von der Leitung in der „Talstraße“, zu versorgen. Hierbei ist die Versorgung des Grundstückes „Talstraße 77b“ (Flurstück 245/24) zwingend zu berücksichtigen und privatrechtlich zu klären. Die Trinkwasseranschlussleitung auf dem Grundstück ist eine private Anschlussleitung und nicht in der Trägerschaft des Zweckverbandes. Sollte im Zuge der Neuerschließung des Standortes der bisherige Anschluss entfallen und durch einen neuen ersetzt werden, geht die Errichtung des neuen Anschlusses zu Lasten des Verursachers.

Der Leitungsbestand ist im Bebauungsplan dargestellt (Angaben ohne Gewähr).

Zur Umsetzung sind mit dem Versorgungsunternehmen (Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“) entsprechende Vereinbarungen abzuschließen.

Schmutzwasserentsorgung

In der „Talstraße“ ist ein Schmutzwasserkanal (MW-B-600) vorhanden. Die derzeit vorhandene Bebauung ist an diesen bereits angeschlossen (DN 150 Stz). Im Zuge der Neuerschließung des Plangebietes ist der neue Lebensmittel-Markt auch an den Kanal in der Talstraße, sofern ausschließlich haushaltsübliche Abwässer anfallen, direkt anzubinden. Die Anschlüsse der derzeit noch vorhandenen Bebauung entfallen in diesem Zusammenhang. Es ist hierbei zu beachten, dass das Grundstück „Talstraße 77b“ (Flurstück 245/24) an der Anschlussleitung des Grundstückes „Talstraße 77a“ (Flurstück 245/13) angebunden ist. Die Entsorgung der Abwässer vom Grundstück „Talstraße 77b“ (Flurstück 245/24) ist auch zukünftig langfristig sicherzustellen. Hierzu sind privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen, da der Abwasserkanal auf dem Grundstück eine private Anschlussleitung ist und nicht in der Trägerschaft des Zweckverbandes liegt. Im Bebauungsplan wurde daher ein Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 245/24 in die Festsetzungen aufgenommen.

Sollte im Zuge der Neuerschließung des Standortes der bisherige Anschluss entfallen und durch einen neuen ersetzt werden, geht die Errichtung des neuen Anschlusses zu Lasten des Verursachers.

Die Erschließung erfolgt am Standort im Trennsystem. Der vorhandene Leitungsbestand ist im Bebauungsplan zum Teil dargestellt (Angaben ohne Gewähr). Das bedeutet, dass der Leitungsbestand in der „Talstraße“ übernommen wurde, jedoch der Bestand auf dem Flurstück 245/13 nicht dargestellt ist, da hier keine genauen Angaben zur Lage vorliegen.

Mit dem Versorgungsunternehmen (Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“) sind entsprechende Vereinbarungen abzuschließen.

Regenwasserentsorgung

Wie bereits im Pkt. Schmutzwasserentsorgung beschrieben, ist das Plangebiet im Trennsystem erschlossen. Die anfallenden Oberflächenwässer im Plangebiet werden derzeit direkt in den „Lubenbach“ eingeleitet (Kanal DN 250 mit anschließenden Stauraumkanal und gedrosselter Einleitung [10 l/s]). Im Rahmen der Neubebauung soll die Oberflächenwässer Entsorgung auch weiterhin entsprechend erfolgen. Hierzu ist eine Befreiung vom Anschluss- oder Benutzungszwang beim Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ zu stellen. Einer Teilbefreiung der Abwasserbeseitigungspflicht bezüglich des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers stimmt der Zweckverband bereits zu. Darüber hinaus ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen zu beantragen, bzw. die bereits vorliegende ggf. anzupassen (Reg.-Nr.: 62-N-621-092-0928-41288 vom 27.08.2011).

Die bereits vorhandene Einleitestelle in den „Lubenbach“ liegt südlich des Plangebietes und ist im Bebauungsplan dargestellt. Die Lage des Stauraumkanals und der Leitungsbestand zur Entsorgung des anfallenden Oberflächenwässer im Plangebiet ist nicht bekannt und kann dementsprechend nicht im Bebauungsplan dargestellt werden.

Nachfolgende allgemeine Hinweise des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ gelten für die Pkt. Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und Regenwasserentsorgung und sind zu beachten:

„[...] Werden Veränderungen an den Grundstücksleitungen vorgenommen, sind diese mit dem Zweckverband abzustimmen, durch den Bauherrn zu veranlassen und die Kosten zu tragen. Die geänderten Leitungspläne sind dem Zweckverband zu übergeben.

Der Antrag für die Herstellung oder Änderung der Grundstücksanschlüsse ist beim ZV unter Benutzung der Antragsformulare zu stellen. Alle nötigen Antragsformulare sind auf der Internetseite des Zweckverbandes unter www.zwas.de in der Rubrik Dokumente abrufbar. [...]“.

Löschwasserversorgung / Feuerwehrezufahrt

Die Feuerwehrezufahrt zum Standort des geplanten Lebensmittel-Marktes kann direkt von der „Talstraße“ erfolgen. Wendemöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge sind innerhalb des Plangebietes auf den Parkflächen vorzuhalten. Das gleiche gilt für die Bewegungsflächen der Fahrzeuge der Feuerwehr. Diese Flächen dienen der Fahrzeugaufstellung, der Entnahme und Bereitstellung von Geräten und der Entwicklung von Rettungs- und Löscheinsätzen. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach § 5 der Landesbauordnung (ThürBO bzw. nach DIN 14 090) zu planen. Der Nachweis der Einhaltung der vorgenannten Maßnahmen muss im Rahmen des Bauantrages / Brandschutzkonzeptes erfolgen.

Zur Absicherung des Löschwasserbedarfes ist im direkten Umfeld des Plangebietes ein Oberflurhydrant vorhanden. Dieser befindet sich in der „Talstraße“ auf Höhe der Hausnummer 60 (Tankstelle) in ca. 40 m Entfernung.

Der Hydrant hat eine Durchflussmenge von 51 l/s was einer Menge von 183,6 m³/h entspricht. Der Ruhedruck beträgt 9,5 bar und der Fließdruck liegt bei 3,5 bar. Der Löschwasserbedarf (min. 48 m³/h bzw. max. 96 m³/h über 2 Stunden) kann über den Hydranten gedeckt werden, somit sind weitere Maßnahmen durch den Investor nicht erforderlich.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Der Leitungsbestand ist im Bebauungsplan berücksichtigt (Angaben ohne Gewähr). Im Zuge der Neubebauung wird ggf. ein neuer Anschluss hergestellt.

Da bereits aktuelle das Flurstück 245/24 über das Flurstück 245/13 erschlossen wird, erfolgt zur langfristigen Sicherung die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Telekom Deutschland GmbH.

Bei notwendigen Arbeiten im Bereich des Leitungsbestandes, bzw. der Umsetzung eines neuen Anschlusses ist die Telekom Deutschland GmbH mit einzubeziehen.

Abfallentsorgung

Der geplante Lebensmittel-Markt ist mit ausreichend Behältervolumen an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Schmalkalden-Meiningen, entsprechend der jeweils geltenden Satzung, anzuschließen. Alternativ kann die Rücknahme auch durch Lieferanten erfolgen.

5.8 Geh-, Fahr und Leitungsrechte / Baulasten

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Diese dienen der Absicherung der Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Gas, Strom, Telekommunikation, Abwasser) und der Zuwegung zum Flurstück 245/24, welches ausschließlich über das Flurstück des neu geplanten Lebensmittel-Marktes erreicht werden kann. Darüber hinaus ist ein Leitungsrecht zur Absicherung der überörtlichen Strom- und Gasversorgung notwendig.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind als textliche Festsetzung auf dem Bebauungsplan benannt. Eine zeichnerische Darstellung erfolgt lediglich für die der überörtlichen Strom- und Gasversorgung dienenden Leitungen.

Baulasten

Baulasten sind zur Umsetzung der Planung nicht notwendig.

5.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Ziel ist es, die in der Umgebung des Plangebietes vorhandene schutzwürdige Bebauung vor möglichen auftretenden Konflikten zu bewahren (Umsetzung des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz). Im vorliegenden Fall werden keine erheblichen Belästigungen und Störungen der angrenzenden Bereiche mit schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnhäuser) erwartet.

Der durch den Fahrzeug- und Lieferverkehr entstehende Lärm nimmt mit zunehmender Entfernung zum Vorhabenstandort deutlich ab. Die Wohnbebauung in der „Anspelstraße“ (ca. 120 m entfernt) und der Straße „Amsel“ (ca. 80 m entfernt) sind aufgrund der Entfernung und der abschirmenden Wirkung eines Gebäudes („Talstraße“ 77 b) entsprechend gering betroffen und dementsprechend werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

Deutlich erheblicher ist das Wohnhaus („Talstraße“ 95) betroffen, da der Abstand hier lediglich ca. 40 m zum Parkplatz beträgt. Die Einwirkungen sind jedoch ausschließlich im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) zu erwarten und werden daher auch als weniger erheblich angesehen (eine Nachtanlieferung in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr erfolgt bis dato nicht). Hierbei wird unter anderem auch berücksichtigt, dass das Wohnhaus in einem als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Bereich, entsprechend dem Flächennutzungsplan der Stadt Zella-Mehlis, entstanden ist und innerhalb eines Betriebs Geländes, wohl als Betriebswohnung, errichtet wurde. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass es am Standort zu einem erheblichen Anstieg des PKW-Verkehrs insgesamt kommt, auch wenn die Verkaufsfläche gegenüber dem derzeitigen Stand von 820 m² auf 1.300 m² angehoben wird.

Davon kann ausgegangen werden, da die Attraktivität des gesamten Standortes (Einzelhandelsagglomeration „Beckerweise“) bereits hoch ist, aufgrund des vorhandenen Branchenmixes. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, da der gestiegene Verkaufsflächenbedarf von Lebensmittelmärkten vor allem aus Gründen der Prozessoptimierung (u. a. Vereinfachung der Warenbestückung, größere Warenmengen je Artikel, Vergrößerung der Präsentationsflächen) und Attraktivitätssteigerung (breitere Gänge, eine übersichtlichere Produktpräsentation, niedrigere Regalhöhen oder weniger überbaute Bereiche) erfolgt und nicht um eine Ausweitung des angebotenen Sortimentes umzusetzen.

Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche wird sich auch der Lieferverkehr nicht weiter erhöhen. Es wird wie bisher zwei bis maximal drei Mal pro Tag eine Warenanlieferung erfolgen.

Darüber hinaus kann es zu einer Betroffenheit durch die geplante Bebauung an den bestehenden Wohnhäusern nördlich, nordöstlich und südöstlich des Standortes kommen. Die Betroffenheit ergibt sich hier aus den Ladevorgängen sowie den technischen Schallquellen. Für die Wohnbebauung in der „Anspelstraße“ und der Straße „Amsel“ gelten die gleichen Aussagen wie im Abschnitt zum Fahrzeug- und Lieferverkehr bezüglich der Ladevorgänge, was bedeutet, dass mögliche Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft werden. Gleiches gilt für die technischen Schallquellen, obwohl diese von 0:00 bis 24:00 Uhr einwirken und sich an der, der Wohnbebauung in der „Anspelstraße“ zugewandten Gebäudeseite des geplanten Neubaus befinden. Für das Wohnhaus in der „Talstraße“ 95 kann es eine Betroffenheit durch die Ladevorgänge geben. Da die Ladevorgänge derzeit nur im Tagzeitraum erfolgen und davon ausgegangen wird, dass dies weiterhin beibehalten wird, werden diese ebenfalls als weniger erheblich angesehen. Bei der Einschätzung spielt die Entfernung von der Laderampe bis zur Bebauung, welche annähernd ca. 120 m beträgt, auch eine Rolle. Die technischen Schallquellen spielen in Bezug auf das Wohnhaus keine Rolle, da sie sich auf der abgewandten Seite des Neubaus befinden werden.

Trotzdem können geringfügige Auswirkungen, durch den Neubau des Lebensmittelmarktes, auf die Wohnhäuser in der „Anspelstraße“ im Bereich der Nummern 42 bis 62 (ca. 120 m entfernt), in der Straße „Amsel“ Nummer 5, 7 und 8 (ca. 80 m entfernt) sowie in der „Talstraße“ 95 (ca. 40 m entfernt) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese gegenüber dem jetzigen Zustand sehr gering sein werden.

Um die bereits bestehenden Immissionen nicht weiter erheblich zu verändern, wurde durch die untere Immissionsschutzbehörde gefordert, dass die bestehenden Öffnungs- und Lieferzeiten beizubehalten sind, also nicht ausgedehnt werden. Dementsprechend erfolgen im Satzungsplan Hinweise dazu. Somit werden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ergriffen.

Für die Öffnungs- und Lieferzeiten des Lebensmittelmarktes können keine verbindlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen, da das Baugesetzbuch hierzu keine gesetzliche Grundlage schafft. Dies ist ausschließlich für bauliche und sonstigen technischen Vorkehrungen möglich. Die Regelung von Öffnungs- und Lieferzeiten sind organisatorische Maßnahmen. Entsprechende Regelungen können nur in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB bzw. im Rahmen der Baugenehmigung verbindlich erfolgen. Die organisatorischen Maßnahmen selbst, als auch die dafür notwendigen Regelungsmöglichkeiten sind auf dem Bebauungsplan unter HINWEISE dargelegt.

Weiterhin ist zu gewährleisten, dass beim Neubau des LIDL-Marktes die technischen Nebenanlagen, wie Kühl- und Lüftungsanlagen, entsprechend aktuellen Stand der Lärminderungstechnik errichtet und betrieben werden. Der Nachweis muss im Rahmen des Bauantrages erfolgen.

5.10 Übernahme, Kennzeichnung

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde gemäß § 9 Abs. 5 BauGB eine Altlastverdachtsfläche aus der Verdachtsflächendatei THALIS (Kennziffer 17705) als Kennzeichnung im Bauleitplan berücksichtigt. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB, wurde der Naturpark "Thüringer Wald" nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5.11 Klimaschutzklausel

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- sonstige Maßnahmen

Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Bodendeckern bzw. Gehölzen zu begrünen.

5.12 Rückbau baulicher Anlagen

Zur Umsetzung des Vorhabens sind im Geltungsbereich die vorhandenen bauliche Anlagen zurückzubauen. In der nachfolgenden Abbildung ist das betroffene Gebäude rot eingefärbt (vgl. Abbildung 10).

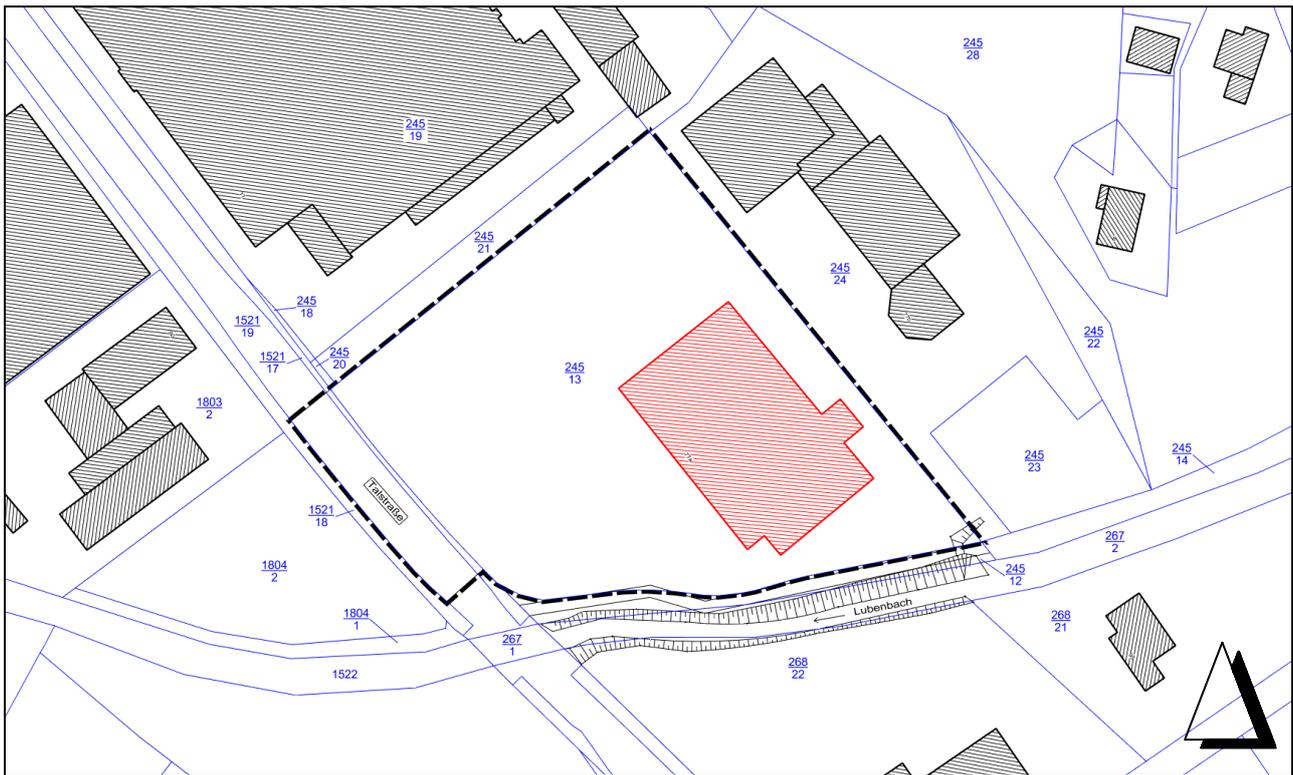


Abbildung 10: Lageplan mit Darstellung der zurückzubauenden Gebäude (rot)

5.13 Grünordnung

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies trifft für diesen Bebauungsplan zu. Eine Grünordnung sowie Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für den Eingriff sind daher nicht notwendig.

Im Rahmen der Umsetzung des Lebensmittel-Marktes werden konkret 13 Laubbäume, welche durch die Baumschutzsatzung geschützt sind, im Plangebiet entfernt. Aufgrund der vorliegenden Baumschutzsatzung der Stadt Zella-Mehlis vom 11.03.2014 (1. Änderungssatzung) sind diese demensprechend zu ersetzen. Für die Fällung ist eine Ausnahme/Befreiung von den Verboten zu beantragen.

Die für die Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Flächen werden mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Maßnahme E1; Planzeichen 13.2.1 der PlanzV) im Bebauungsplan gekennzeichnet. Ergänzend dazu sind textliche Festsetzungen unter Pkt. E) im Bebauungsplan enthalten. Entsprechend der vorliegenden Baumschutzsatzung und deren Bestimmungen sind im vorliegenden Fall 17 Bäume mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm und 1 Baum mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm zu pflanzen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind durch den Investor umzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahmen soll spätestens 1 Jahr nach Errichtung des Lebensmittel-Marktes erfolgen. Im Rahmen der Ausnahme/Befreiung ist dies als Nebenbestimmung in die Genehmigung entsprechend aufzunehmen.

.....
 Ende der Begründung

Anlagen

PlanzV90 - Flächen

Projekt: BP Zella-Mehlis Talstraße_Am Lubenbach
Ersteller: NIK
Datum / Zeit: 07.02.2019 / 07:45
Hinweis:

Bezeichnung	Fläche [ha]	
1. Art der baulichen Nutzung		
Bauliche Nutzung: SO		
Sonstige Sondergebiete	Summe	0,74
6. Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsflächen	Summe	0,05
15. Sonstige Planzeichen		
Grenze des räumlichen Geltungsbe	Summe	0,80

PRÜFUNG UVP - ERFORDERNIS
„Neubau eines Lebensmittelmarktes“

Stadt Zella-Mehlis



PRÜFUNG UVP - ERFORDERNIS
„Neubau eines Lebensmittelmarktes“

Stadt Zella-Mehlis

Auftraggeber:

Stadt Zella-Mehlis
Rathausstraße 4
98544 Zella-Mehlis

Auftragnehmer:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
☎ 03681 / 35272-0
📠 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. (FH) N. Kehrer
Dipl.-Ing. S. Posern

Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 3 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung [UVPG])

Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit in § 7 Absatz 1 und 2, auch in Verbindung mit den §§ 8 bis 14, auf Anlage 3 Bezug genommen wird.

1. Merkmale der Vorhaben

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten

An dem Vorhabens Standort soll ein neuer Lebensmittelmarkt entstehen. Die Ausdehnung des geplanten Gebäudes kann bis zu ca. 63 m x 41 m und eine Höhe von bis zu 7,50 m betragen. Im Bereich des Vorhabens werden nach der Umgestaltung des Standortes etwa 100 bis 110 Stellplätze vorhanden sein. Bisher befinden sich 118 Stellplätze am Standort.

Die Versiegelung des Baugrundstückes wird, durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan, auf 89 % begrenzt. Der Standort ist bereits durch eine Nutzung als Einzelhandelsstandort (Lebensmittelmarkt) deutlich vorgeprägt (Versiegelung und Bebauung). Der Grad der Versiegelung liegt aktuell bei ca. 82 % der Grundstücksfläche.

Der Bereich des Vorhabens (ohne angrenzende öffentliche Verkehrsflächen) umfasst eine Fläche von ca. 0,74 ha. Die geplante Verkaufsfläche an diesem Einzelhandelsstandort soll insgesamt max. 1.300 m² und die Geschossfläche max. 2.200 m² betragen. Gemäß der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ (Anlage 1 zum UVPG) Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2 ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig.

Um einen Neubau am Standort umsetzen zu können wird es notwendig, den bestehenden Lebensmittelmarkt, mit ca. 800 m² Verkaufsfläche, abzureißen.

1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes am Standort wirkt unmittelbar zusammen mit weiteren Einzelhandelsnutzungen, welche sich bereits im direkten Umfeld befinden. Hierbei handelt es sich um ein Textil-Geschäft, einen Getränkemarkt, einen Bäcker sowie einen Fleischer. Insbesondere erfolgt hier ein Zusammenwirken des PKW-Verkehrs und des Lieferverkehrs.

1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das neu zu bebauende Areal liegt innerhalb der bebauten Ortslage an einem Standort, der durch Einzelhandel bereits seit ca. 20 Jahren geprägt wird. Bis zu dieser Nutzung erfolgte bereits über Jahrzehnte eine industrielle Nutzung des Standortes (VEB Thüringer Kugellagerfabrik / Wälzlagerfabrik). Danach erfolgten ein Teilabriss des Standortes und eine Neubebauung mit den derzeit vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen.

Nordöstlich des Standortes befinden sich weitere Einzelhandelsnutzungen mit den entsprechenden Stellflächen. Nordwestlich, südwestlich und südlich befinden sich nahezu ausschließlich gewerblich, industrielle Nutzungen.

Die bis dato vorhandenen Grünstreifen an der nordwestlichen und der südlichen Grenze des Vorhabens werden durch die Neubebauung verringert werden, aber in verkleinerter Form trotzdem erhalten bleiben. Im Bereich des Parkplatzes und des südlichen Grünstreifens entfallen 13 Laubbäume, welche unter die Baumschutzsatzung der Stadt Zella-Mehlis fallen und entsprechend ausgeglichen werden.

Aufgrund der bereits vorliegenden Nutzung als Einzelhandelsstandort ist dieser als anthropogen überformt einzustufen. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind bereits entsprechend stark beeinträchtigt. Durch die weitere Erhöhung der Versiegelung werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt noch stärker beeinträchtigt und in ihrer Funktion weiter eingeschränkt werden.

Das Schutzgut Fläche ist bereits stark beeinträchtigt, da das gesamte Areal des Vorhabens bereits über Jahrzehnte in verschiedenen Nutzungen ist, sowohl gewerblich/industriell, als auch als Lebensmittelmarkt.

1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes

Eine Abfallerzeugung erfolgt in Form von Hausmüll, Papier, Plastikmüll und Biomüll.

1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Eine Umweltverschmutzung kann durch die Errichtung und den Betrieb eines Lebensmittelmarktes nahezu ausgeschlossen werden.

Da der Neubau nicht weiter an die schutzbedürftigen Nutzungen heranrückt als der bereits am Standort vorhandene Markt, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Ausgangsbedingungen in Bezug auf eine mögliche Beeinträchtigung durch Lärm nicht wesentlich verändern. Dies gilt auch, obwohl der Lebensmittelmarkt geringfügig in der Lage verändert wird. Auch wird davon ausgegangen, dass trotz der Ausweitung der Verkaufsfläche der Zielverkehr nur geringfügig zunehmen wird. Infolge des bereits am Standort in Betrieb befindlichen Lidl-Marktes sind bisher auch keine Beschwerden bezüglich auftretender Immissionen bekannt, aufgrund dessen eine nähere Untersuchung der möglichen Immissionen, welche durch den Neubau auftreten können, erfolgen sollte.

Durch den entstehenden Fahrzeugverkehr, als auch durch Ver- und Entsorgung und die haustechnischen Anlagen des neuen Lebensmittelmarktes können an diesem Standort Belästigungen daher nahezu ausgeschlossen werden.

1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:

1.6.1 verwendete Stoffe und Technologien

Aufgrund der Art des anzusiedelnden Vorhabens (Lebensmittelmarkt) sowie der am Standort bereits vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen kann ein Unfallrisiko mit bestimmten Stoffen und Technologien (z.B. Gefahrgütern) nahezu ausgeschlossen werden.

1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Das geplante Vorhaben (Lebensmittelmarkt) ist aufgrund seiner Nutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht anfällig für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung.

1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft

Das geplante Vorhaben (Lebensmittelmarkt) wird aufgrund seiner Nutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Risiken für die menschliche Gesundheit hervorrufen.

2. Standort der Vorhaben

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)

Der Standort wird bisher durch Einzelhandel (Lebensmittelmarkt) genutzt (sonstige wirtschaftliche Nutzung). Das gesamte Areal ist von Siedlungsfläche (gewerblicher Baufläche) direkt umgeben. In unmittelbarer Nähe sind auch Wohnbauflächen, als auch gemischte Bauflächen vorhanden.

Ein Altlastenverdacht bestand am Standort, vor der Nutzungsaufnahme als Lebensmittelmarkt, nicht. Dies wurde im Rahmen einer durchgeführten „Untersuchung des Grundstückes Talstraße 79 in 99544 Zella-Mehlis (Teilbereich des ehem. Wälzlagerwerkes) auf Altlasten“ (Quelle: Prof. Siegel & Partner GmbH, Grimma vom 30.03.2001) bereits bestätigt. In der Zusammenfassung des Gutachtens steht dazu folgendes: „[...] Aus der analytischen Untersuchung der Bodenproben ergaben sich keine Hinweise auf das Vorliegen von kritischen Schadstoffbelastungen. [...]“.

2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)

Das Gebiet ist zum größten Teil stark überformt bzw. versiegelt. Der Grad der Versiegelung liegt aktuell bei ca. 82 %. Dementsprechend sind der Reichtum, die Verfügbarkeit, die Qualität und die Regenerationsfähigkeit von Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt überwiegend bereits stark eingeschränkt. Gleiches gilt für das Schutzgut Fläche, welche durch die bereits Jahrzehnte lange Nutzung bereits in Anspruch genommen wurde und damit für andere Nutzungen nicht mehr verfügbar ist, bis zur Nutzungsaufgabe. Die Landschaft (Ortsbild) ist ebenfalls bereits stark beeinträchtigt, da der Standort des Vorhabens mit großflächigen Gebäuden mit Einzelhandelsnutzungen bebaut ist. Auch das gesamte Umfeld ist mit großflächigen, überwiegend gewerblichen/industriellen Anlagen bereits bebaut, so dass eine deutliche Vorprägung des Standortes vorliegt.

Der entlang der südlichen Grenze des zu bebauenden Areals vorhandene Grünstreifen (z.T. Scherrasen) ist mit verschiedenen Laubgehölzen bestanden. Die Grünfläche, als auch die Gehölze haben einen naturschutzfachlich mittleren Wert, hier ist die Qualität und Regenerationsfähigkeit von Boden und Wasser dementsprechend jedoch als gut einzustufen. Für Tiere hat der Grünstreifen, aufgrund des Zusammenspiels mit dem vorhandenen Grünstreifen entlang des „Lubenbaches“ (Gewässer) ebenfalls eine mittlere Bedeutung.

Der an der nordwestlichen Grenze vorhandene, sehr schmale Grünstreifen (Scherrasen) hat einen naturschutzfachlich geringen Wert. Aufgrund der geringen Fläche und des geringen naturschutzfachlichen Wertes ist die Qualität und Regenerationsfähigkeit von Boden und Wasser als eingeschränkt zu bewerten. Auch für Tiere ist die Bedeutung aufgrund der Kleinflächigkeit, des geringen naturschutzfachlichen Wertes und der Insellage stark eingeschränkt.

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

2.3.1 Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 7 Abs. 1 Nr. 8 genannten Schutzgüter können ausgeschlossen werden, da das nächstgelegene SPA-Gebiet mindestens 5.000 m (Nr. 26 „Mittler Thüringer Wald“), als auch das nächstgelegene FFH-Gebiet mindestens 2.000 m (Nr. 214 „Reisinger Stein“) entfernt sind. Zwischen dem SPA-Gebiet sowie dem FFH-Gebiet und dem Vorhabens Standort liegen hier auch große Teile der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Zella-Mehlis. Aufgrund der großen Entfernung ist eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben generell auszuschließen.

2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst

nicht zutreffend

2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst

nicht zutreffend

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Biosphärenreservate befinden sich nicht im Umfeld des Vorhabens. Jedoch beginnt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 26 „Thüringer Wald“ in ca. 500 m Entfernung. Zwischen dem Standort des Vorhabens und dem Landschaftsschutzgebiet liegen bereits bebaute Bereiche mit gewerblichen/industriellen Nutzungen und größere Wochenendhausgebiete, welche eine Barrierewirkung haben. Aufgrund der Entfernung, als auch der Barrierewirkung der dazwischenliegenden Bebauung ist eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben auszuschließen.

2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes

nicht zutreffend

2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes

nicht zutreffend

2.3.7 gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Ca. 300 m südlich und westlich des Projektstandortes befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Biotop. Zwischen dem Standort des Vorhabens und den Biotopen liegen bereits bebaute Bereiche mit gewerblichen/industriellen Nutzungen, welche eine Barrierewirkung haben. Aufgrund der Entfernung, als auch der Barrierewirkung der dazwischenliegenden Bebauung ist eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben auszuschließen.

2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

nicht zutreffend

2.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Es liegen zur Zeit keine Angaben bezüglich dem Vorhandensein von Stoffen im Vorhabens Gebiet vor, die in der EG-Richtlinie 2008/105/EG benannt sind. Dementsprechend können momentan keine Aussagen dazu getroffen werden.

2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,

Die Stadt Zella-Mehlis ist gemeinsam mit Suhl im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025; Z 2.2.7) und im Regionalplan Südwestthüringen (G 1-9) als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen.

Im LEP 2025 ist dazu folgendes enthalten: 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 unter anderem auch die überregionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion (G 2.2.8). Dies schließt gleichzeitig aber auch die regionale Einzelhandelsfunktion mit ein, welche am Standort bereits vorhanden ist und aufgewertet werden soll.

Zusätzlich dazu ist im Regionalplan Südwestthüringen folgendes vermerkt: Die Kernstädte des Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Suhl / Zella-Mehlis sollen als attraktive Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkte entwickelt werden (G 1-9). Im fußläufigen Nahbereich des Projektstandortes (bis zu 800 m) leben ca. 2.600 Einwohner (Quelle: Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG). Der Standort stellt hierbei ein wichtiges Element bei der wohnortnahen Versorgung der Kernstadt von Zella-Mehlis dar und erfüllt somit dieses Kriterium (Quelle: Fortschreibung des Zentrenkonzepts für die Stadt Zella-Mehlis der BBE Handelsberatung GmbH; Stand 07.12.2015).

Dies trifft insbesondere zu, da in beiden Ortskernen aufgrund der kleinformatischen Baustrukturen keine größeren Potenzialflächen vorhanden sind, um strukturprägende bzw. leistungsstarke Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. Dementsprechend übernimmt der Standort „Beckerwiese“ (Standort des Vorhabens sowie direkt angrenzende Einzelhandelsnutzungen) zum Teil diese Funktion für die Kernstadt.

Weiterhin wird im Regionalplan Südwestthüringen dargelegt, dass in den Grundversorgungsbereichen durch die zugeordneten Zentralen Orte höherer Stufe die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf zu sichern ist. Die Städte Zella-Mehlis und Suhl übernehmen aufgrund ihrer raumordnerischen Funktion diese Aufgabe für den Grundversorgungsbereich Suhl / Zella-Mehlis. Zu diesem gehören die Städte Suhl, Zella-Mehlis und Oberhof sowie die Gemeinden Benshausen, Dillstädt, St. Kilian (Z 1-2). Der Projektstandort übernimmt dabei hauptsächlich diese Aufgabe für Zella-Mehlis, Oberhof und Benshausen.

Der zu überplanende Standort, bzw. der unmittelbar angrenzende Bereich übernimmt bereits durch die bestehenden Einzelhändler (Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt, Fleischer und Bäcker, Bekleidungsgeschäft, Sonderpreis-Baumarkt) eine wesentliche Rolle, insbesondere bei der Nahversorgung.

Die Stadt Zella-Mehlis ist als zentraler Ort für eine entsprechende Ansiedlung entsprechend geeignet.

2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

nicht zutreffend

3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:

3.1 der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind

Durch den geplanten Neubau erfolgt kein prägnantes Heranrücken an die schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnhäuser) nördlich, nordöstlich und südöstlich des Vorhabens.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass sich die Ausgangsbedingungen in Bezug auf eine mögliche Beeinträchtigung durch Lärm von Ladevorgängen sowie durch technische Schallquellen nicht wesentlich verändern. Dies gilt auch, obwohl der Lebensmittelmarkt geringfügig in der Lage verändert wird.

Infolge des bereits am Standort in Betrieb befindlichen Lidl-Marktes sind bisher auch keine Beschwerden bezüglich auftretender Immissionen bekannt, aufgrund dessen eine nähere Untersuchung der möglichen Immissionen, welche durch den Neubau auftreten können, erfolgen sollte. Darüber hinaus hat die nordöstlich befindliche Bebauung (Flurstück 245/24) eine abschirmende Wirkung gegenüber den schutzbedürftigen Nutzungen.

Es ist ferner nicht davon auszugehen, dass es am Standort zu einem erheblichen Anstieg des PKW-Verkehrs insgesamt kommt, auch wenn die Verkaufsfläche gegenüber dem derzeitigen Stand von 820 m² auf 1.300 m² angehoben wird. Davon kann ausgegangen werden, da die Attraktivität des gesamten Standortes (Einzelhandelsagglomeration „Beckerweise“) bereits hoch ist, aufgrund des vorhandenen Branchenmixes. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, da der gestiegene Verkaufsflächenbedarf von Lebensmittelmärkten vor allem aus Gründen der Prozessoptimierung (u. a. Vereinfachung der Warenbestückung, größere Warenmengen je Artikel, Vergrößerung der Präsentationsflächen) und Attraktivitätssteigerung (breitere Gänge, eine übersichtlichere Produktpräsentation, niedrigere Regalhöhen oder weniger überbaute Bereiche) erfolgt und nicht um eine Ausweitung des angebotenen Sortimentes umzusetzen.

Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche wird sich auch der Lieferverkehr nicht weiter erhöhen. Es wird wie bisher zwei bis maximal drei Mal pro Tag eine Warenanlieferung erfolgen.

Trotzdem können geringfügige Auswirkungen, durch den Neubau des Lebensmittelmarktes, auf die Wohnhäuser in der „Anspelstraße“ im Bereich der Nummern 42 bis 62 (ca. 120 m entfernt), in der Straße „Amsel“ Nummer 5, 7 und 8 (ca. 80 m entfernt) sowie in der „Talstraße“ 95 (ca. 40 m entfernt) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese gegenüber dem jetzigen Zustand sehr gering sein werden. Dies liegt insbesondere an den bereits zuvor genannten Bedingungen.

Da die Betroffenheit der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt als bereits sehr erheblich, aufgrund der bereits vorliegenden Versiegelung von ca. 82 % und der Bebauung eingestuft werden kann, wird durch die Anhebung der Versiegelung auf max. 89 % trotzdem eine weitere Verschlechterung für die Schutzgüter eintreten, wodurch die erhebliche Beeinträchtigung weiter verstärkt wird. Die Landschaft (Ortsbild) wird durch den geplanten Neubau nicht weiter beeinträchtigt, wenn gleich der mögliche Neubau größer sein kann als das bereits vorhandene Gebäude. Das Schutzgut Fläche wird durch das neue Vorhaben nicht weiter beeinträchtigt, da diese bereits in Anspruch genommen wurde und nunmehr nur einer Nachnutzung zugeführt wird.

Auf den vorhandenen Grünstreifen an der nordwestlichen Grenze des Areals hat das Vorhaben geringe Auswirkungen. Diese resultieren aus der Verkleinerung der Fläche. Sie werden jedoch nur als gering eingestuft, da der naturschutzfachliche Wert der Fläche auch als gering bewertet wird (Scherrasen).

Der entlang der südlichen Grenze des zu bebauenden Areals vorhandene Grünstreifen (z.T. Scherrasen) ist mit verschiedenen Laubgehölzen bestanden. Aufgrund der Größe, als auch des Zusammenhanges mit den Grünbereichen entlang des Gewässers „Lubenbach“ und den vorhandenen Laubbäumen ist dieser Bereich naturschutzfachlich als mittel einzustufen. Da dieser Grünstreifen weitestgehend im Rahmen der Neubebauung entfallen wird, wird der Eingriff hier als erheblich gewertet.

Die 3 vorhandenen Laubbäume im Bereich der Stellplätze entfallen im Rahmen der Neugestaltung ebenfalls. Speziell der Wegfall der, am Radweg vorhandenen Laubbäume (24 Stück) kann Auswirkungen auf Tiere und die biologische Vielfalt haben. Auch das Landschaftsbild (Ortsbild) wird durch den Entfall verändert werden.

Aufgrund der vorhandenen Gehölze und Bäume, die unmittelbar am Standort erhalten bleiben (entlang des Gewässers) und eine entsprechende Zahl an neu zu pflanzenden Laubbäumen im Bereich des Vorhabens (18 Stück), werden die Auswirkungen insgesamt als mittel eingestuft. Die Auswirkungen bleiben dabei direkt auf das Gebiet des Vorhabens begrenzt.

3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

nicht zutreffend

3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen

Der durch den Fahrzeug- und Lieferverkehr entstehende Lärm nimmt mit zunehmender Entfernung zum Vorhabenstandort deutlich ab. Die Wohnbebauung in der „Anspelstraße“ und der Straße „Amsel“ sind aufgrund der Entfernung und der abschirmenden Wirkung eines Gebäudes („Talstraße“ 77 b) entsprechend gering betroffen und dementsprechend werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

Deutlich erheblicher ist das Wohnhaus („Talstraße“ 95) betroffen, da der Abstand hier lediglich ca. 40 m zum Parkplatz beträgt. Die Einwirkungen sind jedoch ausschließlich im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) zu erwarten und werden daher auch als weniger erheblich angesehen (eine Nachtanlieferung in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr erfolgt bis dato nicht). Hierbei wird unter anderem auch berücksichtigt, dass das Wohnhaus in einem, als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Bereich entsprechend dem Flächennutzungsplan der Stadt Zella-Mehlis entstanden ist und innerhalb eines Betriebs Geländes, wohl als Betriebswohnung, errichtet wurde.

Darüber hinaus kann es zu einer Betroffenheit durch die geplante Bebauung an den bestehenden Wohnhäusern nördlich, nordöstlich und südöstlich des Standortes kommen. Die Betroffenheit ergibt sich hier aus den Ladevorgängen sowie den technischen Schallquellen. Für die Wohnbebauung in der „Anspelstraße“ und der Straße „Amsel“ gelten die gleichen Aussagen wie im Abschnitt zum Fahrzeug- und Lieferverkehr bezüglich der Ladevorgänge, was bedeutet, dass mögliche Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft werden. Gleiches gilt für die technischen Schallquellen, obwohl diese von 0:00 bis 24:00 Uhr einwirken und sich an der, der Wohnbebauung in der „Anspelstraße“ zugewandten Gebäudeseite des geplanten Neubaus befinden. Für das Wohnhaus in der „Talstraße“ 95 kann es eine Betroffenheit durch die Ladevorgänge geben. Da die Ladevorgänge derzeit nur im Tagzeitraum erfolgen und davon ausgegangen wird, dass dies weiterhin beibehalten wird, werden diese ebenfalls als weniger erheblich angesehen. Bei der Einschätzung spielt die Entfernung von der Laderampe bis zur Bebauung, welche annähernd ca. 120 m beträgt, auch eine Rolle. Die technischen Schallquellen spielen in Bezug auf das Wohnhaus keine Rolle, da sie sich auf der abgewandten Seite des Neubaus befinden werden.

Da die Versiegelung im Plangebiet weiter erhöht wird, wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt als erheblich eingestuft, da dadurch alle genannten Schutzgüter gleichermaßen betroffen sind und stärker als bereits derzeit beeinträchtigt werden. Lediglich das Schutzgut Fläche wird nicht weiter beeinträchtigt. Dies ist auf die bereits langjährige Vornutzung des gesamten Areals zurückzuführen.

3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Dass es durch den Fahrzeug- und Lieferverkehr sowie durch Ladevorgänge und technische Schallquellen zu Auswirkungen kommt, ist nicht zu erwarten. Diese Einschätzung basiert auf der verbal-argumentativen Einschätzung aus den Punkten 3.1 und 3.3.

Durch die weitere Erhöhung der Versiegelung wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt geben. Für das Schutzgut Fläche werden keine Auswirkungen erwartet.

3.5 dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Erst nach Nutzungsaufgabe des Einzelhandelsstandortes entfällt der auftretende Fahrzeug- und Lieferverkehr und die mit der Nutzung verbundenen Ladevorgänge sowie technische Schallquellen wieder dauerhaft und somit auch der dadurch auftretende Lärm.

Die entstehenden Auswirkungen durch die Versiegelung bleiben bis zum Rückbau des Vorhabens ebenfalls bestehen.

3.6 dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben

Der durch das Vorhaben entstehende Lärm wird sich mit dem Lärm aus dem Umfeld des Vorhabens vermengen. Insbesondere sind hier weitere Einzelhandelseinrichtungen, Gewerbebetriebe und die Bundesstraße 62 zu nennen.

Auch die Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Landschaft (Ortsbild), Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt erfolgt durch die im Umfeld vorhandenen Nutzungen entsprechend.

3.7 der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern

Um möglichen Auswirkungen durch Lärm vorzubeugen, könnten die Öffnungszeiten und die Lieferzeiten des Lebensmittelmarktes begrenzt werden.

Innerhalb des Vorhabens Gebietes werden 18 Laubbäume gepflanzt, wodurch die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Landschaft (Ortsbild), Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt gemindert werden.

4. Ergebnis der Prüfung zum UVP - Erfordernis

Aufgrund der vorhandenen Standortsituation, der Größe des geplanten Vorhabens und der sich ergebenden Auswirkungen durch das Vorhaben wird keine UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) für erforderlich gehalten.

.....
Ende der Prüfung UVP - Erfordernis