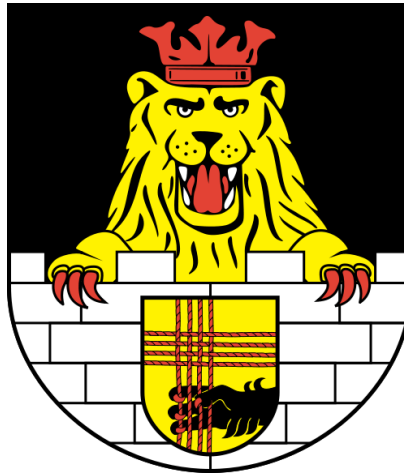


Stadt Zeulenroda-Triebes

LANDKREIS GREIZ



Bebauungsplan "Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda"

1. Änderung

- Begründung -

INHALT

1	Planungsanlass und Lage des Plangebietes.....	3
1.1	Ausgangssituation	3
1.2	Wahl des Planverfahrens.....	3
1.3	Geltungsbereich.....	4
1.4	Rechtliche und planerische Vorgaben.....	5
2	Planungskonzept und Inhalt des Bebauungsplanes	6
2.1	Planungskonzept	6
2.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	7
2.4	Belange von Natur und Landschaft	11
3	Zusammenfassung	11

Anlage: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zeulenroda-Triebes (Fortschreibung 2017)

1 Planungsanlass und Lage des Plangebietes

1.1 Ausgangssituation

Die Stadt Zeulenroda-Triebes hat im Jahr 2009 den Bebauungsplan "Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda" zur Rechtskraft gebracht (Genehmigungsbescheid des LRA Greiz vom 07.09.2009, Aktenzeichen: II.1-04/09-20-218-§34 "Erhaltung/Entwicklung zentr. Versorgungsbereiche - Zeulenroda"). Planungsziel dieses Bebauungsplanes ist die räumliche Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Stadtgebiet (Innenbereich gem. § 34 BauGB) von Zeulenroda zum Schutz und zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches. Dabei entfaltet der Bebauungsplan keine Rechtswirkung für Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich sowie für solche im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bzw. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (V+E-Plan).

Wie in vielen Wirtschaftsbereichen, so ist auch der Handel einem fortwährenden Entwicklungsprozess unterworfen. Ein verändertes Kaufverhalten der Käufer aber auch Konzentrationsprozesse im Handel gepaart mit sich ändernden Standort- und Qualitätsansprüchen erfordern eine Überprüfung und Fortschreibung der vorhandenen Einzelhandelskonzeption sowie der daraus abgeleiteten verbindlichen Planungen. So hat seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Zeulenroda-Triebes im Jahr 2009 der Online-Handel einen erheblichen Zuwachs zu verzeichnen. Zudem führte z.B. die Übernahme der ehemaligen Plus-Märkte (ein Tochterunternehmen der Tengelmann-Gruppe) durch die Edeka-Tochter Netto zu einer weiteren Marktkonzentration. Hinzu kommen Anfragen von Einzelhandelsunternehmen zu potenziellen Standorten für weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie die Aufgabe bisherige Einzelhandelsstandorte, z.B. in der Heinrich-Heine-Straße.

Die Stadt Zeulenroda-Triebes hat sich daher entschieden, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 zu überarbeiten und zu aktualisieren. Zudem wurde der zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches bestehende Bebauungsplan im Nachgang entsprechend geändert. Somit ist es der Stadt Zeulenroda-Triebes auch zukünftig möglich, auf der Grundlage aktueller Daten, die Standorte von Einzelhandelsunternehmen sinnvoll und bedarfsgerecht zu steuern.

Der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes liegen die nachfolgenden Planungen zu Grunde:

- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025,
- Regionalplan Ostthüringen (2012),
- Bebauungsplan "Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda", August 2009,
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zeulenroda-Triebes (Fortschreibung 2017, BBE Handelsberatung GmbH Leipzig.

1.2 Wahl des Planverfahrens

Das Verfahren zur 1. Änderung u.a. mit einer Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda" wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geführt. In Folge der Aufgabe des C-Zentrum (Heinrich-Heine-Straße) wird die Planbezeichnung entsprechend einem einzigen zentralen Versorgungsbereich mit dieser Planänderung angepasst. In § 13 Abs. 1 BauGB ist explizit geregelt, dass ein Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann.

Im Rahme des vereinfachten Verfahrens kann sowohl auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 (Behörden) als auch auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

Da es sich im vorliegenden Fall um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes auf der Grundlage eines aktuellen gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes handelt, ist davon auszugehen, dass die Planung der gesamtstädtischen Entwicklung entspricht. Auf Grund aktueller Nachfragen nach Standorten für großflächige Einzelhandelsbetriebe besteht zudem ein dringender Bedarf der Steuerung. Damit wird der Forderung des § 8 Abs. 4 BauGB an einen vorzeitigen Bebauungsplan entsprochen.

1.3 Geltungsbereich

Entsprechend der Formulierung in § 9 Abs. 2a BauGB umfasst der Geltungsbereich ausschließlich Flächen, die im bauplanungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB liegen. Inbegriffen sind dabei auch die Flächen, die auf Grund einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) dem Innenbereich zugeordnet wurden. Andererseits entfaltet der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB keine Rechtswirkungen sowohl für Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB als auch für Plangebietsflächen gem. § 30 BauGB. Entsprechend dieser Vorgabe wurden größere, dem Außenbereich zuzuordnende Flächen aus dem Geltungsbereich entlassen (Festsetzung Änderungsbereich A), so z.B. östlich der Triebeser Straße und zwischen den Plangebieten "Am Salzweg" und "Oberer Weg". Andererseits wurden Flächen im Randbereich, die aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung dem Innenbereich zuzuordnen sind, in den Geltungsbereich zusätzlich aufgenommen.

Da dem Bebauungsplan keine Funktion einer Klarstellungssatzung i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) zukommt, ist es nicht auszuschließen, dass Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 2a BauGB einbezogen sind. Entsprechend der gängigen Rechtsauffassung führt dies lediglich zu einer Teilunwirksamkeit des Bebauungsplanes für die Außenbereichsflächen. Eindeutig ist dagegen, dass sich Bebauungspläne gem. § 9 Abs. 2a BauGB nicht auf Gebiete mit Bebauungsplänen gem. § 30 Abs. 1 und 2 BauGB beziehen auch wenn diese bebaut sind und unmittelbar an den bauplanungsrechtlichen Innenbereich angrenzen. In diesen Plänen richtet sich die Zulässigkeit, u.a. auch für Einzelhandelsbetriebe, nach den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes bzw. den Vorgaben der BauNVO.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda" umfasst die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.13 PlanzV umgrenzten Flächen mit Ausnahme der in diesem Gebiet befindlichen Plangebiete gem. § 30 Abs. 1 und 2 BauGB. Innerhalb des Geltungsbereiches des hier plangegegenständigen Bebauungsplanes befinden sich gegenwärtig Flächen der nachfolgenden Plangebiete:

- B-Plan "Dienstleistungszentrum Aumaische Straße"
- B-Plan "Gewerbegebiet östlich der Meinersdorfer Straße"
- B-Plan "Verlängerte Bendenreihe"
- B-Plan "Wohngebiet zum Stausee"
- B-Plan "Gewerbepark Wema Straße"
- B-Plan "Wohngebiet Heinrich-Heine-Straße"

Da es sich hierbei um keine abschließende Liste von Bauleitplänen handelt und der Bebauungsplan auch bei zukünftigen weiteren Plangebieten keine Rechtswirkung entfaltet, erfolgt im Gegensatz zur bisherigen Festsetzung des Geltungsbereiches keine Auflistung der bestehenden Plangebiete in der textlichen Festsetzung.

Des Weiteren grenzen zahlreiche weitere Gebiete bestehender Bebauungspläne an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda", ohne dass der Bebauungsplan für diese Plangebiete eine Rechtswirkung entfaltet. Hierzu zählt u.a. auch das Gebiet des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet I, Triebeser Straße, Zeulenroda" mit dem Einzelhandelsstandort "Meinersdorfer Straße". Ebenso wird das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße" aufgrund des Planungsstandes aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

1.4 Rechtliche und planerische Vorgaben

Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (2014): Zeulenroda-Triebes wird gem. Ziel 2.2.9 des Landesentwicklungsprogramms als Mittelzentrum eingestuft. In den Mittelzentren soll die gehobene Funktion der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig entwickelt werden (2.2.10 G LEP Thüringen). Hinsichtlich der Ansiedlung bzw. Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist im Kap. 2.6.1 des LEP vorgegeben, dass diese nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig sind (Konzentrationsgebot). Des Weiteren sind das Kongruenzgebot (Grundsatz G 2.6.2), das Beeinträchtigungsverbot (G 2.6.3) und des Integrationsgebot zu berücksichtigen.

--> Ausgehend vom vorliegenden Einzelhandelsgutachten sowie der Lage des geplanten zusätzlichen Einzelhandelsbetriebes im eigentlichen Stadtgebiet an der Schopperstraße sowie auf Grund der Einordnung der Stadt Zeulenroda-Triebes als Mittelzentrum entspricht die vorliegende Planung den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025.

Regionalplan Ostthüringen (2012): Der Regionalplan Ostthüringen enthält keine eigenen Ziele bzw. Grundsätze zum Thema großflächiger Einzelhandel. Zur Vermeidung von Doppelregelungen wird auf den Landesentwicklungsplan (aktuell Landesentwicklungsprogramm) verwiesen.

Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan: Die Stadt Zeulenroda-Triebes verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet. Gegenwärtig liegt der 2. Entwurf eines gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes vor. Die Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden zu diesem Entwurf sind abgeschlossen.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes soll das Thema Einzelhandel entsprechend den Ergebnissen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda" i.S. des Gegenstromprinzips übernommen werden. Da der vorliegende Bebauungsplan auf der Grundlage eines aktuellen Einzelhandelsgutachtens geändert wird, ist es sinnvoll, die im Bebauungsplan konkretisierten Festsetzungen als Darstellungen in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

2 Planungskonzept und Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Planungskonzept

Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zum Schutz des Hauptzentrums der Stadt Zeulenroda-Triebes durch die Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan. Dabei führen die Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des Zentrumsbereiches zu Einschränkungen bzw. zum Ausschluss. Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 2a BauGB erfolgt damit eine Steuerung von Ansiedlungsvorhaben im unbeplanten Innenbereich.

Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Zeulenroda-Triebes. Diese definiert die unterschiedlichen Zentren in der Stadt Zeulenroda-Triebes (u.a. A- (Hauptzentrum) und Nahversorgungslagen) und die in ihnen zulässigen Einzelhandelsbetriebe. Im Rahmen dieser Änderung werden die bisherigen Festsetzungen auf ihre Aktualität geprüft und, sofern erforderlich, Anpassungen vorgenommen.

Wesentliche inhaltliche Änderungen dieses Verfahrens gegenüber der bisherigen Fassung dieses Bebauungsplanes sind v.a. die Streichung des C-Centrums in der Heinrich-Heine-Straße und der bisherigen Nahversorgungslage in der Pausaer Straße. Beide Standorte (bisher Lebensmittelmärkte) wurden zwischenzeitig aufgegeben. Eine entsprechende Nachnutzung konnte nicht herbeigeführt werden. Aufgenommen wurde dagegen ergänzend zum bereits bestehenden LIDL-Markt der Standort Schopperstraße (ehem. Möbelwerk). Entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist der Standort "Schopperstraße" auf eine qualifizierte Grundversorgung mit gesamtstädtischer bis regionaler Ausstrahlung auszulegen. Dabei übernimmt dieser Standort auch die Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Zeulenroda-Triebes, da eine entsprechende Versorgung im A-Zentrum nicht gegeben und auch nicht absehbar ist. Dabei hat die Entwicklung in den vergangenen Jahren gezeigt, dass sich aufgrund einer fehlenden ausreichend großen Fläche im A-Zentrum kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im A-Zentrum ansiedelt. Ergänzend zu den vorhandenen Discountern ist der Standort an der Schopperstraße daher auf einen Lebensmittelvollsortimenter mit einem eingeschränkten zentrenrelevanten Sortiment auszurichten. Die Verträglichkeit dieses ergänzenden Standortes mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem vorwiegend nahversorgungsrelevanten Sortiment wurde im o.g. Gutachten bestätigt. Aufgrund der Großflächigkeit des angestrebten Marktes ist eine Steuerung über diesen Bebauungsplan planungsrechtlich nicht zulässig.

Der vorliegende Bebauungsplan „Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda“ soll ergänzend zu den nachfolgenden, nicht über diesen Bebauungsplan zuregelnden Standorten den Einzelhandel im Stadtgebiet von Zeulenroda steuern.

In den Bereichen des großflächigen Einzelhandels, für die dieser Bebauungsplan keine Rechtswirkung entfaltet sind zurzeit folgende Betriebe zulässig:

- Dienstleistungszentrum 'Aumaische Straße' (zulässig gem. Bebauungsplan im Teilgebiet 1: Einzelhandelsunternehmen mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 3.250 m², im Teilgebiet 2: Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment sowie Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment mit einer Verkaufsfläche bis zu 200 m²)
- Sondergebiet "Meinersdorfer Straße" (zulässig gem. Bebauungsplan i.V.m. der Auflage aus dem Genehmigungsbescheid vom 29.10.1992: Gesamtverkaufsfläche 2.200 m², davon 1.100 m² Lebensmittel und 400 m² Schuhe)

- Sondergebiet "Schopperstraße" (zulässig gem. geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan: Lebensmittelsupermarkt mit 1.821 m² Verkaufsfläche zzgl. Bäcker mit Cafe; zulässig gem. Baugenehmigung: Lebensmittelmarkt mit 739 m² Verkaufsfläche)

2.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Rahmen des Änderungsverfahrens erfolgte eine Anpassung des Geltungsbereiches.

Festsetzungen Änderungsbereich A

Im Planbereich A werden sämtliche zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda" aufgehoben. Die Flächen werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen.

Begründung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda" umfasst auch Flächen, die dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind. Hierbei handelt es sich sowohl um größere Flächen, wie z.B. östlich der Triebeser Straße und zwischen den Plangebiet "Oberer Weg" und "Am Salzweg" als auch um Randbereiche, wie z.B. westlich der Aumaischen Straße und östlich des Plangebietes "Am Salzweg". Auch wenn der Bebauungsplan für diese Gebiete ohnehin keine Rechtswirkung entfaltet, erfolgt zur besseren Nachvollziehbarkeit eine Anpassung der Grenze des Geltungsbereiches.

Für das verbleibende Plangebiet (Änderungsbereich B) werden die nachfolgenden Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche für das Stadtgebiet Zeulenroda getroffen.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB Änderungsbereich B

1. Hauptzentrum (A-Zentrum) Innenstadt

In dem zeichnerisch festgesetzten A-Zentrum sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. § 34 BauGB ohne Einschränkung durch diesen Bebauungsplan zulässig.

Begründung: Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (= Zentrum des Stadtgebietes Zeulenroda) u.a. mit Markt und Greizer Straße, wird aus der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zeulenroda-Triebes übernommen. Dabei erfolgt eine Anpassung (= Rücknahme) der Abgrenzung vor allem im südlichen Bereich zur Verdichtung der städtischen Geschäftslagen. Andererseits werden gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes die Geschäfte nördlich der Schopperstraße in den Geltungsbereich einbezogen. Es ist weiterhin Ziel der Stadt Zeulenroda-Triebes, den Fokus des Einzelhandels auf die Stärkung und Weiterentwicklung des A-Zentrums zu legen. Dieser zentrale Versorgungsbereich, u.a. mit dem Thüringer Hof und der Greizer Straße, soll langfristig gestärkt werden. Da im Bereich des A-Zentrums kein Lebensmittelmarkt vorhanden ist und eine Ansiedlung in Folge des benötigten Flächenbedarfs nicht realistisch erscheint, wurde ergänzend zum A-Zentrum der Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße" aufgestellt, wobei für diesen Standort weitgehend auf das nahversorgungsrelevante Sortiment abgestellt werden soll. Entsprechend der Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes soll dabei auch der Umfang des ergänzenden nahversorgungsrelevanten Sortiments (v.a. von Drogerieartikeln) zu Gunsten des A-Zentrums eingeschränkt werden. Unabhängig davon ist auch weiterhin die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im A-Zentrum zulässig und gewünscht.

2. Nahversorgungslagen

In den zeichnerisch festgesetzten Nahversorgungslagen (Schopperstraße und Friedrich-Engels-Straße) sind Einzelhandelsbetriebe, die nahversorgungsrelevante Sortimente führen, gem. § 34 BauGB mit nachfolgenden Einschränkungen durch den Bebauungsplan zulässig:

Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente führen, sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind dabei Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten, deren Anteil an Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigt, zulässig.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe über 800 m² Verkaufsfläche sind ausnahmsweise zulässig, sofern von ihnen keine Beeinträchtigungen i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausgehen.

Begründung: Die „Nahversorgungslagen dienen im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet Zeulenroda zur funktionalen Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches. Mit ihrer Aufnahme in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird ihre funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zeulenroda-Triebes - Fortschreibung 2017). Diese Standorte dienen vorrangig der Nahversorgung mit Lebensmitteln im fußläufigen Einzugsbereich, so dass der Bebauungsplan ein zentrenrelevantes Sortiment nur sehr begrenzt zulässt. Dieses soll weitgehend im A-Zentrum vorbehalten bleiben. Ebenso werden zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² weitgehend ausgeschlossen. Sofern nachgewiesen wird, dass größere Einzelhandelsbetriebe und damit s.g. großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zu einer Störung des zentralen Versorgungsbereiches (A-Zentrum) und weiterer in § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO genannten Funktionen führt, sind auch Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 800 m² zulässig. Die o.g. Funktion von Nahversorgungslagen haben in Zeulenroda die Standorte Schopperstraße (z.Z. Norma-Markt) und Friedrich-Engels-Straße (z.Z. diska-Markt). Ergänzend übernehmen die Lebensmittelmärkte eine Funktion hinsichtlich dieses Sortimentes für das A-Zentrum. An beiden Standorten richtet sich die Zulässigkeit hinsichtlich des Einzelhandels nach diesem Bebauungsplan. Eine Ansiedlung eines weiteren Nahversorgungsmarktes im südöstlichen Bereich von Zeulenroda ist gegenwärtig aufgrund der standörtlichen Anforderungen der Handelsbetriebe nicht absehbar. Eine Ausweisung einer Nahversorgungslage ohne konkrete Umsetzungschance ist angreifbar. Somit wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

3. Sonstige Bereiche

In den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden sonstigen Bereichen, die nicht als A-Zentrum oder Nahversorgungslagen zeichnerisch festgesetzt wurden, sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig.

Von dieser Festsetzung werden folgende Ausnahmen zugelassen:

- a) Ausnahmsweise zulässig ist der Einzelhandel für selbst hergestellte oder bearbeitete Produkte. Der Einzelhandel muss dabei im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem ansässigen produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche der Betriebsverkaufseinrichtung muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerks deutlich untergeordnet sein.*
- b) Ausnahmsweise zulässig ist der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ mit einer Verkaufsfläche von 200 m².*
- c) Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, deren Sortimente und Randsortimente mindestens 90 % als nicht zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Dabei darf der Anteil der Verkaufsfläche, auf der zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden,*

10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten und die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente darf max. 200 m² betragen.

Begründung: Diese Festsetzungen werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Danach sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben nicht zu einer funktionalen Beeinträchtigung des Zentralen Versorgungsbereiches führen. Sämtliche Neuansiedlungen und Erweiterungen haben sich in das Zentrengefüge einzupassen. Die zulässigen Ausnahmen betreffen den

zu a.) Annex-Handel und damit den Verkauf von selbst hergestellten oder bearbeiteten Produkten. Von diesen Standorten und Produkten geht auf Grund des begrenzten Angebotes keine nachteilige Wirkung auf den Zentralen Versorgungsbereich aus. Vielmehr werden durch diesen zulässigen Handel vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetriebe unterstützt.

zu b.) Nachbarschaftsläden bzw. s.g. "Tante-Emma-Läden" dienen der fußläufigen Nahversorgung mit einer begrenzten Angebotsvielfalt aufgrund der eingeschränkten Verkaufsfläche. Zu diesem Ladentyp zählen auch Bäcker, Fleischer, Getränkemärkte sowie Obst- und Gemüsehändler.

zu c.) Hierbei handelt es sich um Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment weitgehend keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente umfasst. Zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche wird das nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortiment sowohl prozentual als auch absolut festgesetzt.

4. Vorhandene Betriebe

Einzelhandelsbetriebe, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhanden waren und zulässigerweise errichtet wurden und die nach den Festsetzungen 2 - 3 unzulässig werden würden, dürfen unter Beibehaltung ihres Sortiments und ohne Vergrößerung ihrer Gesamtverkaufsfläche weitergeführt und modernisiert werden.

Begründung: Mit dieser Festsetzung werden vorhandene und rechtmäßig errichtete Einzelhandelsbetriebe bei Beibehaltung ihres Sortimentes und der vorhandenen Verkaufsfläche gesichert. Des Weiteren ist eine Erneuerung bei Einhaltung der o.g. Voraussetzungen zulässig. Diese Festsetzung umfasst jedoch keinen Bestandsschutz für ehemalige genehmigte aber zwischenzeitig aufgegebene Standorte mit nicht mehr bestandsgeschützten Betrieben.

5. Zeulenroda-Triebeser Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Die in den textlichen Festsetzungen 1 - 3 genannten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente richten sich nach der folgenden Zeulenroda-Triebeser Liste:

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr.47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Pharmazeutische Artikel	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)

Zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtierhaltung
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren / Büroorganisation	Papierwaren / Büroartikel / Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3) Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1) Antiquitäten (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit z.B. Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektronische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse - ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1) Foto- und optische Geräte (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche / Teppichböden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65)
Sportartikel	Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und -zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: BBE (2017) Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zeulenroda-Triebes, (Fortschreibung 2017)
WZ-Nr. = Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Begründung: Ausgehend von den o.g. Festsetzungen ist es erforderlich, sowohl das zentren- als auch das nahversorgungsrelevante Sortiment zu definieren. Dies erfolgte im vorliegenden Gutachten zur Einzelhandelsentwicklung in einer s.g. Sortimentsliste Zeulenroda-Triebes. Demnach umfasst das zentrenrelevante Sortiment die Artikel, die dem zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt von Zeulenroda-Triebes) vorbehalten sind. Das nahversorgungsrelevante Sortiment ist ergänzend zur Innenstadt auch in den Nahversorgungslagen zulässig.

Streichung von Festsetzungen

Nahversorgungsbereich (C-Zentrum): Das C-Zentrum in der Heinrich-Heine-Straße wurde entsprechend den Ergebnissen des vorliegenden Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zeulenroda-Triebes gestrichen, da der bisher dort ansässige Lebensmittel-Discounter den Standort aufgegeben hat und eine Neuansiedlung nicht zu erwarten ist. Die Aufgaben der Grundversorgung des ehemaligen C-Zentrums sollen durch den neuen Nahversorgungsbereich an der Schopperstraße übernommen werden.

Nahversorgungslage: Ausgehend vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zeulenroda-Triebes wird an der Nahversorgungslage Pausaer Straße nicht weiter festgehalten. Die nahversorgungsrelevanten Funktionen sollen von den Nahversorgungslagen in der Schopperstraße übernommen werden. Als Baumarkt ist der im ehemaligen Edeka-Markt angesiedelte Baumarkt nicht dem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel zuzuordnen.

2.4 Belange von Natur und Landschaft

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes schafft für sich keine zusätzlichen oder neuen Eingriffe in Natur und Landschaft, da weiterhin Vorhaben und damit auch Einzelhandelsvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen sind. Lediglich hinsichtlich des zulässigen Sortimentes trifft der vorliegende Bebauungsplan Regelungen.

Ungeachtet dessen sind bei allen Vorhaben, also auch Bauvorhaben im Innenbereich die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

3 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda" erhält die Stadt ein Steuerungsinstrument zur Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Ziel ist dabei nicht die Beschränkung des Einzelhandels, sondern die Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches im Stadtgebiet von Zeulenroda. Mit der 1. Änderung wird der Bebauungsplan an die aktuellen Erkenntnisse angepasst.

Der Bebauungsplan hält an der Sicherung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der Zulässigkeit von Nahversorgungslagen fest, wobei das zentrenrelevante Sortiment weitgehend dem A-Zentrum vorbehalten bleibt. Hinzu kommen drei Bereiche mit einem großflächigen Einzelhandel (2 genehmigte Standorte, 1 Standort im Aufstellungsverfahren), die jedoch nicht über diesen Bebauungsplan gesteuert werden. Für diese Standorte ist das Baurecht über konkrete Bebauungspläne herzustellen, wobei sich das zulässige Sortiment sowie die vorgesehenen Verkaufsflächen an den Ergebnissen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zeulenroda-Triebes 2017 orientieren müssen.