

BEGRÜNDUNG

Einfacher Bebauungsplan „Industriestraße“ Stadt Zella-Mehlis

Satzung



BEGRÜNDUNG

Einfacher Bebauungsplan „Industriestraße“ Stadt Zella-Mehlis

Auftraggeber:

Stadt Zella-Mehlis

Auftragnehmer :

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

Bearbeiter:

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

BEGRÜNDUNG

Einfacher Bebauungsplan „Industriestraße“

Stadt Zella-Mehlis

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Gesetzliche Grundlagen	4
1. Veranlassung und Ziele.....	5
2. Geltungsbereich.....	5
3. Vorgaben übergeordneter und gemeindlicher Planungen.....	6
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	
3.2 Flächennutzungsplan	
3.3 Einzelhandelsgutachten	
4. Rahmenbedingungen.....	8
4.1 Geografische Lage und Topografie	
4.2 Naturräumliche Verhältnisse	
4.3 Schutzgebiete	
4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.5 Verkehr	
4.6 Nutzungsbeschränkungen	
4.6.1 Altlastverdachtsflächen	
4.7 Immissionen, Emissionen	
4.8 Grund und Boden	
4.9 Geologie, Baugrundgutachten	
4.10 Denkmalschutz	
5. Planinhalt.....	10
5.1 Städtebauliches Grundkonzept	
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Übernahmen	

0. Gesetzliche Grundlagen

1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung

2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der jeweils gültigen Fassung

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der jeweils gültigen Fassung

4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der jeweils gültigen Fassung

5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16.03.2004 (ThürGVBl. S. 349), in der jeweils gültigen Fassung

6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung

7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, S. 648), in der jeweils gültigen Fassung

8. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung

9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung

10. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung

11. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung

12. Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger)

13. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.6.2007 (BGBl. I S. 1206), in der jeweils gültigen Fassung

14. Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07.05.1993 (GVBl 1993, S. 273), in der jeweils gültigen Fassung

1. Veranlassung und Ziele

Ziel der Bebauungsplanung

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

In dem Einzelhandelsgutachten 2009/2010 für die Stadt Zella-Mehlis ist der Bereich des Bebauungsplanes „Industriestraße“ als gefährdeter Bereiche für eine Einzelhandelsnutzung ausgewiesen.

Dementsprechend erfolgt die Überplanung mit einem einfachen Bebauungsplan, um Festsetzungen zur Zulässigkeit zukünftiger Nutzungen und Betriebstypen zu treffen und somit die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen.

Es ist nach derzeitigem planungsrechtlichem Kenntnisstand erforderlich, in den „Gefährdeten Gebieten der Stadt“, in denen eine Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente in Handelseinrichtungen über 200 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich möglich wäre, die Ansiedlung jedoch im Widerspruch zur Ausweisung der Zentralen Versorgungsbereiche stehen würde und die Ansiedlung damit dem Zentrenkonzept widersprechen sowie die erforderliche Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche gefährden würde, einfache Bebauungspläne zu erstellen, die genau diese Ansiedlungen und Sortimente zum Schutze der Zentralen Versorgungsbereiche untersagen.

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

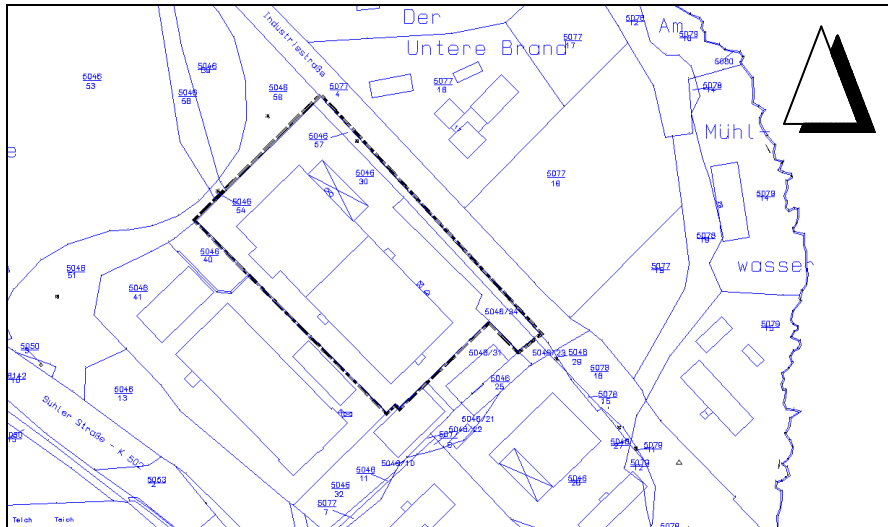
Zur Sicherung der Planungsabsicht wurde eine Veränderungssperre mit folgender Begründung beschlossen:

Mit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes und einer anschließenden verbindlichen Bauleitplanung können die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Zella-Mehlis gesichert und gefährdete Bereiche vor einer Ansiedlung mit großflächigem Einzelhandel geschützt werden. Um diese städtebauliche Funktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu beeinträchtigen und einer Fehlentwicklung entgegen zu wirken wird beabsichtigt, vorsorglich gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauGB eine Veränderungssperre mit dem Inhalt zu beschließen, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

2. Geltungsbereich

Der Standort liegt im Gewerbe- und Industriegebiet „Ost“ an der A 71 zwischen den Städten Zella-Mehlis und Suhl.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadt Zella-Mehlis für den dargestellten Geltungsbereich, der die Flurstücke 5046/57 - teilweise; 5046/30 und 5046/34 (Gemarkung Zella-Mehlis) umfasst, die Aufstellung des Bebauungsplans „Industriestraße“ beschlossen.



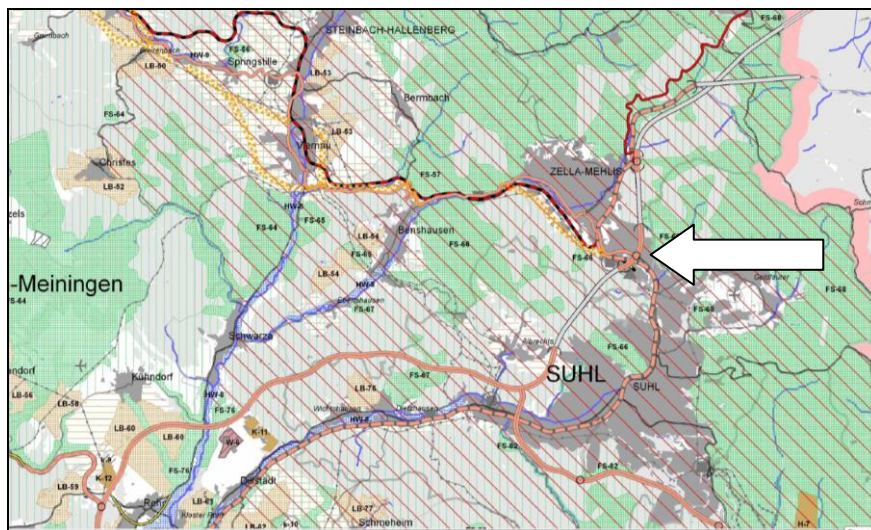
Geltungsbereich

3. Vorgaben übergeordneter und gemeindlicher Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung *Allgemeine raumordnerische Ziele*

Die Stadt Zella-Mehlis ist laut Regionalplan Südwestthüringen als zentraler Ort höherer Stufe ausgewiesen. Zusammen mit der Stadt Suhl bildet sie ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums.

Zur Herstellung eines leistungsfähigen, wirtschaftlich starken Zentrums in der Region sollen in den Städten Suhl und Zella-Mehlis oberzentrale Funktionen wesentlich gestärkt, entwickelt und gefördert werden.



Auszug Regionalplan Südwestthüringen

3.2 Flächennutzungsplan

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



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Zella-Mehlis

3.3 Einzelhandelsgutachten

Für die Stadt Zella-Mehlis liegt ein Einzelhandelsgutachten (Stand 14.05.2010) vor. Dieses wurde bereits im Stadtrat beschlossen und ist daher als Grundlage für diesen Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Zu den Untersuchungszielen dieses Gutachtens wird folgendes ausgeführt:

„ ... Dieses Gutachten soll zu der Problematik der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe an peripheren Standorten Aussagen liefern und Handlungskonzepte aufzeigen.

Darüber hinaus sollen mögliche Zukunftsperspektiven für die beiden Zentren von Zella und Mehliß beleuchtet werden. Unter der Berücksichtigung des fortschreitenden demographischen Wandels ist in der Stadt die wohnortnahe Versorgung insbesondere für ältere und weniger mobile Menschen zu erhalten.

Desweiteren soll mit dem, im Rahmen dieses Gutachtens ebenfalls zu erstellenden Zentrenkonzepts der Stadt Zella-Mehliß, eine Grundlage für Entscheidungs- und Planungsprozesse (Baugenehmigungen, Bauleitplanung) für einzelhandelsrelevante Vorhaben gegeben werden.

Und zu guter Letzt soll mit Hilfe dieser Untersuchung auch potentiellen Ansiedlungsinteressenten und expansionswilligen Bestandsbetrieben eine verlässliche Grundlage für ihre Standortentscheidungen geliefert werden.

...

Darüber hinaus sollten die als zentrale Versorgungsbereichen identifizierten und definierten Bereiche bauleitplanerisch gesichert werden.

Künftig werden Einzelhandelsansiedlungen lediglich in den in diesem Gutachten ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein.

Der Beobachtungs- und Prognosezeitraum dieses Gutachtens umfasst – angelehnt an das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Zella-Mehliß – den Zeitraum bis zum Jahre 2020.“

Quelle: Einzelhandelsgutachten Zella-Mehliß 2009/2010

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind konform mit den Aussagen des Einzelhandelsgutachten der Stadt Zella-Mehlis. Weitere neue dezentrale und nicht integrierte Standorte mit freier Einzelhandelsnutzung werden hingegen ausgeschlossen. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Zella-Mehlis wurde ein Leitbild zur Einzelhandelsentwicklung in Zella-Mehlis (Zentrenkonzept) und Sortimentslisten für die Stadt Zella-Mehlis (Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente) erarbeitet.

Bei der Erarbeitung des Einzelhandelsgutachtens mit Zentrenkonzept wurde die Stadtverwaltung Suhl beteiligt, um die interkommunale Abstimmung durchzuführen. Ein Vertreter der Stadt war am 14.10.2009 und am 09.11.2009 im Rathaus Zella-Mehlis an den Workshops zur Erarbeitung des Einzelhandelsgutachtens beteiligt.

Die Stadt Suhl wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt und hat mit Stellungnahme vom 10.12.2012 ihre Zustimmung zum Bebauungsplan gegeben.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung der Stadt Zella-Mehlis. Unweit davon schließt die Gemarkung der Stadt Suhl an. Der Bereich des B-Planes ist somit zwischen den Siedlungsbereichen der Kommunen Zella-Mehlis und Suhl eingebettet. Begrenzt wird das Gebiet durch die Bundesautobahn 71 und Industriestraße.

Der Geltungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 530 bis 533 m über dem Meeresspiegel.



Luftbild

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet wird bereits seit mehreren Jahrzehnten als Gewerbe- und Handelsstandort (Möbelhaus / zeitweise Lebensmittelgroßmarkt) genutzt. Der Naturraum ist in diesen Bereichen stark zurückgedrängt. Dies resultiert aus der großflächigen Versiegelung.

4.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind am Standort nicht direkt betroffen.

4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Das Plangebiet ist vollständig bebaut.

4.5 Verkehr

Die Zufahrt zum Sondergebiet erfolgt über wie bisher über die Industriestraße.

4.6 Nutzungsbeschränkungen

Das Bebauungsplangebiet befindet sich zum Teil in der Bauverbotszone (gern. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) 40 m, gemessen von der befestigten Fahrbahnkante der Rampe der AS Suhl/Zella-Mehlis der BAB A 71).

Änderungen oder Neuerrichtungen baulicher Anlagen in der Baubeschränkungszone (gern. § 9 Abs. 2 FStrG 100 m, gemessen von der befestigten Fahrbahnkante) bedürfen der Zustimmung.

Alle Änderungen an Hochbauten und bestehenden Werbeanlagen im Bereich der Bauverbotszone der Rampe der AS Suhl/Zella-Mehlis der BAB A 71 bedürfen einer Ausnahmegenehmigung des Landesamtes für Bau und Verkehr. Dazu ist ein Antrag mit detaillierten Unterlagen beim Landesamt für Bau und Verkehr zu stellen.

Durch das Landesamt für Bau und Verkehr werden allein die Belange der Autobahnen wahrgenommen. Zu den Belangen der Bundes- und Landesstraßen ist als untere Straßenbaubehörde das Straßenbauamt Südwestthüringen zu beteiligen.

4.6.1 Altlastverdachtsflächen

Für das Planungsgebiet liegen nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Hinweise zu Altlastverdachtsflächen vor.

4.7 Immissionen, Emissionen

Die Bauflächen werden bereits langfristig als Gewerbe- und Handels- Standort genutzt. Mit der Festsetzung zulässiger gewerblicher Nutzungen und Betriebstypen des Einzelhandels, sind keine veränderten oder unzulässigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4.8 Grund und Boden

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich in privater Hand.

4.9 Geologie, Baugrundgutachten

Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

4.10 Denkmalschutz

Das Gebiet liegt in keinem Denkmalschutzbereich. Es befinden sich auch keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Gemäß § 16 des Gesetzes unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Mit der Planung wird folgende Zielstellung verfolgt:

Die Festsetzungen sollen entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens einer Fehlentwicklung am Standort entgegenwirken.

Es handelt sich um einen bereits vorhandenen Standort eines Möbelhauses. Nach dem Willen der Stadt Zella-Mehlis wäre ein Fortbestehen der Nutzung wünschenswert. Aktuell sind Ansiedlungswünsche eines neuen Möbelmarktes in der Vorbereitung.

Da aber Bestrebungen durch den Alteigentümer bestanden, hier kleinteiligen Einzelhandel anzusiedeln, was ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB möglich gewesen wäre, hat die Stadt eine Veränderungssperre erlassen und den Bebauungsplan aufgestellt. Damit soll eine Fehlentwicklung verhindert werden.

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

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

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

Unter Punkt 8.2.3 NICHT-ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE des Einzelhandelsgutachtens wird ausgesagt:

Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente können künftig (d. h. bei Neuerrichtungen und Neunutzungen) im gesamten Stadtgebiet und natürlich auch in den Zentralen Versorgungsbereiche beider Kategorien angeboten werden.....

- *Wohnmöbel aller Art, Badezimmermöbel, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel*

- *Teppicherzeugnisse, Bettwaren ohne Raumdekoration*

- *Bau- und Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden Gitter, Rollos, Markisen, Bad- und Sanitäreinrichtungen u. Zubehör, Elektroartikel z.B. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten)*

- *Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren*

.....

- *Farben / Tapeten / Bodenbeläge*

- *Pflanzen u. Saatgut, Pflanzengefäße, Erde, Torf, Pflege- und Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher,*

- *Gartenhäuser, Zäune, Teichbau*

- *Kamine*

.....

- *Sportgroßgeräte*

- *Großhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher*

.....

Die oben stehenden Aufzählungen der zulässigen und unschädlichen Nutzungen werden durch die Festsetzung der zulässigen Betriebstypen im Bebauungsplan gedeckt. Damit ist die Konformität zum Einzelhandelskonzept erfüllt.

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung folgender überörtlicher und gemeindlicher Belange:

- Regional- und raumordnerische Belange
- Flächennutzungsplan Stadt Zella-Mehlis
- Einzelhandelsgutachten Zella-Mehlis 2009/2010
- Verkehrsrechtliche Belange (Bundesautobahn A 71)

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet „Handel mit gewerblicher Nutzung“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Begründung

Diese Festsetzung wird gemäß dem Entwicklungsgebot aus dem rechtsverbindlichen FNP abgeleitet. Mit dem Zusatz „...mit gewerblicher Nutzung“ soll für zukünftige Ansiedlungen eine erweiterte, für den Standort unschädliche Nutzung, zugelassen werden.

- Für das Baugebiet Teilbereich B) des Plangebietes (7.000m² Geschossfläche) wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Sondergebiet Handel (SO Handel) festgesetzt.
- Für das Baugebiet Teilbereich A) des Plangebietes (Restfläche zu 13.900,00 m² Geschossfläche) wird gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Begründung

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

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

- Die gesamte Geschossfläche wird auf max. 13.900 m² festgesetzt.

Begründung

Die Flächenangabe entspricht der vorhandenen Geschossfläche. Eine Vergrößerung ist nicht beabsichtigt.

Die Festsetzung der Geschossflächen erfolgt nicht geschossbezogen, sondern ist auf den Baukörper insgesamt abgestellt. Nutzungsmischungen sind auf den geschossflächen möglich.

- Im Baugebiet Teilbereiche A) und B) wird die GRZ auf max. 0,8 festgesetzt.

Begründung

Die GRZ ist gem. § 17 BauNVO auf max. 0,8 begrenzt. Geringfügige Überschreitungen für Nebenanlagen und Stellplätze werden gemäß § 17 BauNVO zugelassen. Dies erfolgt unter dem Gesichtspunkt der bestandsgeschützten Gebäude- und Verkehrsflächen im Plangebiet.

- Im *sonstigen Sondergebiet Handel* sind folgende Betriebstypen des Einzelhandels zulässig:
 - Bau- und Gartenmarkt
 - Möbelfachmarkt*
 - Teppichfachmarkt
 - Bad- und Sanitärfachmarkt
 - Fachmarkt für Türen, Tore, Markisen und Treppen
 - Fachmarkt für Fußböden und Beläge
 - Fliesenfachmarkt
 - Sportgroßgerätefachmarkt

- * (davon dürfen auf einer Verkaufsfläche von max. 10 % zentrenrelevante Randsortimente an geboten werden)

5.3 Übernahmen

Sonstige Übernahmen

- Bauverbotszone BAB 71 (gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) - 40 m)
- Baubeschränkungszone BAB 71 (gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) - 60 m)

Ende der Begründung