

**Begründung zur Aufhebung eines  
Vorhaben- und Erschließungsplanes  
„Dienstleistungszentrum Werk III“  
Zeulenroda-Triebes**

Auftraggeber: Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes  
Markt  
07937 Zeulenroda-Triebes

Aufgestellt: Ingenieurbüro Andreas Piötter  
Damaschkestraße 02  
07937 Zeulenroda-Triebes

Fassung April 2013

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Begründung zur Aufhebung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes „Dienstleistungszentrum Werk III“ einschließlich aller Änderungen**

- 1.1 Begründung der Notwendigkeit
- 1.2 Verfahren zur Aufhebung des V+E-Planes
- 1.3 Auswirkungen bei Planaufhebung auf das Gebiet
- 1.4 Auswirkungen auf Umweltverträglichkeit
- 1.5 Auswirkungen auf Festsetzungen der Gebäude

### **2. Anhang**

- 2.1 Anhang 1 – Ursprungsplan, 1. und 2. Änderung
- 2.2 Anhang 2 - 3. Änderung

## **1. Begründung zur Aufhebung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes „Dienstleistungszentrum Werk III“ einschließlich aller Änderungen**

### **1.1 Begründung der Notwendigkeit**

Der ehemalige Vorhaben- und Erschließungsplan „Dienstleistungszentrum Werk III“ wurde am 25.10.1995 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und unter dem Aktenzeichen 210-4621-087-SO „Dienstleistungszentrum“ am 09.01.1996 vom Thüringer Landesverwaltungsamt genehmigt. Der Plan ist am 18.01.1996 in Kraft getreten.

Die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dienstleistungszentrum Werk III“ ist vom Obergerverwaltungsgericht mit Beschluss 1 N 864/03 am 20.12. 2004 für nicht rechtswirksam erklärt worden.

Die gültige 2. Änderung entspricht nicht der tatsächlichen Realisierung von Vorhaben in dem Plangebiet. Sie entspricht nicht den Gegebenheiten und kann somit den gewünschten Regelungsprozess der Bebauung und der Arten der Verkaufsflächen nicht erfüllen.

Da durch die 2. Änderung eine Steuerung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht gewährleistet ist, geht von dem Gebiet ein Risiko für die weitere Schwächung des Einzelhandels in der Innenstadt (A-Zentrum) aus.

Um die Zulässigkeit von Vorhaben im V/E-Plangebiet Dienstleistungszentrum „Werk III“ steuern zu können, beabsichtigt die Stadt die Überarbeitung und Anpassung der 2. Änderung dieses Planes in Form der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Dienstleistungszentrum Aumaische Straße“ Zeulenroda-Triebes.

Damit soll einerseits einer möglichen Gefährdung des A-Zentrums bei Erweiterung des Standortes entgegengewirkt werden und andererseits berücksichtigt werden, dass das Sondergebiet selbst in zentrumsnaher Lage teilweise Versorgungsaufgaben übernimmt.

Im Parallelverfahren wird daher ein neuer Bebauungsplan, der den aktuellen Forderungen entspricht, aufgestellt.

Grundlage für die Erstellung des neuen Bebauungsplanes bildet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zeulenroda – Triebes. Im Rahmen des Verfahrens zum B-Plan „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda“ wurde die Anpassung der Festsetzungen an das Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgeschrieben.

Die Festsetzungen des V+E-Planes mit all seinen Änderungen soll in jedem Falle aufgehoben werden, auch wenn der neue Plan später oder nicht wirksam wird. Es gibt durch die Stadt Zeulenroda-Triebes mit dem Zeulenrodaer Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für das Plangebiet neue Planungsziele, die die ursprüngliche Fassung des V+E Planes funktionslos werden lässt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Dienstleistungszentrum Werk III“ wird daher im Parallelverfahren mit allen Änderungsfassungen aufgehoben.

Die Grenzen des ursprünglichen Geltungsbereiches sind aus dem als Anlage beigefügten Plan ersichtlich.

## 1.2 Verfahren zur Aufhebung des V+E-Planes

Die Aufhebung des V+E-Planes „Dienstleistungszentrum Werk III“ mit all seinen Änderungen wird nach § 12 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Es ist nach § 13 Absatz 3 kein Umweltbericht erforderlich.

## 1.3 Auswirkungen bei Planaufhebung auf das Gebiet

Die Aufhebung des V+E-Planes „Dienstleistungszentrum Werk III“ mit all seinen Änderungen hat die Auswirkung, dass das Gebiet planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Vorhandene und zulässigerweise errichtete oder genutzte Gebäude mit Bau- oder Nutzungsgenehmigung haben Bestandsschutz. Neu zu errichtender Einzelhandel wäre nur in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept möglich, da für den Bereich nun auch der Bebauungsplan „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda“ gilt.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsunternehmen, die sich noch am Standort ansiedeln könnten, müssten sich nach den Bestimmungen des Zeulenrodaer Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und der darin enthaltenen Zeulenroda-Triebeser Liste zur Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente richten.

## 1.4 Auswirkungen auf Umweltverträglichkeit

Auswirkungen auf Umweltverträglichkeit entstehen bei Aufhebung des Planes nicht. Im Falle einer späteren Rechtskrafterlangung des neuen B-Planes sind alle weiteren Bauplanungen nach § 34 BauGB zu behandeln.

Die Anfertigung einer Umweltverträglichkeitsanalyse ist nicht erforderlich.

## 1.5 Auswirkungen auf Festsetzungen der Gebäude

Auswirkungen auf Gebäude und andere Gestaltungen gibt es nicht, da das gesamte Anwesen bereits errichtet und betrieben wird.

Baumaßnahmen sind im Zeitraum der Aufhebung des alten Planes und Erlangung der Rechtskraft des neuen Planes nach § 34 BauGB zu behandeln.

Einzelne Gebäude sind gemäß Denkmalliste des Landratsamtes Greiz als Baudenkmäler ausgewiesen. Bei baulichen Veränderungen ist eine Abstimmung mit der zuständigen Bau- und Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Anlage:

V+E Plan DLZ „Werk III“ in Urfassung, 1. und 2. Änderung,  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan DLZ „Werk III“ 3. Änderung

aufgestellt im April 2013

Ingenieurbüro Andreas Piotter