

Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BVZTö-110-2022 Status: öffentlich Datum: 19.08.2022
Betreff: Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Meinersdorfer Straße" - Aufhebung Aufstellungsbeschlüsse - Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB	
Bauamt Frau Förster Beratungsfolge: 29.08.2022 Technischer Ausschuss 12.09.2022 Hauptausschuss 21.09.2022 Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes	

Beratungsergebnis

Gremium:				am:		TOP:
Anw.:	Daf.:	Dag.:	Enth.:	laut Beschlussvorschlag:	abweichender Beschluss:	

Beschlussvorschlag:

Aufhebung von Stadtratsbeschlüssen:

Sondergebiet Einzelhandel an der Meinersdorfer Straße: Der vom Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes in der Sitzung am 20.11.2013 mit Vorlage Nr. BVZTö-115-2013 gefasste Aufstellungsbeschluss „Bebauungsplan ‚Sondergebiet Einzelhandel an der Meinersdorfer Straße, Zeulenroda-Triebes‘“ wird aufgehoben.

Gewerbegebiet östlich der Meinersdorfer Straße: Der vom Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes in der Sitzung am 05.05.2021 mit Vorlage Nr. BVZTö-024-2021 gefasste Aufstellungsbeschluss „Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet östlich der Meinersdorfer Straße‘, 1. Änderung mit Ergänzung“ wird aufgehoben.

Beschlussfassung Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes fasst gem. § 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel an der Meinersdorfer Straße" in der neuen in der Anlage gekennzeichneten Abgrenzung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet Einkaufszentren und großflächiger Handel i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO.
Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Beschlussbegründung:

Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des bereits 1991 erstellten Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet I, Zeulenroda, Triebeser Straße“ gefasst. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit mit dem Ziel aufgestellt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Gewerbe- und Handelsflächen im Norden der damaligen Stadt Zeulenroda zu schaffen. Dabei umfasste das Plangebiet sowohl Flächen für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung als auch ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO zur Ansiedlung von Einkaufszentren und großflächigen Handelsbetrieben. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den Bebauungsplan hat das Thüringer Landesverwaltungsamt mit Datum vom 29.10.1992 ergänzend verfügt, dass die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet auf 2.200 m² begrenzt wird (davon maximal 1.100 m² Lebensmittel, 400 m² Schuhe). Da die Stadt zu dieser ergänzenden Festsetzung keinen

Beitrittsbeschluss gefasst hat, ist der Bebauungsplan nicht rechtskräftig in Kraft getreten. Der Bebauungsplan kann auf Grund aktueller Rechtsprechung im vorliegenden Fall auch nicht rückwirkend in Kraft gesetzt werden, so dass für das Sondergebiet Handel zurzeit kein Baurecht besteht. Somit können auch keine weiteren Baugenehmigungen oder Nutzungsartenänderungen genehmigt werden. Auf Grund dieser Rechts- und Sachlage besteht ein Planungserfordernis für die Sondergebietsfläche, um ein eindeutiges Baurecht zu schaffen. Hierzu wurde durch den Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes bereits 2013 der Aufstellungsbeschluss für ein Planverfahren gefasst. Dieses Verfahren wurde aufgrund nicht abschließender Planungsabsichten der Eigentümer / Nutzer bisher nicht fortgeführt.

Für den nördlichen Teil der bisherigen Sondergebietsfläche wurde mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet östlich der Meinersdorfer Straße" das Baurecht für eine gewerbliche Nutzung geschaffen. Dieser Plan ist rechtskräftig und schließt dabei Handelsbetriebe weitgehend aus. Da der südlich des Gewerbegebietes angesiedelte Lebensmitteldiscounter eine Verlagerung in das Gewerbegebiet beabsichtigt, ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich der Meinersdorfer Straße“ entsprechend zu ändern. Hierzu wurde am 05.05.2021 der entsprechende Aufstellungsbeschluss gefasst. Da das bestehende Sondergebiet für den Einzelhandel im Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet I, Zeulenroda, Triebeser Straße“ und die geplante ergänzende Sondergebietsfläche im nördlich gelegenen Plangebiet hinsichtlich der Verkaufsflächen und der zulässigen Sortimente als Einheit zu sehen sind und zusammen den Anforderungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt entsprechen müssen, soll ein einheitlicher Bebauungsplan für beide Gebiete aufgestellt werden. Planungsziel ist es dabei, sowohl für die Stadt Zeulenroda-Triebes als auch für die Grundstückseigentümer und -nutzer Planungs- und Rechtssicherheit hinsichtlich der weiteren Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auch eine Verträglichkeitsprüfung hinsichtlich einer Vereinbarkeit der Planung mit dem durch den Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Zeulenroda-Triebes zu erstellen.

Der Planungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst dabei die in der Anlage gekennzeichneten Bereiche mit einer Gesamtfläche von 2,54 ha.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das förmliche Bauleitplanverfahren eingeleitet, das sich nach den Vorgaben des BauGB richtet. Im weiteren Verfahren werden sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es wird darauf hingewiesen, dass ergänzend zum Bebauungsplan mit der Begründung auch ein Umweltbericht erforderlich wird.

In Verbindung mit dem vorgesehenen Aufstellungsbeschluss sollen die für die o. g. Teilgebiete gefassten Aufstellungsbeschlüsse aufgehoben werden.

.....
Unterschrift

Anlagen:

Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches