

**Begründung zur Neuaufstellung eines
Bebauungsplanes
„Dienstleistungszentrum Aumaische
Straße“
Zeulenroda-Triebes**

Auftraggeber: Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes
Markt
07937 Zeulenroda-Triebes

Aufgestellt: Ingenieurbüro Andreas Piotter
Damaschkestraße 02
07937 Zeulenroda-Triebes

Fassung April 2013

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung

- 1.1 Begründung der Notwendigkeit
- 1.2 Geltungsbereich
- 1.3 Allgemeine Erläuterungen
- 1.4 Planverfahren
- 1.5 übergeordnete Planungen
- 1.6 Verkehrstechnische Lösung

2. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und Regelungen auf Grund anderer Gesetze

- 2.1 Allgemeine Erläuterungen
- 2.2 Andere Fachgesetze und Fachbereiche
- 2.3 Art der baulichen Nutzung
 - 2.3.1 Allgemeine Erläuterung
 - 2.3.2 Festsetzungen zu den Sondergebietsflächen
- 2.4 Maß der baulichen Nutzung
- 2.5 Überbaubare Grundstücksflächen
- 2.6 Umweltbericht
- 2.7 Aufhebung Geltungsbereich Mehrfamilienwohnhaus Aumaische Straße 25

3. Gestaltung der Gebäude

- 3.1 Fassaden
- 3.2 Dach
- 3.3 Grünordnung

4. Anlagen

- 4.1 Umweltbericht
- 4.2 Schall-Immissionsprognose
- 4.3 Auswirkungsanalyse BBE vom Mai 2013

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1. Begründung der Notwendigkeit

Die Stadt Zeulenroda - Triebes hatte bereits ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren über das Gelände des Dienstleistungszentrum WERK III gelegt (Vorhaben- und Erschließungsplan „Dienstleistungszentrum Werk III“). Aus diesem Verfahren entwickelten sich eine 1. bis 3. Änderung.

Die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dienstleistungszentrum Werk III“ ist vom Oberverwaltungsgericht 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.

Von dem Gebiet kann ein Risiko für die weitere Schwächung des Einzelhandels in der Innenstadt (A-Zentrum) ausgehen.

Um die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Sondergebietes 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 mit Aufhebung des alten Vorhaben- und Erschließungsplanes, mit all seinen Änderungen.

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.

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“ wurde vom Oberverwaltungsgericht mit Beschluss 1 N 864/03 am 20.12. 2004 für unwirksam erklärt.

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

Das B-Plangebiet „DLZ Werk III“ ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zeulenroda-Triebes als Ergänzungsstandort ausgewiesen.

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.

1.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Stadt Zeulenroda-Triebes:

Stadt Zeulenroda-Triebes

Gemarkung: Zeulenroda

Flur: 1

Grundstücke: 3/7, 5/12, 5/15, 5/16, 6/3, 6/6, 6/9, 6/10, 7/1, 9/5, 9/7, 28/4, 2007/5

Gesamtfläche : ca. 22.950 m²

1.3. Allgemeine Erläuterungen

Die Gebäudesubstanz des Territoriums hat sich aus einer Industriebrache entwickelt. Die Gebäude sind in den letzten Jahren saniert worden und durch Neu- und Anbauten ergänzt worden. Die Gebäudestruktur ist in der gegenwärtigen Form den bisherigen Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanverfahren und der erteilten Baugenehmigungen entsprechend, gestaltet worden.

In der räumlichen Ausdehnung wird das Territorium begrenzt von der Aumaischen Straße, der Straße „An der alten Gießerei“ und dem Gelände der Wohnungsbaugesellschaft Zeulenroda mit der Bebauung „Schopperhof“. Damit ist das Anwesen direkt von mehreren Hauptverkehrsstraßen eingeschlossen und als ortsbildprägend einzuschätzen. Die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum ist gegeben. Der Standort hat eine zentrumsnahe Lage und ist als solcher im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zeulenroda-Triebes ausgewiesen.

Die Größe des Bebauungsplanes erstreckt sich über ca. 22.950 m².

Auf Grund des Erfordernisses der Regelung zur Art der Nutzung der Verkaufsflächen (Sortimente) besteht der Bedarf der Stadt Zeulenroda-Triebes nach städtebaulicher Regelung. Es soll vermieden werden, dass hier nicht gewollte Bebauung entsteht und Verkaufsflächen, die den städtebaulichen Interessen entgegen laufen. Es ist eine rechtseindeutige und verbindliche Steuerung des Einzelhandels in dem Gebiet erforderlich.

Dementsprechend sind auch die Festsetzungen zu den Gebäuden zu wählen um den Bestand in seiner ursprünglichen Form weitestgehend zu erhalten.

1.4 Planverfahren

Der B-Plan wird als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Auf Grund der erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich erforderlicher Schall-Immissionsprognose ist weder ein beschleunigtes noch ein vereinfachtes Planverfahren möglich. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Für die Stadt Zeulenroda-Triebes gibt es noch keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Das Flächennutzungsplanverfahren wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Zeulenroda-Triebes am 07.09.2011 wieder aufgenommen. Der Bebauungsplan steht im Einklang mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

Die Änderung des B-Planes ist ein Schritt zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zeulenroda-Triebes.

Die vorliegende konzeptionelle Entwicklung des Standortes und der Stadt Zeulenroda-Triebes begründet die Notwendigkeit einer schnellen Handlungsfähigkeit der Stadtverwaltung und einer zügigen Regelungsgrundlage für die weitere Standortentwicklung.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zeulenroda-Triebes soll mit diesem Bebauungsplan verbindlich umgesetzt werden.

1.5 übergeordnete Planungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende übergeordnete Planungen berücksichtigt und sind mit der Planung konform:

Landesentwicklungsplan von 2003 und

Regionalplan Ostthüringen mit Bekanntgabe vom 18.06.2012.

In diesen Planungen ist die Stadt Zeulenroda-Triebes als Mittelzentrum ausgewiesen.

Mittelzentren sind die Versorgungsschwerpunkte im ländlichen Raum, die über ein breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes verfügen. Großflächiger Einzelhandel und Einkaufszentren sind hier zulässig und gewünscht. Mit der Einordnung des Plangebietes als zentrumsnah, ist der Standort somit für großflächigen Einzelhandel und verbrauchernahe Grundversorgung zulässig.

1.6 Verkehrstechnische Lösung

Bei der Bearbeitung des Areals innerhalb der festgelegten Grenzen des Bebauungsplanes ist das Verkehrskonzept der Stadt Zeulenroda-Triebes bereits beachtet.

Die verkehrstechnische Anbindung des Anwesens ist über die Aumaische Straße und über die Straße „An der alten Gießerei“ gut gelöst.

Es werden neben dem PKW-Verkehr auch direkte Anbindungen mit dem ÖPNV sichergestellt und sowohl Stadtbuslinien als auch Fernbuslinien bedienen das Areal mit Haltestellen des ÖPNV.

Der Anlieferungsverkehr mit schweren LKW ist sichergestellt und kann problemlos abgefertigt werden. Im Gebiet selbst sind ausreichend Stauflächen vorhanden.

Die Lärmschutzvorgaben werden erfüllt und durch bauliche Maßnahmen im Anlieferungsbereich zusätzlich unterstützt.

(sh. auch Anlage 2 Schallimmissionsprognose)

Im Inneren des zu überplanenden Bereiches ist eine Erschließungsstraße errichtet worden, die die einzelnen Teilbereiche und die Parkflächen erschließt. Über 3 Ausfahrten sind die Flächen an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die innere Erschließungsstraße selbst ist eine öffentliche Straße.

2. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und Regelungen auf Grund anderer Gesetze

2.1 Allgemeine Erläuterungen

Das Areal ist gekennzeichnet durch mehrere Gebäude, die aus einer ehemaligen Industriebranche hervorgegangen sind.

Diese sind genutzt durch Handel und Gewerbe, ergänzt durch Wohnungen, Büros und gastronomischen Einrichtungen.

Aus kommunaler Sicht sind an dieser Stelle großflächiger und kleinteiliger Handel und nicht störendes Gewerbe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Büro und Dienstleistungen wünschenswert. Die Art der Handelseinrichtungen bedarf jedoch einer Regelung, um in der Innenstadt präsenste kleinteilige Handelseinrichtungen nicht in ihrer Existenz zu gefährden und ein Innenstadtleben zu gewährleisten. Aus diesem Grunde wurde durch die Stadt Zeulenroda-Triebes ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt, das in diesem Bebauungsplan verbindlich eingearbeitet werden muss und dessen Regelungen zu übernehmen sind.

Das gesamte Anwesen ist erschlossen. Alle Bereiche haben Zugang zu Straßenverkehrsanlagen, Wasser- und Abwasseranlagen, Ergasversorgung, Stromversorgung und Kommunikationsanbindungen. Löschwassermöglichkeiten sind territorial umfassend erhalten.

Die ehemals vorhandenen Bau- und Gebäudeteile einer Industriebranche sind in die bauliche Entwicklung einzubeziehen, da diese, insbesondere entlang der Aumaischen Straße, ortsbildprägenden Charakter aufweisen. Die Größe der Baukörper wird durch Baulinien, Baugrenzen und Baufelder im zeichnerischen Teil festgelegt.

Geringfügige Überschreitungen für technisch bedingte Nebenanlagen sind zulässig.

Eingeräumt wird ein Fahrt- und Leitungsrecht als Zufahrt und Versorgungsstrasse zu Gunsten für das Wohnhaus Aumaische Straße 25 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Der Bereich des Leitungsrechtes ist im Plan zeichnerisch dargestellt.

2.2 Andere Fachgesetze und Fachbereiche

Einzelne Gebäude sind gemäß Denkmalliste des Landratsamtes Greiz als Baudenkmäler ausgewiesen, als bauliche Gesamtanlage. Dies betrifft die Gebäude, die ca. 1900 bis 1920 errichtet wurden und eine damalige Industriearchitektur

aufweisen. Besonders die Fassaden der Gebäude haben erhaltenswerte Strukturen aufzuweisen. Die Festsetzungen zu Gebäudeformen und zu verwendenden Baustoffen dienen dem Erhalt der charakteristischen Industriearchitektur. Die entsprechenden Grundstücke mit den aufstehenden Gebäuden sind im Plan als Denkmal und als bauliche Gesamtanlage gekennzeichnet.

2.3 Art der baulichen Nutzung

2.3.1 Allgemeine Erläuterung

Der räumliche Geltungsbereich, der im zeichnerischen Teil abgegrenzt ist, umfasst: Gebäudekomplex des ehemaligen Werkes der WEMA Werk III, eingegrenzt durch die Straßen: Aumaische Straße und An der alten Gießerei.

Im gesamten Geltungsbereich werden die überbauten Flächen mit der Zweckbestimmung sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgelegt. Die einzelnen Bereiche werden in insgesamt 2 Teilgebiete aufgeteilt.

Die Gebäude sind nach Geschossigkeit und in der Größe der überbaubaren Grundflächen begrenzt.

Erweiterungsbauten zum derzeitigen Gebäudebestand oder anderweitige Neubauten jeglicher Art sind nicht zugelassen. Alle möglichen und zulässigen Nutzungen sind mit dem derzeit vorhandenen Gebäudebestand zu realisieren.

2.3.2 Festsetzungen zu den Sondergebietsflächen

Allgemein gilt: das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zeulenroda-Triebes ist umzusetzen. Dieses soll jedoch infolge städtebaulicher Entwicklungen aktualisiert und fortgeschrieben werden und den aktuellen Bedingungen angepasst werden. Da der Standort des Bebauungsplangebietes bereits jetzt als zentrumsnah bezeichnet wird, ist für dieses Gebiet eine besondere Betrachtung notwendig.

Daher wurde, insbesondere für das SO 2 durch BBE eine gesonderte Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes vorgenommen. Diese ist als Anlage beigefügt und wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Sondergebiet

Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 Bau NVO für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe
(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Teilgebiet 1

Erdgeschoss

- Verbrauchermarkt mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und ergänzenden zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten.
Der Verkaufsflächenanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente beträgt mindestens 2.200 m². Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht
- Handels- und Dienstleistungsbetriebe im Vorkassenbereich mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 400 m².

ab 1. Obergeschoss sind weiterhin zulässig:

zulässig sind ab 1. OG Büroflächen, medizinische Dienste und Betreuung, Fitness/Wellness, Ausstellungsfläche - sofern sie sich der Zweckbestimmung des Sondergebietes "Einzelhandel und großflächige Handelsbetriebe" unterordnen.

Der Verbrauchermarkt ist im Zentrenkonzept der Stadt Zeulenroda-Triebes als Ergänzungsstandort erfasst und in Größe und Sortiment bestätigt mit einer rechtskräftigen Baugenehmigung. Die Flächen ab dem 1. Obergeschoß können flexibel aufgeteilt werden und für Büroflächen, medizinische Dienste und Betreuung, Fitness/Wellness, Ausstellungsfläche (Kunst, Handwerk, Museum), etc. verwendet werden.

Weiterer Regelungsbedarf besteht für diese Nutzungen nicht.

Der Bereich des Teilgebietes SO T1-1 ist der Bereich der Parkplätze. Diese Fläche ist mit Lärmkontingent versehen und ohne bauliche Anlagen. Es ist keinerlei Bebauung, abgesehen von Nebenanlagen wie Einkaufswagenboxen etc., vorgesehen und gewünscht.

Teilgebiet 2

Zulässig sind:

- Fachmarkt für Einrichten und Wohnen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m². Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente liegt bei max. 300 m² Gesamtverkaufsfläche. Das zentrenrelevante Einzelsortiment ist auf die Größe von max. 200 m² begrenzt.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment, der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente liegt bei max. 10% der Gesamtverkaufsfläche – ist jedoch auf max. 200 m² begrenzt.
- Angebote aus dem Freizeitbereich und gastronomischer Leistungen, die sich in den Rahmen des Dienstleistungszentrums einfügen.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsflächen

- Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte (so genannter „Annex-Handel“) zugelassen werden
- Dienstleistungen und Dienstleistungsunternehmen mit medizinischen und sozialen Leistungen

Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen

1. Fachmarkt für Einrichten und Wohnen

Der bestehende Fachmarkt verfügt gegenwärtig über 750 m² Verkaufsfläche mit einem nichtzentrenrelevanten Kernsortiment, der Anteil zentrenrelevanter Sortimente liegt bei insgesamt 200 m² Verkaufsfläche.

Mit der gegenwärtigen Angebotskonzeption ordnet sich der Markt in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zeulenroda-Triebes ein.

Das Angebotskonzept des bestehenden Fachmarkts ist auf Einrichten und Wohnen ausgelegt, das Kernsortiment ist nicht Gegenstand der "Zeulenroda-Triebeser Liste" mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente entspricht den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Mit dem Planvorhaben der Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche auf 1.000 m² überschreitet der Fachmarkt die Schwelle zur Großflächigkeit. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente dieses Fachmarktes bis zu 300 m² Verkaufsfläche ist städtebaulich vertretbar und hat keine schädlichen Auswirkungen auf andere Standorte.

Die vorgesehenen 300 m² entsprechen hier im Einzelfall nicht den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Für diesen Einzelfall wurde durch BBE eine Einzelfallprüfung vorgenommen und eine Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen erstellt.

Der Markt für Einrichten und Wohnen ist bereits seit mehreren Jahren am Standort vertreten und versorgt durch die zentrale Lage in Zeulenroda-Triebes das komplette Stadtgebiet sowie direkt angrenzende Gemeinden.

Das Einzugsgebiet wird sich durch die zentrale Lage in Zeulenroda-Triebes und die Beibehaltung der Anzahl der Parkplätze nicht vergrößern. In Verbindung mit dem Verbrauchermarkt sichert der Fachmarktstandort zentralörtliche Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Zeulenroda-Triebes.

2. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind zulässig. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente darf gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zeulenroda-Triebes 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigen und ist auf max. 200 m² begrenzt.

Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 200 m² sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als typische Art von „Nachbarschaftsläden Zeulenroda-Triebes“, von denen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen, charakterisiert. Sie sind daher zulässig.

3. Angebote aus dem Freizeitbereich und gastronomischer Leistungen

Gastronomische Einrichtungen sind am Standort gewünscht, die sich in den Rahmen des Dienstleistungszentrums einfügen. Diese sind als Kaffee-, Eis- oder Bistrolokal genauso wie Erlebnisgastronomie zulässig. Nicht zulässig sind gastronomische Einrichtungen, die Discoververanstaltungen oder regelmäßig mehrfach wöchentlich Musikveranstaltungen anbieten.

Weiterhin sind Einrichtungen aus dem Freizeitbereich, wie z.B. Videothek, Fitnessstudio, etc zulässig. Diese stehen im Einklang mit medizinischen Einrichtungen wie Physiotherapie und der Zulässigkeit sozialer Einrichtungen.

Alle diese Einrichtungen sind am Zentrumsrand der Stadt Zeulenroda-Triebes gewünscht und stärken das Zentrum der Stadt Zeulenroda-Triebes.

4. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsflächen

Die vorhandenen Wohnungen am Standort gelten als Bestand und haben Bestandsschutz. Neue Wohnungen dürfen im gesamten Geltungsbereich nicht entstehen. Flächen für Büros und Verwaltungen werden zugelassen.

5. Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte

Für diese Einrichtungen sind insbesondere kleine Handwerksbetriebe vorgesehen, die Dienstleistungen oder ruhige handwerkliche Tätigkeiten ausführen. Hier ist z. B. an Schneidereien gedacht, die in Einzelstücken auch Bekleidung am Ort selbst herstellen, textile Handarbeiten, Kerzenmacher, Glasbläser, Seifenmacher u. dgl.. Die Verkaufsflächen dürfen 200 m² nicht überschreiten. Zu den Verkaufsflächen gehören auch die Flächen, die einem Arbeitsplatz entsprechen, jedoch für den normalen Kunden zur Auswahl seiner Waren frei zugänglich sind.

6. Dienstleistungen und Dienstleistungsunternehmen mit medizinischen und sozialen Leistungen

Dienstleistungsunternehmen mit medizinischen und sozialen Leistungen sind zulässig.

Zeulenroda-Triebeser Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Die in den textlichen Festsetzungen der Sondergebiete 1 – 2 genannten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente richten sich nach der folgenden Zeulenroda-Triebeser Liste:

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1) Drogerieartikel und Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ –Nr. 52.33.2), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
Pharmazeutische Artikel	Pharmazeutische Artikel (Apotheken WZ-Nr. 52.31)
Blumen	Schnittblumen aus WZ-Nr. 52.49.1)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 52.49.2) ohne Heimtiernahrung
Medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 52.32.0)
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren / Büroorganisation	Papierwaren /Büroartikel /Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1), Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2)
Kunst, Antiquitäten	Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21), Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1), Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
Baby-, Kinderartikel	Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42) Schuh, Leder- und Täschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5) Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (WZ-Nr. 52.45.1)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel für den Garten (aus WZ.-Nr. 52.44.33) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4) Heimtextilien ohne Teppiche (WZ-Nr. 52.44.7) Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60), Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)
Spielwaren, Sportartikel	Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)
Fahrräder und Zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7)

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige WZ 2003)

Die Festsetzungen zu den Sortimenten ist auf Grundlage der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltenen Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt.

Vermerk:

Es wird darauf hingewiesen, dass als Parallelverfahren der Vorhaben- und Erschließungsplan „Dienstleistungszentrum Werk III“ mit all seinen Änderungsfassungen aufgehoben wird.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragungen im zeichnerischen Teil. Die Festsetzungen berücksichtigen den Gebäudebestand in seiner Art und Ausführung. Es wird angestrebt, durch die Festsetzungen den ursprünglichen Charakter der Gebäude weitestgehend zu erhalten.

Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,8 festgesetzt. Dabei sind die Verkehrsflächen und der festgesetzte Grünanteil berücksichtigt, der dauerhaft unbebaubar bleibt.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil durch Baufenster, Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

Der Denkmalschutzcharakter der Gebäude bedingt die Festsetzung von Baulinien, die die einzuhaltenden Gebäudekanten festsetzen. Weitere Anbauten oder Gebäudevergrößerungen sind nicht gewünscht.

Die ohne Baulinien oder Baugrenzen festgelegten Flächen sind mit Verkehrsanlagen und Parkflächen überbaubar. Die ausgewiesenen und festgesetzten Grünflächen sind nicht überbaubar.

2.6 Umweltbericht

Die Grenzen des Bebauungsplanes umfassen insgesamt ca. 22.500 m² zu überplanende Fläche. Das Areal liegt im Stadtgebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes an zentraler und zentrumsrelevanter Stelle.

Die geltenden Lärmschutzanforderungen werden in einer gesonderten Schallprognose aufgestellt und gelten. Um eine optimale Nutzung der Gebäude mit spezifischen Anforderungen wie Anlieferung der Handelseinrichtungen in den Nachtstunden und Schutz der Wohnungen, wurden Lärmkontingente eingerichtet.

Diese Schall-Immissionsschutzprognose in ihrer Fassung vom 19.04.2013 ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Da durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird, besteht eine Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c Satz 1 UVPG. Der Umweltbericht in der Fassung vom April 2013 ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Im Umweltbericht wurden zur Grünordnung Festlegungen getroffen, die den Erhalt der vorhandenen Bäume vorgeben. Insbesondere sind in den Sondergebieten T1: 31 Laubbäume und im T2: 28 Laubbäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

2.7 Aufhebung Geltungsbereich Mehrfamilienwohnhaus Aumaische Straße 25

Der ehemalige Geltungsbereich über das Mehrfamilienwohnhaus Aumaische Straße 25 kann aufgehoben werden. Das Wohnhaus ist mit Baugenehmigung saniert und entsprechend der zugelassenen Nutzung bezogen. Es besteht daher kein weiterer Regulierungsbedarf.

Die Festsetzungen können ersatzlos aufgehoben werden und eine weitergehende Überplanung erfolgt nicht.

Alle weiteren Änderungen dieses Bereiches sind als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB zu behandeln und zu bewerten.

Auswirkungen auf Umweltverträglichkeit entstehen mit dieser Maßnahme nicht.

3. Gestaltung der Gebäude

3.1 Fassaden

Es sind nur Fassadenteile aus Beton, Glas, Mauerwerk, Putz und Stahl sowie Stahlblech zulässig.

Fassadenverkleidungen aus Glas, auch farblichem Glas, Trespa und Edelstahl sind ebenfalls zugelassen.

Ausgeschlossen werden Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen und Holz. Die vorhandenen Außenwände in Klinkerarchitektur sind zu erhalten.

Die Festsetzungen zu den Fassaden resultiert aus dem ursprünglichen Charakter der Fassaden der Industriearchitektur. Holz, Kunststoff und Faserzementplatten passen nicht in diese Struktur. Mit modernen Baustoffen wie Glas und Edelstahl können attraktive Gegensätze geschaffen werden mit besonderen Gestaltungselementen.

Da die Gebäude als Denkmal, als bauliche Gesamtanlage, erfasst sind, sind alle baulichen Veränderungen mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die vorgesehenen Baustoffe dürfen den Gesamtcharakter der Industriearchitektur nicht zerstören.

3.2 Dach

Zugelassen sind Flachdächer mit und ohne Attika und innerer Dachentwässerung oder Sattel-, Mansard- oder Walmdächer mit mindestens 38° bis 45 ° Dachneigung. Zulässig ist auch die Kombination beider Dachformen auf einem Gebäude.

Dachneigungen über 45° sind nicht zugelassen, da sie für das Gebiet untypisch sind und sich nicht in die Umgebung einpassen.

Grund der Vielfältigkeit ist die bereits ursprünglich vorhandene vielfältige Dachlandschaft. Hier wechseln Flachdächer mit steilen Satteldächern. Es ist daher keine Notwendigkeit einer besonderen Regelung der Dachformen gegeben sondern wird weiterhin auf Vielfältigkeit gesetzt.

Dachaufbauten für technische Nebenanlagen sind zulässig, müssen sich aber optisch in die Dachlandschaft eingliedern. Sie dürfen jedoch keinen dominierenden Blickfang darstellen.

Die Höhe der Dachaufbauten dieser Nebenanlagen darf maximal 2,5 m über der Traufhöhe des zugehörigen Hauptgebäudes liegen. Insofern sind die Festsetzungen der anliegenden Gebäude nicht maßgebend.

Damit können Einhausungen für technische Anlagen wie Aufzüge oder Lüftungsanlagen errichtet werden, die sich an keinem anderen Ort im Gebäude errichten lassen und sich trotzdem optisch in das Gebäudeensemble einpassen sollen.

3.3. Grünordnung

Die im Plan mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanZV als Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b gekennzeichneten Flächen sind in ihrem Bestand dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die vorhandenen hochstämmigen Laubbäume in den Sondergebieten (SO-T1: 31 Laubbäume, SO-T2: 28 Laubbäume) sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind als standortgerechte hochstämmige Laubbäume in der Pflanzqualität 12-14 zu ersetzen. Die im Bereich von Stellplätzen stehenden Bäume sind mit einem dauerhaften Anfahrerschutz zu umgeben.

HINWEIS

Anlage einer Streuobstwiese östlich der Deponie Weißendorf
Als externe Kompensationsmaßnahme werden auf Teilen des Flurstücks 463/2 (Gemarkung Weißendorf, Flur 2) zwei räumlich voneinander getrennte Streuobstwiesen angelegt. Gepflanzt werden insgesamt 31 Obstbaumhochstämme in der Pflanzqualität 8-10 mit einem Regelabstand zwischen 10 und 12 Metern

Das dazu erforderliche Gelände gehört dem Landkreis Greiz. Zwischen Landkreis und Stadt ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, der die Realisierung des Vorhabens sichert.

4. Anlagen

- 4.1 Umweltbericht
- 4.2 Schall-Immissionsprognose
- 4.3 Auswirkungsanalyse BBE vom Mai 2013

aufgestellt im April 2013

Ingenieurbüro Andreas Piotter