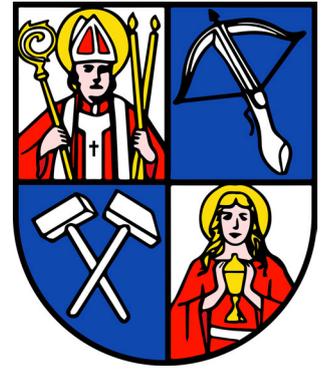


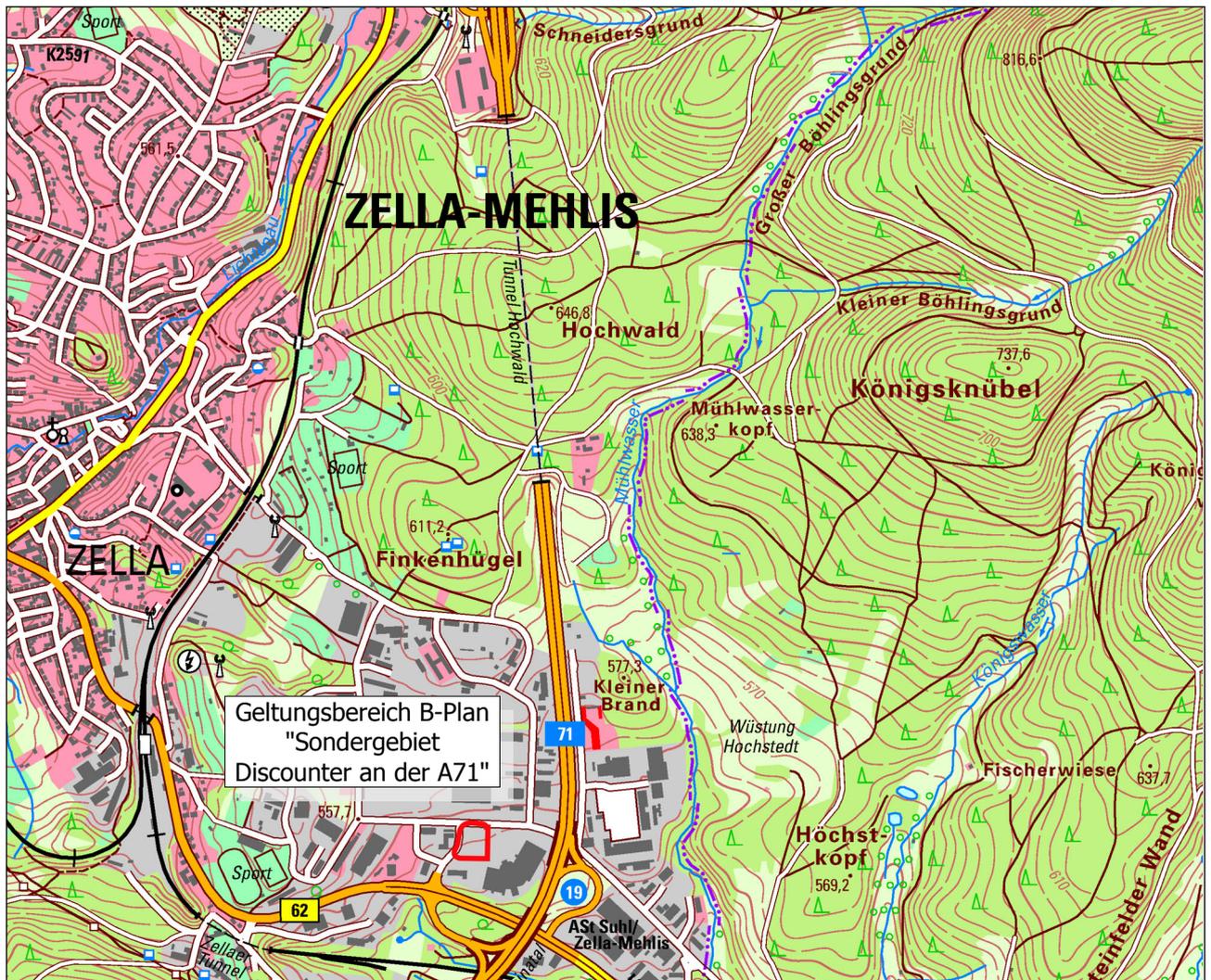
# STADT ZELLA-MEHLIS

## Landkreis Schmalkalden-Meiningen/Thüringen



Bebauungsplan "Sondergebiet Discounter an der A71"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurf Januar 2024



Übersichtsplan oh. M.

Der Bebauungsplan wurde im Auftrag der  
Stadt Zella-Mehlis bearbeitet von:

**TEPE**

- landschafts-
- städtebau-
- architektur

Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel  
Tel. +49 561 9879880  
Albrechtstraße 22 99092 Erfurt  
Tel. +49 361 26208670  
info@planungsbuero-tepe.de

## 1 Anlass und Zielstellung

Die Stadt Zella-Mehlis will mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Discounter an der A71" den Neubau eines ALDI-Marktes im Bereich des geltenden Bebauungsplanes "Sondergebiet an der A71" ermöglichen. Innerhalb des in diesem Bereich an der Industriestraße 4 unmittelbar westlich der A71 vorhandenen Einkaufszentrums "A71-Center" befindet sich bereits heute ein ALDI-Markt im Untergeschoss. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten bestehen für den Markt an dieser Stelle jedoch keine Entwicklungsmöglichkeiten mit dem Ziel einer Modernisierung der Geschäftsausstattung und einer Attraktivierung der Warenpräsentation. Dieser Bebauungsplan soll daher dazu dienen, im Bereich des dem Einkaufszentrum zugehörigen Parkplatzes den Neubau eines ALDI-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> zu ermöglichen.

## 2 Geltungsbereich und Planungsvoraussetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 4950/68, 5046/37, 4950/67 sowie 5046/18 tlw., 4950/18 tlw. und 4950/34 tlw. in der Flur 0 der Gemarkung Zella-Mehlis. Die Größe des an der Industriestraße gelegenen Geltungsbereiches beträgt ca. 0,58 ha.

Zella-Mehlis wird im **Regionalplan Südwestthüringen (2012)** gemeinsam mit der Stadt Suhl als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen. Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums nehmen über die mittelzentralen Versorgungsfunktionen hinaus in wesentlichen Teilbereichen Aufgaben der spezialisierten, höheren Bedarfsdeckung wahr, ohne aber dabei den kompletten Funktionsumfang eines Oberzentrums zu erreichen. Als leistungsfähige Zentren der Versorgung und des Arbeitsmarkts erfüllen diese Städte eine bedeutende Funktion zur Stärkung des ländlichen Raums und zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung. Der Grundversorgungsbereich Zella-Mehlis/Suhl umfasst die Städte Suhl, Zella-Mehlis und Oberhof sowie die Gemeinden Benshausen, Dillstädt und St. Kilian. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südwestthüringen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachrichtlich als Siedlungsbereich Bestand ausgewiesen. Die den Standort erschließende Industriestraße ist südlich des Plangebietes unmittelbar an die Suhler Straße (B62) angeschlossen, welche als großräumig bedeutsame Straßenverbindung gilt. Die Einmündung Industriestraße/B62 befindet sich unmittelbar gegenüberliegend der westlichen Anbindung an die A71 (Anschlussstelle Nr. 19 Suhl/Zella-Mehlis). Darüber hinaus werden für den Geltungsbereich keine besonders zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung formuliert.

Die Stadt Zella-Mehlis verfügt über ein im Jahr 2014 durch den Stadtrat beschlossenes **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**, das aufgrund eines wesentlichen Anpassungsbedarfes im Jahr 2015 fortgeschrieben wurde (Einzelhandels-/Zentrenkonzept, Fortschreibung des Zentrenkonzepts für die Stadt Zella-Mehlis, BBE Handelsberatung Erfurt, 07.12.2015). Der Anpassungsbedarf resultierte demnach insbesondere aus der Absiedlung strukturprägender Einzelhandelsbetriebe in der Kernstadt bzw. aus der Tendenz der gesamtstädtischen Entwicklung. Insbesondere handelte es sich dabei um den Umzug von ALDI und des Textilanbieters Ernstings Family von ihren Standorten an der Meininger Straße in das A71-Center, der Ansiedlung einer Rossmann- und Takko-Filiale im A71-Center sowie der seinerzeit zu erwartenden und inzwischen erfolgten Absiedlung des Lebensmittelmarktes Minipreis an der Meininger Straße. Eine weitere Zielstellung der Fortschreibung bestand in der langfristigen Sicherung der Versorgung/Nahversorgungsangebote in der Kernstadt.



Zusammengefasst wird in der Fortschreibung des Zentrenkonzepts 2015 die Bestandssituation des Einzelhandels in Zella-Mehlis wie folgt analysiert:

- *Zella-Mehlis besitzt mit rd. 36.500 m<sup>2</sup> einen flächenseitig attraktiven Einzelhandelsbesatz. Dieser ist allerdings wesentlich auf die Möbel- und Einrichtungsbranche bzw. auf Lebensmittel fokussiert, da diese beiden Branchen knapp 80 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche einnehmen.*
- *Die beiden ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche besitzen im gesamtstädtischen Maßstab nur einen geringen Verkaufsflächenanteil. Daraus resultiert auch eine eingeschränkte Versorgungsbedeutung dieser zentralen Bereiche.*
- *Für die Stadtgröße von Zella-Mehlis ist die gleichlaufende weitere Entwicklung von zwei zentralen Versorgungsbereichen bezüglich des eingeschränkten lokalen Nachfragepotenzials nicht möglich. Dies zeigt die rückläufige Entwicklung des Einzelhandels in diesen Bereichen in den letzten Jahren.*
- *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.*
- *Der Großteil des Einzelhandels (knapp 70 % der Verkaufsfläche) ist in Zella-Mehlis bereits langjährig am dezentralen Standort Industriestraße angesiedelt. Der Einzelhandelsbesatz des A71-Centers wurde dabei durch eine Umstrukturierung deutlich aufgewertet, so dass sich die Angebotsstrukturen in Zella-Mehlis deutlich verbessert haben.*
- *Der Einzelhandel hat sich im Kernstadtbereich rückläufig entwickelt. Neben kleinformatischen Fachgeschäften hat sich insbesondere die Absiedlung von Aldi und Ernstings family negativ ausgewirkt.*
- *Mit Ausnahme von Lebensmittelmärkten - wobei hier ggf. eine weitere Absiedlung (Minipreis) zu erwarten ist - sind nur vereinzelt standortprägende Handelsbetriebe in der Kernstadt vorhanden. Die Versorgung erfolgt überwiegend an dem dezentralen Standort A71-Center.*

Darauf basierend wird im Rahmen der Fortschreibung eine erhöhte Einzelhandelsbedeutung der Kernstadt angestrebt. Vor allem durch die Ansiedlung größerer Handelsbetriebe (Magnetfunktion) sollen die Bereiche Lebensmittel, Drogeriewaren und Mode (Textilien, Schuhe) verstärkt entwickelt werden. Dabei sollen die beiden ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche prinzipiell in ihrer Funktion erhalten werden. Da hier jedoch die baulichen Voraussetzungen keine Ansiedlung großformatiger Handelsbetriebe zulassen, soll entsprechend der Fortschreibung des Zentrenkonzepts ein neuer Einzelhandelsstandort an der Talstraße 50 entwickelt werden. Inzwischen hat hier am 21. Januar 2021 ein neuer EDEKA-Markt als Vollsortimenter seinen Betrieb aufgenommen. Aufgrund der konzeptionellen Änderungen des Einzelhandelskonzeptes wurde im Rahmen der Fortschreibung zugleich die räumliche Arrondierung des zentralen Versorgungsbereiches Mehlis erforderlich, in dem dieser Bereich um die bisherigen Teilbereiche südlich der B62 sowie um Teilbereiche im Norden verkleinert wurde.

Die beiden Städte Suhl und Zella-Mehlis sind zudem gemeinsam Teil des seitens der Regionalen Planungsgemeinschaft Südwestthüringen initiierten Einzelhandelsmonitorings Südwestthüringen aus dem Jahr 2013 (**Einzelhandelsmonitoring Südwestthüringen**, GMA, Dresden, Juli 2013). Im Ergebnis dessen wird die Einzelhandelszentralität mit einem Wert von lediglich 128 für ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums allenfalls als durchschnittlich bewertet. Als Grund hierfür werden Kaufkraftabflüsse nach Erfurt und Coburg festgestellt. Von besonderer Be-



deutung als Zentralitätsfaktor des Einzelhandels in Suhl und Zella-Mehlis wird im Einzelhandelsmonitoring die Warengruppe Elektroartikel (Media-Markt) genannt; für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gelte dies in abgeschwächter Form. Das A71-Center besitzt den Ausführungen zufolge eine wesentliche Bedeutung für die Einstufung der Zentralität der beiden Städte. Im Hinblick auf die Prognose der Umsatzentwicklung bis 2020 werden im Einzelhandelsmonitoring jedoch keine quantitativen Entwicklungsspielräume konstatiert, da mit Ausnahme der Warengruppen Blumen/Pflanzen/zoolog. Bedarf insbesondere mit Umsatzrückgängen zu rechnen ist; hier wird explizit die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel genannt.

Für die Städte Suhl, Zella-Mehlis, Schleusingen und Oberhof liegt ein "**Regionales Einzelhandelskonzeptes für das perspektivische Oberzentrum Südthüringen**" (REHK, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden 03.05.2021) vor, welches der Stadtrat der Stadt Zella-Mehlis in seiner Sitzung am 29.09.2021 beschlossen und den Bürgermeister mit der Umsetzung beauftragt hat. Darin wird der Standort A71-Center- als Ergänzungsstandort definiert. Im Standortkonzept für das perspektivische Oberzentrum Südthüringen (Kap. 3 REHK) werden die Ergänzungsstandorte wie folgt beschrieben (Kap. 3.2 Zentren- und Standortstruktur im perspektivischen Oberzentrum Südthüringen):

*Bei den Ergänzungsstandorten des vorwiegend großflächigen Einzelhandels handelt es sich um autokundenorientierte Standorte mit einem Einzelhandelsbesatz, welcher aus überwiegend großflächigen Betrieben des Fachmarktsektors besteht. Aufgrund der nicht oder nur teilweise integrierten Lage, des begrenzten Warenspektrums und der in der Regel fehlenden Komplementärnutzungen sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen.*

*Die Ergänzungsstandorte sollen als vorrangige Standorte für die Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen und so - im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur - eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll zentrenrelevanter Einzelhandel grundsätzlich maximal auf dem bisher genehmigten Niveau bestehen und darüber hinausgehende Ansiedlungsbegehren ausgeschlossen werden.*

In den Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung (Kap. 5 REHK) wird für die Ergänzungsstandorte festgelegt (REHK Kap. 5.2.2):

*Unter städtebaulichen Gesichtspunkten soll im Sinne einer Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen - ergänzend zum Hauptzentrum und den anderen zentralen Versorgungsbereichen - die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) angestrebt werden. Zusätzlich zu den zentralen Versorgungsbereichen dienen daher die bestehenden Ergänzungsstandorte der Ansiedlung und Erweiterung von auch großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und ergänzen damit funktional die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer "Arbeitsteilung". Die Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente in den Städten des perspektivischen Oberzentrums ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte an diesen Standorten grundsätzlich nicht zulässig.*

Für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels sind gemäß des **Landesentwicklungsprogramms 2025** zudem folgende Ziele und Grundsätze maßgeblich zu beachten:

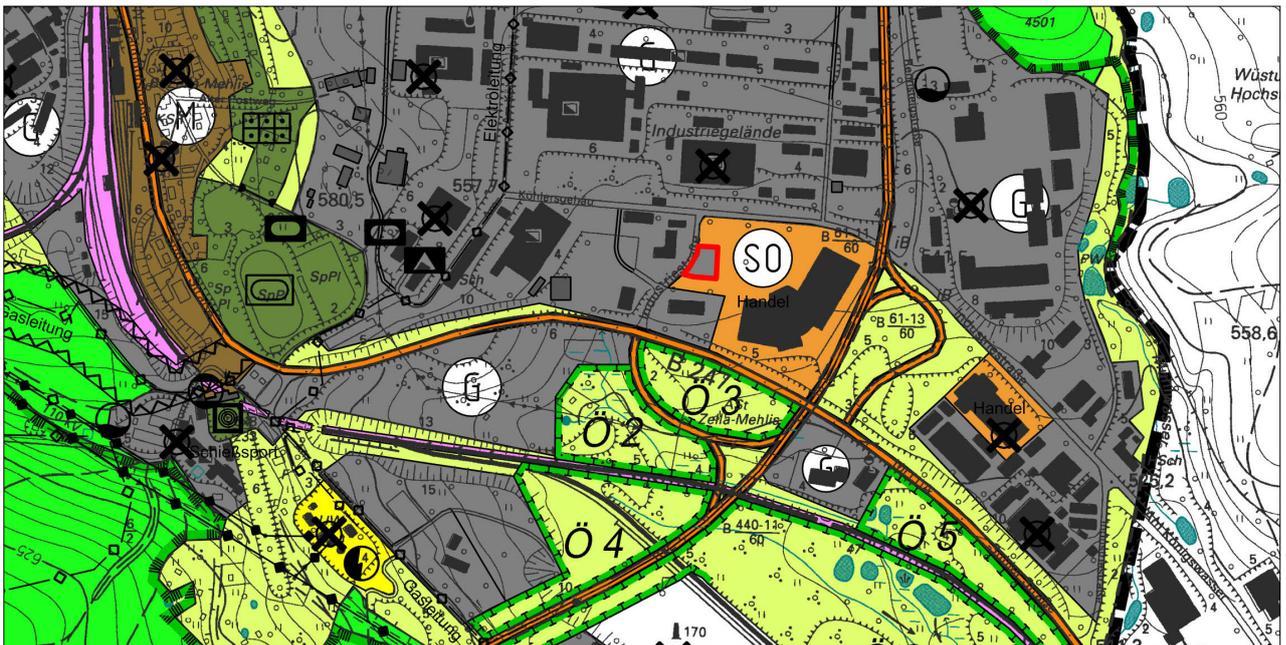
- Z 2.6.1 Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte*
- in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und
  - in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.
- G 2.6.2 Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.*
- G 2.6.3 Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).*
- G 2.6.4 Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot).*

### **Städtebaulicher Vertrag und Dienstbarkeit im Grundbuch**

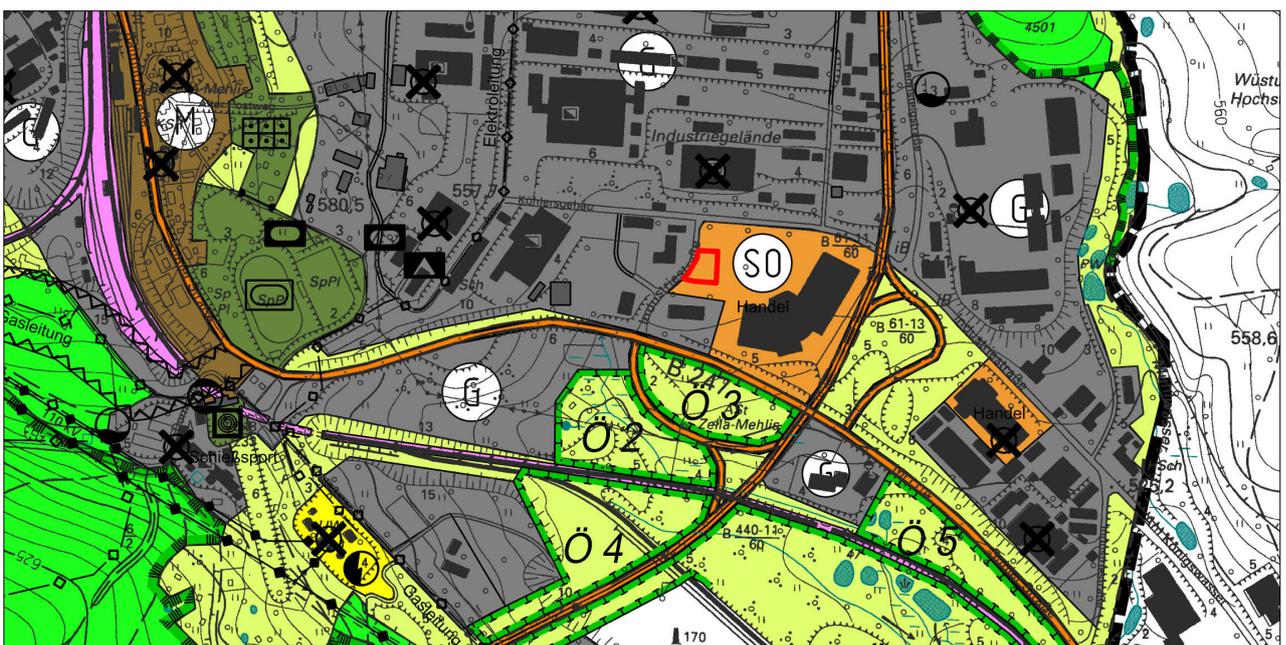
Um das Einzelhandelsgefüge in der Region (perspektivisches Oberzentrum Südthüringen) nicht negativ zu verändern, soll durch den Bebauungsplan "Sondergebiet Discounter an der A71" die am Standort des A71-Centers aktuell zulässige Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente nicht überschritten werden. Um dies auf Dauer rechtsverbindlich sicher zu stellen, haben sich die Stadt Zella-Mehlis, die Stadt Suhl und die Eigentümerin des A71-Centers darauf geeinigt, vor Satzungsbeschluss einen Städtebaulichen Vertrag zu schließen, durch den vereinbart wird, dass die aktuell zulässige Verkaufsfläche im A71-Center für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente künftig nicht mehr vollständig, sondern nur noch in einem Umfang von 14.300 m<sup>2</sup> statt der bisher zulässigen 15.400 m<sup>2</sup> genutzt werden darf. Dadurch wird die mit diesem Bebauungsplan zugelassene Verkaufsfläche für einen neuen Aldi-Markt von 1.100 m<sup>2</sup> in vollem Umfang kompensiert. Zusätzlich verpflichtet sich die Eigentümerin des A 71-Centers die Fläche des bisherigen Aldi-Marktes nicht mehr an Mieter mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu vermieten. Die Verpflichtungen der Eigentümerin des A 71-Centers werden durch Vertragsstrafen und die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch dauerhaft (auch im Fall einer Veräußerung des Centers) abgesichert.



Im aktuell geltenden **Flächennutzungsplan** der Stadt Zella-Mehlis in der Fassung der 10. Änderung wird das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit entspricht die vorgesehene Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "großflächigen Einzelhandel - Lebensmittel" nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, auch bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens und dem Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich, wie in den nachfolgenden Planausschnitten (Bestand und Planung) dargestellt, im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB).



Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Zella-Mehlis in der Fassung der 10. Änderung, September 2019



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zella-Mehlis in der aufgrund dieser Bebauungsplanung zu berichtigenden Fassung





### 3 Städtebauliche Situation

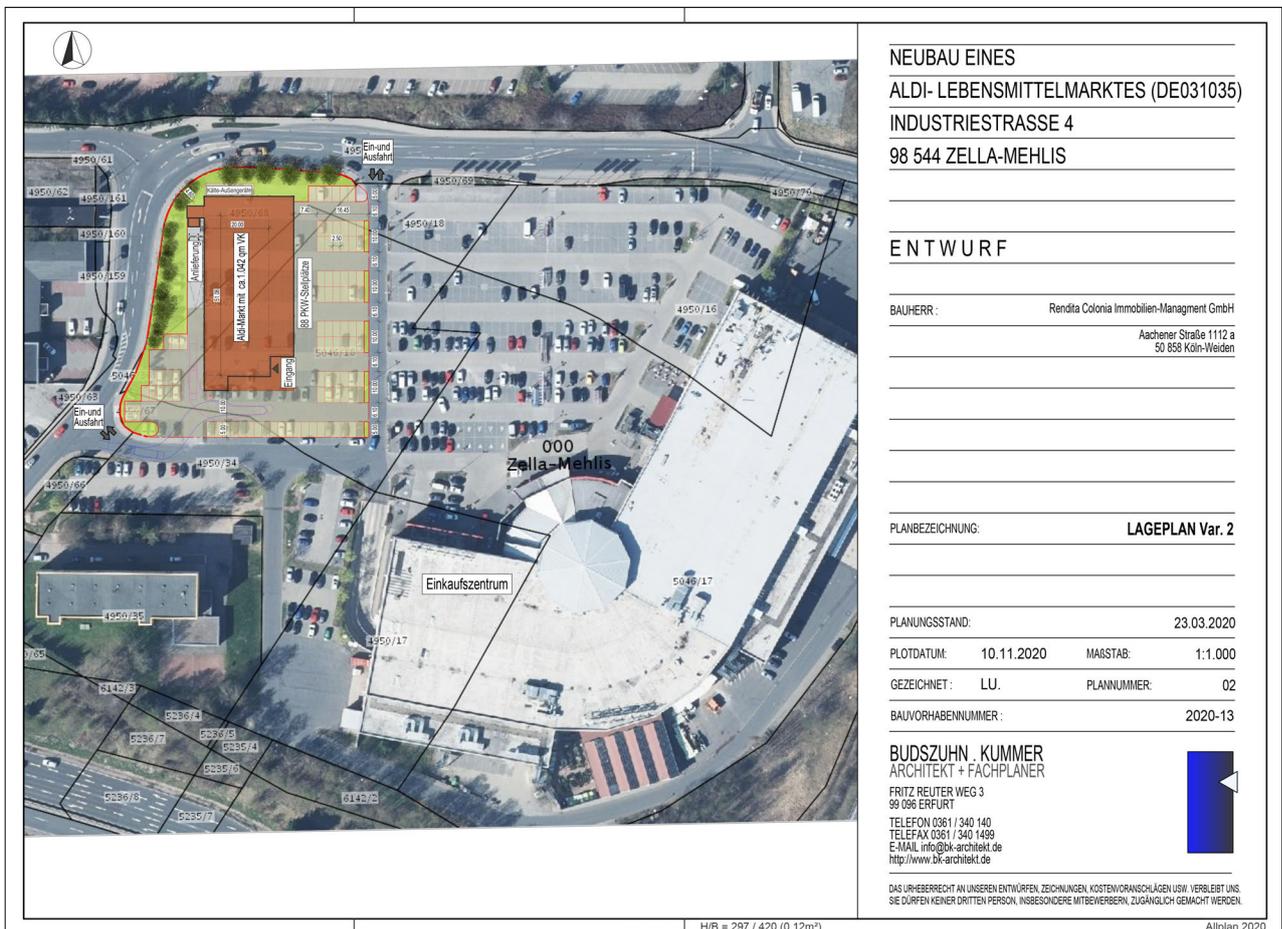
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des für das A71-Center ausgewiesenen Sondergebietes zwischen der Industriestraße im Norden und Westen sowie der Suhler Straße (B62) im Süden. Im Osten grenzt das Sondergebiet unmittelbar an die Autobahn A71. Der Standort befindet sich südöstlich des Ortsteils Zella. Das gesamte Gebiet westlich und östlich der Autobahnanschlussstelle Nr. 19 ist großräumig durch gewerbliche Nutzungen sowie durch gewerblich geprägte Bebauungen geprägt. Dabei ist das Plangebiet über die Industriestraße, die Suhler Straße (B62) sowie die unmittelbare Anbindung an die Autobahn A71 sehr gut an das lokale, regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Zudem wird der Standort an 7 Tagen/Woche durch Buslinien der Städtischen Nahverkehrsgesellschaft mbH Suhl/Zella-Mehlis angefahren. So verkehrt die Linie B werktags im 20-Minuten-Takt und am Wochenende sowie an Sonn- und Feiertagen im Stunden-Takt. Die Haltestellen Zella-Mehlis Gewerbegebiet befinden sich unmittelbar im Bereich der nördlichen Einfahrt auf den Parkplatz des A71-Centers.



Auszug digitales Orthophoto Mai 2022/Abgrenzung des Geltungsbereiches

## 4 Planungskonzept

Grundlage für den Bebauungsplan ist die Entwurfsplanung (Stand März 2020) des Architekturbüros Budzuhn und Kummer, Erfurt, das die Vorhabensplanung übernommen hat (vgl. nachfolgende Abbildung). Entsprechend dieser Entwurfsplanung ist im Geltungsbereich der Bau eines eingeschossigen Discountmarktes mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Mit der Inbetriebnahme des neuen Discountmarktes wird der bisherige ALDI-Markt im Untergeschoss des A71-Centers aufgegeben. Nach der Entwurfsplanung für den zukünftigen ALDI-Markt verläuft die Längsachse des geplanten Gebäudes rechtwinkelig zur Erschließung und räumlichen Organisation der Stellplatzflächen des A71-Centers. Der Eingangsbereich befindet sich auf der südöstlichen, den Stellplatzflächen zugewandten Seite. Die Anlieferung erfolgt über die westliche Zufahrt des A71-Centers mit einer sich innerhalb des Geltungsbereiches bzw. auf dem Grundstück des Discounters befindlichen LKW-Rangier- bzw. Wendemöglichkeit auf der dem Markteingang abgewandten Gebäudeseite im westlichen Teil des Plangebietes. Der Discountmarkt ist als eingeschossiges Flachdachgebäude geplant. Im östlichen und südlichen Teil des Plangebietes ist der Bau eines dem Discountmarkt zugeordneten PKW-Parkplatzes mit 88 Stellplätzen vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrten zum Kunden-Parkplatz erfolgen von der dem Geltungsbereich östlich und südlich unmittelbar vorgelagerten Haupteinfahrt der Parkplatzanlage des A71-Centers. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist versorgungstechnisch vollständig erschlossen. Hinsichtlich der Wasserver- und Entsorgung sowie der Strom- und Gasversorgung ist ein Anschluss des geplanten Vorhabens an die in der Industriestraße vorhandenen Leitungsführungen vorgesehen.



Lageplan, Budzuhn Kummer Architekt und Fachplaner, Erfurt, März 2020

H/B = 297 / 420 (0.12m<sup>2</sup>)

Allplan 2020

## 5 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund nicht zu erwartender Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel" im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der Entwurfsplanung für den ALDI-Markt wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 1.100 m<sup>2</sup> begrenzt. Darüber hinaus werden im Sondergebiet aus Gründen des Klimaschutzes bzw. um dem Klimawandel entgegenzuwirken und zugleich zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien thermische und stromerzeugende Solaranlagen zugelassen, die jedoch nur an und auf Gebäuden errichtet werden dürfen. Photovoltaikfreiflächenanlagen sind somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maße der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Baumassenzahl (BMZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (FH Firsthöhe) festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist dabei so bemessen, dass sowohl das geplante Gebäude als auch die geplanten Stellplätze und Zufahrten bei Anwendung der Regelungen gemäß §§ 17 und 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden können. Mit einer Baumassenzahl von 2,5, der Zulässigkeit lediglich eines Vollgeschosses sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 8,5 m bezogen auf eine Höhe von 544,5 m über NHN wird zudem in Verbindung mit den Baugrenzen die Kubatur des zulässigen Baukörpers ausreichend genau bestimmt. Dabei darf die festgesetzte Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile sowie für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen technisch notwendige Dachaufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

### 4.3 Überbaubare Flächen und Bauweise

Die Baugrenzen sind so gefasst, dass im Falle evtl. Änderungen/Konkretisierungen des Bauvorhabens im Zuge der weiteren Planung vertretbare Spielräume gegeben sind. Die zulässige Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichend festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand unter Einhaltung der Abstandsregelungen der Thüringer Bauordnung (ThürBO) zulässig; jedoch wird die Länge der Gebäude nicht begrenzt, da der Baukörper länger als 50 m geplant ist, zugleich aber die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden sollen.

### 4.4 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten

Stellplätze sind ausschließlich im Bereich der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der für Stellplätze mit ihren Einfahrten gewidmeten Flächen zulässig. Die im Bebauungsplan vorgenommene Abgrenzung dieser Flächen orientiert sich eng an den für diese Nutzungen bereits vorhandenen Flächen. Ein- und Ausfahrten auf die vorgelagerte Haupteinfahrt der Parkplatzanlage des A71-Centers sind ausschließlich in den entsprechend der Bestandssituation vorhandenen Zufahrtsbereichen zulässig.



## 4.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren und nicht für Stellplätze mit ihren Einfahrten gewidmeten Flächen in den Rand- und Übergangsbereichen zu den westlich und nördlich angrenzenden Flächen der Industriestraße werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Flächen sind heute bereits z.T. als Grünflächen vorhanden; mit der Realisierung des Bauvorhabens werden sie teilweise durch Entsiegelung bisher versiegelter Flächen entsprechend ergänzt. Diese Flächen sind auf Dauer gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.

## 4.6 Erhaltung von Bäumen

Die straßenbegleitend vorhandenen Bäume innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden aufgrund ihrer positiven Wirkungen auf das Stadtbild sowie das Mikroklima (Beschattung) zur dauerhaften Erhaltung festgesetzt. Um dies zu gewährleisten sind sie durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu pflegen sowie im Falle des Absterbens durch in Art und Größe mindestens gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

# 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

## 5.1 Werbeanlagen

Die Regelungen für die Errichtung von Werbeanlagen gliedern sich in zwei Sachverhalte: Werbeanlagen an Gebäuden, die keine eigenständige bauliche Anlage sind, sowie Werbeanlagen als eigenständige bauliche Anlage, die als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zuzulassen sind.

Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Höhe von 8,50 m über der oben genannten Bezugshöhe zulässig. Damit wird gewährleistet, dass die gestalterische Wirkung der Gebäudekubatur nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus ist zudem eine freistehende Werbeanlage (z.B. Pylon) für die Aufnahme von Hinweisen auf die im Sondergebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Höhe von 8,50 m über der festgesetzten Bezugshöhe zulässig. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Industriestraße darf durch eine solche Anlage nicht beeinträchtigt werden. Wechselwerbeträger sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.



## 6 Allgemeine Vorprüfung einer UVP-Pflicht gemäß § 7 UVPG

Aufgrund des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021, zuletzt geändert durch Artikel 2(2) des Gesetzes vom 4.12.2023 (BGBl. I S. 344) ist es gemäß § 7 Abs. 1 UVPG i.V.m. Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG erforderlich, für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Discounter an der A71" eine allgemeine Vorprüfung (§ 7 UVPG) über die eventuell bestehende Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Der gemäß Anlage 1 zum UVPG für die Erforderlichkeit der Vorprüfung maßgebliche Sachverhalt ergibt sich aus dem Umfang der Verkaufsfläche (VK) von 1.100 m<sup>2</sup>, die entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden sollen. Die Vorprüfung erfolgt entsprechend der in Anlage 3 zum UVPG genannten Kriterien.

### 6.1 Merkmale des Vorhabens

#### 6.1.1 Größe des Vorhabens (Anlage 3 Nr. 1.1 UVPG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Discounter an der A71" soll der Neubau eines ALDI-Marktes im Bereich des geltenden Bebauungsplanes "Sondergebiet an der A71" ermöglicht werden. Innerhalb des in diesem Bereich an der Industriestraße 4 unmittelbar westlich der A71 vorhandenen Einkaufszentrums "A71-Center" befindet sich bereits heute ein ALDI-Markt im Untergeschoss. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten bestehen für den Markt an dieser Stelle jedoch keine Entwicklungsmöglichkeiten mit dem Ziel einer Modernisierung der Geschäftsausstattung und einer Attraktivierung der Warenpräsentation. Dieser Bebauungsplan soll daher dazu dienen, im Bereich des dem Einkaufszentrum zugehörigen Parkplatzes den Neubau eines ALDI-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> zu ermöglichen. Durch städtebaulichen Vertrag und Dienstbarkeiten im Grundbuch wird zugleich geregelt, dass die Ausnutzung der im Bereich des geltenden Bebauungsplanes "Sondergebiet an der A71" zulässigen Verkaufsfläche künftig um 1.100 m<sup>2</sup> für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente verringert wird.

#### 6.1.2 Zusammenwirken mit anderen Vorhaben (Anlage 3 Nr. 1.2 UVPG)

Eine Kumulationswirkung mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten ist im Hinblick auf die o.g. Merkmale nicht zu erwarten.

#### 6.1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere von Flächen, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Anlage 3 Nr. 1.3 UVPG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des im Jahr 2014 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes "Sondergebiet an der A71", der hier bereits ein Sondergebiet "Einkaufszentrum" festsetzt. Dieser Bebauungsplan lässt in dem hier beplanten Teilbereich (SO EKZ 2) den Bau einer Tankstelle sowie eines Gastronomiebetriebes mit einer Geschossfläche von insgesamt 1.200 m<sup>2</sup> zu. Einzelhandelsbetriebe sind im SO EKZ 2 derzeit jedoch explizit ausgeschlossen. Die Flächen sind aktuell unbebaut und werden insgesamt als Parkplatz genutzt.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bereits heute nahezu vollständig versiegelten Flächen nicht zu erwarten. Gleiches gilt für die unmittelbar benach-



barten intensiv genutzten Bereiche mit diesbezüglich sehr gering- bis geringwertiger Bedeutung. Innerhalb des Plangebietes ist das Vorhandensein bzw. die Entwicklung einer biologischen Vielfalt lage- und ausstattungsbedingt aufgrund schwach strukturierter, einheitlicher Biotope von sehr geringer Größe und der Barrierewirkung angrenzender Verkehrsstrassen somit nicht zu erwarten.

Aufgrund des Bebauungsplanes ist im Verhältnis zur bereits zulässigen Bebauung und Nutzung des Gebietes nicht mit zusätzlichen und/oder neuen Beeinträchtigungen zu rechnen.

#### 6.1.4 Abfallerzeugung (Anlage 3 Nr. 1.4 UVPG)

Durch das geplante Vorhaben werden im Plangebiet keine außerordentlichen Abfälle erzeugt. Es ist davon auszugehen, dass anfallende Abfälle nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sowie den geltenden Satzungen des Zweckverbandes für Abfallwirtschaft Südwestthüringen (ZAST) behandelt und entsorgt werden.

#### 6.1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen (Anlage 3 Nr. 1.5 UVPG)

Durch den Neubau des ALDI-Marktes mit einer erweiterten Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> im Bereich des dem Einkaufszentrum zugehörigen Parkplatzes in Verbindung mit der Widmung als Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO ergeben sich keine Konflikte im Hinblick auf benachbart vorhandene bzw. zulässige Nutzungen.

#### 6.1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen (Anlage 3 Nr. 1.6 UVPG)

Mit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung sind keine außerordentlichen Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen verbunden, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:

- verwendete Stoffe und Technologien sowie
- die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen des § 3 (5a) des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

#### 6.1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit (Anlage 3 Nr. 1.7 UVPG)

Mit der im Geltungsbereich vorgesehenen Nutzung sind keine außerordentlichen Risiken für die menschliche Gesundheit z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft verbunden.

## 6.2 Standort des Geltungsbereiches

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

#### 6.2.1 Aktuelle Nutzung des Gebietes (Anlage 3 Nr. 2.1 UVPG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des für das A71-Center ausgewiesenen Sondergebietes zwischen der Industriestraße im Norden und Westen sowie der Suhler Straße (B62) im Süden. Im Osten grenzt das Sondergebiet unmittelbar an die A71. Der Standort befindet sich südöstlich des Ortsteils Zella. Das gesamte Gebiet westlich und östlich der Autobahnanschlussstelle Nr. 19 ist großräumig durch gewerbliche Nutzungen sowie durch gewerblich geprägte Bebauungen geprägt. Dabei ist der Geltungsbereich über die Industriestraße, die Suhler



Straße (B62) sowie die unmittelbare Anbindung an die Autobahn A71 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet wird aktuell als Parkplatz des "A71-Centers" genutzt.

#### 6.2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen (Anlage 3 Nr. 2.2 UVPg)

##### Flächen

Das Plangebiet ist Teil des im Jahr 2014 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes "Sondergebiet an der A71". Dieser Bebauungsplan lässt in dem hier beplanten Teilbereich (SO EKZ 2) den Bau einer Tankstelle sowie eines Gastronomiebetriebes zu. Die Flächen sind aktuell unbebaut und werden insgesamt als Parkplatz des Einkaufszentrums genutzt.

##### Boden

Die Qualität des Bodens wird insbesondere von der Natürlichkeit der Bodenstruktur und der Reinheit des Bodens auf der einen Seite sowie von Stoffeinträgen sowie Eingriffen in die Bodenstruktur auf der anderen Seite beeinflusst. Aufgrund der bisherigen Nutzung als nahezu vollständig versiegelter Parkplatz ist die vorhandene Qualität des Bodens im Vergleich zum natürlicherweise anstehenden Boden 'Sandiger Lehm, grusig, steinig (saure kristalline Gesteine) g1' in hohem Maße beeinträchtigt. Daher ist für das Plangebiet von einer stark veränderten Bestandssituation gegenüber dem natürlicherweise an diesem Standort vorkommenden Bodentypus auszugehen. In den Versiegelungsbereichen sind die Bodenfunktionen weitgehend zum Erliegen gekommen. Insgesamt besitzt das Plangebiet somit für das Schutzgut Boden sowie die Ausprägung der natürlichen Bodenfunktionen nur noch eine nachrangige Bedeutung.

##### Wasser

Im Hinblick auf die natürlichen hydrogeologischen Voraussetzungen des Standortes ist für das Plangebiet aufgrund der bisherigen Nutzung von einer veränderten Bestandssituation auszugehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt grundsätzlich keine Relevanz für nutzbare Grundwasservorkommen. Der hier vorherrschende silikatische Kluft-Grundwasser-Geringleiter mit Grundwasser-Flurabständen zwischen 17 und 20 m sowie sehr geringen Sickerwasserverweilzeiten zwischen wenigen Tagen und 1 Jahr ist durch eine nachrangige Verschmutzungsempfindlichkeit gekennzeichnet. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten und/oder Heilquellenschutzgebieten. Dementsprechend ist lediglich von einer nachrangigen Wertigkeit für die das Grundwasser betreffenden Funktionen auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

##### Klima

Das Plangebiet ist durch ein sehr hohes Maß anthropogener Überformung in Form von Versiegelungen geprägt. Dieser Siedlungsbereich ist zudem durch verkehrs- und nutzungsbedingte Immissionsbelastungen sowie aufgrund seiner Lage und Größe als Übergangsklimatop mit geringer Überwärmungsbelastung gekennzeichnet (Fachgutachten Klimabewertung als Fachbeitrag 'Klimaökologische Ausgleichsleistung' für die Regionalplanung Thüringens, Ergebnis des COKAP-Forschungsprojektes 2019). Da zudem innerhalb des Plangebietes keine thermische, lufthygienische oder klimatische Ausgleichsfunktionen durch Kaltluftentstehungs-, Waldflächen und/oder Kaltluftabflussbahnen vorhanden sind, weist es hinsichtlich der Klimafunktionen lediglich nachrangige Bedeutung auf.



### Landschaft

Als Teil der im östlichen Bereich der Stadt gelegenen Siedlungsflächen, die insbesondere durch gewerbliche Nutzungen sowie durch gewerblich geprägte Bebauungen und den Verlauf der Autobahn A 71 geprägt werden, ist das Plangebiet intensiv durch anthropogen überformte Strukturen mit hohem Versiegelungsgrad bei einem nur sehr geringen Maß an Naturnähe ohne naturraumtypische Einzelemente gekennzeichnet. Daher wird das Plangebiet hinsichtlich der Eigenart des Landschaftsraumes sowie aufgrund seiner Lage, seiner sehr geringen Vielfalt, Schönheit und Eigenart als sehr geringwertig eingestuft.

### Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich ist durch ein hohes Maß an Versiegelung mit kaum ausgeprägten Grün-, Gehölz- und Saumstrukturen charakterisiert. Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des durch Bebauung, Versiegelung und überwiegend geringem Grünflächenanteil geprägten, städtischen Siedlungsraumes wird zudem die Qualität des Gebietes für Pflanzen und Tiere als sehr geringwertig eingestuft. Mit Ausnahme schmaler Grünstreifen/-flächen am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes sind hier höherwertige, naturnahe Lebensräume nicht vorhanden. Aufgrund der geringen Größe und Ausstattung bilden die schmalen Grünflächen innerhalb des Plangebietes lediglich einen floristisch-faunistischen Lebensraum von nachrangiger Bedeutung für maximal ubiquitäre Arten.

### Biologische Vielfalt

Die bereits lange andauernde Nutzung des Plangebietes mit hohem Versiegelungsgrad, die Auswirkungen der angrenzend vorhandenen, als Barrieren mit Zerschneidungseffekt wirkenden Verkehrswege und Siedlungsflächen sowie kaum vorhandene Biotopvernetzungsstrukturen für mögliche Wechselbeziehungen faunistischer Populationen bedingen lediglich eine geringe bis sehr geringe floristische und faunistische Lebensraumqualität. Im Plangebiet ist daher keine biologische Vielfalt zu erwarten. Geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 Thür-NatG gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet zudem nicht vorhanden.

### Untergrund

Nach Informationen des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, in dem keine Rohstoffpotenzialflächen bzw. Rohstoffabbauflächen vorhanden sind. Belange des TLUBN, Abteilung Bergbau, stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

#### 6.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter (Anlage 3 Nr. 2.3 UVP):

Weder im Geltungsbereich noch in unmittelbar benachbarten Bereichen sind Flächen als Schutzgebiete entsprechend der in Anlage 3 Nr. 2.3.1 bis 2.3.9 und 2.3.11 zum UVP genannten Kategorien ausgewiesen. Bezugnehmend auf Anlage 3 Nr. 2.3.10 gilt jedoch Zella-Mehlis mit Suhl als Zentraler Ort im Sinne des § 2 (2) Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes, da die Städte im Regionalplan Südwestthüringen als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums kategorisiert werden (vgl. auch Kap. 2 der Begründung zum Bebauungsplan).

### 6.3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Im Ergebnis der Beurteilung der Kriterien gemäß Anlage 3 Nr. 1 und 2 UVP ist davon auszugehen, dass das durch den Bebauungsplan zugelassene Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter haben wird. Eine Betrachtung möglicher Auswirkungen im Sinne der Gesichtspunkte nach Anlage 3 Nr. 3.1 bis 3.7 UVP ist daher nicht erforderlich.