

STADT EISENACH

**Bebauungsplan Nr. 001
„Einkaufszentrum PEP Hötzelsroda“**

Vorläufige Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Lage des Plangebietes	3
2	Geltungsbereich	3
3	Derzeitige Nutzung des Plangebietes	3
4	Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung	4
5	Planungsrechtliche AusgangsSituation	4
6	Planungsanlass und Ziele.....	5
7	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
	Art der baulichen Nutzung	7
	Maß der baulichen Nutzung.....	11
	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
	Nebenanlagen.....	12
	Erschließung	12
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	13
	Grünflächen.....	13
8	Eingriff in Natur und Landschaft.....	13
9	Immissionsschutz.....	15
10	Technische Infrastruktur.....	15
	Entwässerung	15
	Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation.....	15
11	Städtebauliche Kennwerte.....	15

1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Hötzelsroda und wird gefasst von der Eisenacher Straße sowie der Grundstücke längs der Eisenacher Straße im Osten, der Straße Mittelhofer Weg im Nordwesten, der Robert-Bosch-Allee im Süden sowie der vorhandenen gewerblichen Bebauung im Westen. Die Entfernung zum südwestlich gelegenen Eisenacher Stadtzentrum beträgt ca. 3,5 km (Luftlinie). Rund 1,5 km südlich vom Plangebiet verläuft die A4.

2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 160 (teilweise), 133/73 und 133/74 der Flur 2, die Flurstücke Nr. 2/29, 3/2, 4/3, 4/4, 5/9, 5/10, 5/12, 5/13, 5/15 und 5/17 der Flur 6 und die Flurstücke Nr. 29/25 (teilweise), 29/26, 29/32, 29/34 (teilweise), 29/35, 29/36, 29/39, 29/41, 29/42, 31/1, 31/5, 31/6 (teilweise), 31/7, 32/6 (teilweise), 32/27, 32/29, 32/32, 32/37, 32/39, 32/40 (teilweise), 32/42, 32/44, 32/45, 32/46, 32/53, 33/5, 33/14, 33/17, 33/20, 33/22, 33/23, 33/24, 33/25, 33/26, 33/28, 33/29, 33/30, 34/1, 34/2, 34/12, 34/18, 34/20, 34/21, 34/24, 36, 37/1, 37/2, 37/15, 37/16, 37/18, 37/23, 37/24, 37/26, 37/27, 37/28, 37/29, 37/30, 37/31, 37/32, 37/35, 37/36, 37/38, 37/39, 37/40, 37/41, 37/42, 37/43, 37/44, 37/45, 37/46, 37/47, 37/48, 37/49, 37/50, 37/51, 37/52, 37/53, 38/3, 38/4, 38/6, 38/7 (teilweise), 39/41, 39/43, 39/45, und 39/62 der Flur 7 in der Gemarkung Hötzelsroda sowie die Flurstücke Nr. 138/1, 145/1, 146 und 159/1 der Flur 2 in der Gemarkung Stockhausen. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 20,2 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen.

3 DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Die Fläche des Plangebietes ist nördlich der Landesstraße L 1021 (K2a) weitgehend bebaut und wird derzeit durch das Einkaufszentrum PEP sowie durch andere gewerbliche Gebäude (z.B. Tankstelle, Fliesenfachmarkt, Autohäuser) geprägt.

Seit 1994 existiert das PEP-Einkaufszentrum. Hier haben sich inzwischen verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe innerhalb des Einkaufszentrums etabliert. Nördlich der Straße Neue Wiese haben sich gewerbliche Strukturen in Form von mehreren Autohäusern angesiedelt. Die Fläche südlich der Landesstraße L 1021 (K 2a) ist hingegen unbebaut und lediglich im Kreuzungsbereich Robert-Bosch-Straße / Landesstraße mit einer Werbeanlage bestellt. Die restlichen Flächen in diesem Bereich liegen brach.

Gegenüber dem Mittelhofer Weg, der Eisenacher Straße sowie zwischen der nördlich des Plangebietes anschließenden Bebauung und den Autohäusern befinden sich derzeit Grünstreifen bzw. Pflanzflächen.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und topographisch kaum bewegt. Die geodätischen Höhen liegen ca. zwischen 308 im Westen und 313 m ü NHN im Norden.

4 DERZEITIGE NUTZUNG IN DER NÄHEREN UMGEBUNG

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich vorhandene Wohnstrukturen, vorwiegend in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Nördlich, östlich und südöstlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Westlich des Plangebietes befinden sich eine Ansammlung landwirtschaftlicher Gebäude sowie einzelne Wohnhäuser. Die Gebäude stammen vermutlich noch aus der Zeit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG). Südwestlich und südlich der Robert-Bosch-Allee befinden sich größere gewerblich genutzte Hallen.

5 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Der gültige Regionalplan Südwestthüringen weist den Bereich des Plangebietes als „Siedlungsbereich“ aus. Im Süden des Plangebietes ist geradewegs nach Süden in Richtung Eisenach-Ost eine Trassenfreihaltung gekennzeichnet.

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eisenach als gemischte Bauflächen gekennzeichnet. Der größte Teil des Plangebietes ist als Sonderbaufläche dargestellt. Die Sonderbaufläche ist an den äußeren Rändern durch Grünflächen umgeben und zusätzlich als „Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ gekennzeichnet. Der Süden des Plangebietes ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Randbereiche des Gewerbegebietes entlang der Landesstraße L 1021 (K 2a) im Norden, der Robert-Bosch-Allee im Osten und Süden sowie dem Industriegebiet im Westen sind als Grünfläche dargestellt.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, lediglich kleinere Flächen in den Randbereichen des Plangebietes liegen außerhalb eines rechtswirksamen Bebauungsplanes.

Der Teil des Plangebietes, der im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes nördlich der Landesstraße L 1021 (K2a) liegt, ist als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum festgesetzt. Für das Sondergebiet sind zulässige Branchen mit der jeweiligen maximalen Verkaufsfläche definiert. Als zulässige Branchen sind Baumarkt, Gartencenter, Autozubehör, Zweirad-Handel, Verbrauchermarkt, Teppiche/Gardinen/Matratzen/Heimausstattung, Getränkemarkt, Möbel und Autoverkauf mit einer zulässigen Verkaufsfläche in Summe von 30.000 m² festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist über die zulässigen zwei Vollgeschosse, eine Traufhöhe von maximal 12 Metern, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sowie einer Grundflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Eine abweichende Bauweise ist zulässig, d.h. es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m Länge betragen dürfen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Als Dachform ist ein Flachdach oder ein Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 27° vorgeschrieben.

Der Bereich südlich der Landesstraße L 1021 (K2a) ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. In den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden Gewerbebetriebe mit schädlichen Immissionen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke für die Bebauung ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung ist über die zulässigen drei Vollgeschosse, eine Traufhöhe von maximal 12 Metern, einer GFZ von 2,0 sowie einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine abweichende Bauweise ist analog zum Sondergebiet zulässig. Als Dachform ist ein Flachdach oder ein Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 27° vorgeschrieben. Des Weiteren sind Gestaltungsvorgaben zu Fassaden- und Dachflächen im Gewerbegebiet festgesetzt. Sollte die Bebauung des Sondergebiets als ein Baukörper erfolgen, gelten die gestalterischen Vorgaben des Gewerbegebietes hier analog.

Ferner sind Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Landesstraße L 1021 (K 2a), der Robert-Bosch-Allee, der Eisenacher Straße und dem Mittelhofer Weg dargestellt.

Da der nördliche Bereich des Plangebietes im Bebauungsplan „Einkaufszentrum PEP Hötzelroda“ als Gewerbegebiet und die übrigen Flächen als Sondergebiet ausgewiesen werden sollen, kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Es ist jedoch beabsichtigt, bei dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan die Flächenausweisung analog des hier vorliegenden Bebauungsplanes anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

6 PLANUNGSANLASS UND ZIELE

Die Stadt Eisenach beabsichtigt die Flächen des Einkaufszentrums PEP sowie die nördlich angrenzenden gewerblichen Flächen mit den bereits bestehenden Einrichtungen und Betrieben zu sichern und die Flächen südlich der Landesstraße L 1021 (K 2a) planungsrechtlich neu zu ordnen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ferner einer Planberichtigung beabsichtigt. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die zum Teil sehr restriktiven Festsetzungen einzelner zulässiger Branchen nicht zielführend waren und dass neben den zulässigen Branchen zur Entwicklung des Einkaufszentrums weitere Branchen und Sortimenten angesiedelt worden sind. Grundsätzlich konnte das Planrecht mit einzelnen Befreiungen des Bebauungsplanes nördlich der L 1021 (K 2a) umgesetzt werden, direkt südlich der L 1021 (K 2a) konnte hingegen noch keine Entwicklung bislang verzeichnet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Einkaufszentrum PEP Hötzelroda“ wird vorwiegend eine Bestandssicherung der derzeit genehmigten Betriebe und Nutzungen beabsichtigt. Für den Bereich südlich der L 1021 (K 2a) soll durch eine neue Angebotsplanung ein neuer Entwicklungsimpuls geschaffen werden. Das Gebiet soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) zugeführt werden.

PEP hat sich am Standort in Hötzelroda seit nunmehr 15 Jahren etabliert und soll weiterhin Bestand haben. Um den Anforderungen an ein modernes Einkaufszentrum mit entsprechenden Einrichtungen und Märkten gerecht zu werden sowie auch beim Wechsel von einzelnen Betrieben durch neue Anbieter zeitnah und flexibel reagieren zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet. Der Bebauungsplan sieht in den heutigen Festsetzungen einen abschließenden Katalog von Branchen auf, die die Entwicklungsmöglichkeit des bestehenden Einkaufszentrums insbesondere bei Entfall einzelner Betriebe hemmen. Ferner haben sich bereits weitere Sortimentsgruppen im Bereich des Einkaufszentrums erfolgreich angesiedelt und etabliert. Es ist somit Planungsintention, die bestehenden genehmigten Nutzungen innerhalb des Einkaufszentrums durch die Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich zu sichern.

Der Standort des PEP wird zukünftig darüber hinaus durch den Neubau der A 4 nördlich von Hötzelroda und die damit verbundene Inwertsetzung der Landesstraße 1021 (K2a) mit Verbindung zur Ausfahrt A 4 Eisenach-Ost entlang des Plangebietes in Richtung Innenstadt eine hohe Bedeutung zukommen. Durch die optimale Lage an den Autobahnzubringer geht eine höhere Frequentierung der L 1021 (K2a) einher. In diesem Zusammenhang wird auch dem PEP Einkaufszentrum eine höhere Bedeutung zugemessen.

Somit soll die Fläche des bestehenden Sondergebietes neu geordnet werden. Die Sondergebietsfläche soll sich im Wesentlichen auf das heutige Einkaufszentrum konzentrieren. Der nördliche Bereich, in dem sich heute die Autohäuser befinden, soll analog der heutigen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen werden. Diese Umstrukturierung erscheint sinnvoll, da sich auf den bestehenden Flächen Unternehmen angesiedelt haben, welche die Einteilung nach BauNVO in die unterschiedlichen Bereiche rechtfertigen. Die durch die GEE-Ausweisung entfallenen Sondergebietsflächen sollen in Teilbereichen im Süden des Plangebietes, an der Landesstraße 1021 (K2a) kompensiert werden. Somit soll die Sondergebietsfläche sich stärker an die Landesstraße L 1021 (K2a) orientieren, die durch die neue Trassenführung der Autobahn A 4 eine höhere Bedeutung erfährt. Im Bereich des Sondergebietes südlich der Landesstraße L 1021 (K 2a) sollen neue Einzelhandelseinrichtungen und Betriebe das Angebot des bestehenden Einkaufszentrum ergänzen und abrunden. Insgesamt soll gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan die Fläche des Sondergebietes in der Summe zurückgenommen werden und demnach auf das vorhandene Einkaufszentrum und die Erweiterungsfläche im Süden des Plangebietes konzentriert werden. Dagegen sollen die Flächen im Norden des Plangebietes durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes der heutigen Nutzung angepasst werden und einer geordneten Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zugeführt werden.

Ziel ist der Erhalt des Einkaufszentrums PEP Hötzelroda, die Anpassung der Festsetzung an den Bestand sowie die Schaffung neuer Entwicklungsmöglichkeiten, damit das PEP Einkaufszentrum am Standort fortbestehen kann.

7 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Es ist beabsichtigt, im Norden des Plangebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe gem. § 8 BauNVO festzusetzen. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an dem Festsetzungskatalog des § 8 BauNVO, jedoch sollen in dem eingeschränkten Gewerbegebiet keine wesentlich störenden Gewerbegebiete zugelassen werden. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird durch die Nähe der nördlich angrenzenden Wohngebäude begründet. Ziel dieser Festsetzung ist ferner die Sicherung des Gewerbestandortes und der gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich und die gleichzeitige Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit Handel von Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugteilen und -zubehör, ausgeschlossen werden. Mit dieser Festsetzung wird der vorhandenen Nutzung entsprochen. Durch den Ausschluss weiterer Einzelhandelsbetriebe wird das planerische Ziel verfolgt, den Einzelhandel maßgeblich auf die Sondergebietsflächen zu konzentrieren und somit dem Schutz des Innenstadtzentrums der Gemeinde und umliegenden Gemeinden Rechnung zu tragen. Die derzeit vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetriebe mit Kfz-Handel befinden sich zum Teil an der Schwelle der Großflächigkeit. Sofern die Schwelle der Großflächigkeit von 1.200 m² Geschossfläche überschritten wird, werden grundsätzlich städtebaulich relevante Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vermutet (Vermutungsregel)¹. Jedoch kann auch gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgestellt werden, dass die Vermutungsregel dann nicht gilt, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen.

Bei der Branche Kfz-Handel kann von einer atypischen Fallgestaltung ausgegangen werden, sodass die Vermutungsregel hier nicht zutrifft. Kuschnerus führt hierzu aus, dass Abweichungen von der Vermutungsregel auf der betrieblichen Seite darin bestehen, „*...dass der Betrieb beschränkt ist auf Artikel, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen (z.B. Kraftfahrzeughandel mit Werkstatt) angeboten werden, ...*“². Neben der betrieblichen Besonderheit liegen auch städtebauliche Aspekte für eine atypische Fallgestaltung vor, da die angebotene Branche (Kfz-Handel) grundsätzlich in Eisenach nicht im Innenstadtbereich angesiedelt ist und auch nicht angesiedelt werden soll.

Im Falle von Einzelhandelsbetrieben mit Kfz-Handel können grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf zentrale Einrichtungen in den Zentren erwarten werden, eine Ansiedlung in den Zentren kommt wegen der regelmäßig erforderlichen größeren Ausstellungsfläche im Regelfall nicht in Betracht³. Schlussfolgernd sind daher keine Auswirkungen auf die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Schutzgüter zu erwarten.

¹ Kuschnerus, Der Standortgerechte Einzelhandel, Mai 2007, VHW Dienstleistung GmbH-Verlag, Seite 49f

² Kuschnerus, Der Standortgerechte Einzelhandel, Mai 2007, VHW Dienstleistung GmbH-Verlag, Seite 50f

³ Urteil BVerwG 4 C 21.07 vom 23.03.2009, Gründe I Nr. 6

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig, um der Typisierung des eingeschränkten Gewerbegebietes Rechnung zu tragen und weitergehende Nutzungsangebote in Gewerbegebiet vorhalten zu können. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Nachtclubs, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen. Für den Ausschluss der zuvor benannten Nutzungen liegen im Bereich des Plangebietes besondere städtebauliche Gründe vor. Die öffentlichkeitswirksame Nutzung des Einkaufszentrums und die bestehende Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes sowie die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadtraumes, machen diese Regelung erforderlich.

Sonstiges Sondergebiet

Südlich des eingeschränkten Gewerbegebietes befindet sich die Fläche des Einkaufszentrums PEP, die gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SO) ausgewiesen werden soll. Die Festsetzung eines Baugebietes nach § 11 BauNVO ist jedoch nur zulässig, wenn sich dieses von den Baugebieten §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Von einem wesentlichen Unterschied kann gesprochen werden, wenn sich der Festsetzungsinhalt und die damit beabsichtigten Zielsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keinem der in §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt. Insofern muss das Gebiet im abgegrenzten Geltungsbereich ein „eigenes Gepräge“ ausbilden, das sich nicht aus den Baugebietstypen (§§ 2 bis 10 BauNVO) ablesen lässt. Vor dem Hintergrund der planerischen Ziele für den Bebauungsplan sind die Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 BauNVO gegeben.

Durch die beabsichtigte Festsetzung eines Einkaufszentrums wird die Schwelle der „Großflächigkeit“ überschritten. Städtebaulich relevante Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO werden grundsätzlich vermutet, wenn die Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebs 1.200 m² überschreitet⁴. Folglich ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO auch gemäß Vorgabe der Landesplanung notwendig.

Die Festsetzung des Sondergebietes erfolgt, um die bestehenden Nutzungen und Betriebe zu sichern sowie Entwicklungsmöglichkeiten für Erweiterungen zu geben. Als Zweckbestimmung wird analog des rechtskräftigen Bebauungsplans ein „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Ein Einkaufszentrum zeichnet sich durch eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben aus. Darüber hinaus sind neben den Einzelhandelsbetrieben üblicherweise auch Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften und auch Vergnügungsstätten für ein Einkaufszentrum typisch. Um diesen Anforderungen sowie auch den heutigen tatsächlich vorhandenen Dienstleistungsbetrieben und Gastronomiebetrieben gerecht zu werden, sind diese Betriebe und Einrichtungen im Sondergebiet allgemein zulässig. Ferner sind im Sondergebiet nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im

⁴ Kuschnerus, Der Standortgerechte Einzelhandel, Mai 2007, VHW Dienstleistung GmbH-Verlag, Seite 49f

Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, kerngebietstypische Vergnügungsstätten werden im Sondergebiet nur begrenzt zugelassen, um die wesentliche Funktion des Einkaufszentrums mit Handel und Dienstleistung zu wahren und keine ungewünschte Häufung von Vergnügungsstätten zu Lasten von Handels- und Dienstleistungsbetrieben zu ermöglichen. Daher werden Diskotheken auf maximal 2.000 m² in der Summe und Spiel- und Automatenhallen auf maximal 1.000 m² in der Summe begrenzt. Im PEP-Einkaufszentrum befindet sich eine derzeit leer stehende Diskothek mit rd. 1.900 m² Fläche. Durch die vorgenommenen Festsetzungen soll die Nachnutzung der leer stehenden Räumlichkeiten durch eine Diskothek oder ein Tanzlokal ermöglicht werden. Ferner befindet sich im Plangebiet bereits eine Spielhalle mit rd. 170 m². Daneben ist die Errichtung einer weiteren Spiel- und Automatenhalle beabsichtigt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann somit dem Planungsansinnen Rechnung getragen werden.

Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Nachtclubs, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sollen innerhalb des Sondergebietes nicht zugelassen werden. Für den Ausschluss der zuvor benannten Nutzungen liegen im Bereich des Plangebietes besondere städtebauliche Gründe vor. Die öffentlichkeitswirksame Nutzung und die bestehende Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes sowie die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadtraumes, machen diese Regelung erforderlich.

Im Bebauungsplan sollen ferner Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig sein. Mit dieser Festsetzung soll die im Sondergebiet heute vorhandene Tankstelle planungsrechtlich gesichert werden.

Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sollen ausnahmsweise zugelassen werden. Mit dieser Festsetzung soll der vorhandenen Situation im Plangebiet entsprochen werden. Gleichzeitig sollen Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig sein, um die Ansiedlung weiterer Wohnungen im Plangebiet steuern zu können.

Um das Zentrum von Eisenach sowie das der umliegenden Gemeinden hinsichtlich der Funktion als Versorgungsbereich nicht zu gefährden, wird die zulässige Verkaufsfläche begrenzt. Bereits der rechtskräftige Plan setzt eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 30.000 m² fest. In der Summe wird die Fläche des Sondergebietes gegenüber bestehenden Festsetzungen durch Verlagerung des Gewerbegebietes reduziert. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zulässige Verkaufsfläche gegenüber der vormaligen Festsetzung leicht erhöht werden. Somit soll grundsätzlich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans festgehalten werden. Es werden darüber hinaus geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten zugelassen, damit insbesondere im südlichen Teilbereich des Plangebietes eine Ergänzung des Einkaufszentrums und eine Abrundung des Angebotes des Einkaufszentrums ermöglicht werden kann. Diese Entwicklungsmöglichkeiten

sind auf Grund heutiger Anforderungen des Einzelhandels notwendig, um somit auch das vorhandene Einkaufszentrum am Standort erhalten und langfristig sichern zu können.

Die zulässige Verkaufsflächenobergrenze wird mit einer Verhältniszahl von maximal 0,25 begrenzt. Diese Verhältniszahl steht in Relation zu der Gesamtgröße des sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“. Die Gesamtgröße des sonstigen Sondergebietes beträgt ca. 125.380 m². Somit wird eine zulässige Verkaufsfläche von umgerechnet rd. 31.350 m² über die Festsetzung ermöglicht. Auf Grund aktueller Rechtssprechung ist die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig (BVerwG v. 03.04.2008 – 4 CN 3.07). Vor diesem Hintergrund ist von der Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze als Quadratmeterzahl abgesehen worden. Um jedoch die Einzelhandelsentwicklung vor dem Hintergrund der Sicherung bestehender Einzelhandelseinrichtungen reglementieren zu können, ist die Verkaufsflächenobergrenze als Verhältniszahl, die in Relation zu der Sondergebietsfläche gebildet wird, festgesetzt. Diese Vorgehensweise ist auch im Wortlaut der Begründung des oben genannten Urteils als Möglichkeit zur Begrenzung der Verkaufsflächenobergrenze zu entnehmen.

Durch die bestehenden genehmigten Betriebe wird eine Verkaufsfläche von rd. 28.900 m² im Bereich des Einkaufszentrums erreicht. Davon entfallen rd. 5.540 m² auf nahversorgungsrelevante Sortimente, 3.340 m² auf zentrenrelevante Sortimente und 18.860 m² auf nicht zentrenrelevante Sortimente. Somit verbleiben noch rd. 1.160 m² Verkaufsfläche (ehem. Dänisches Bettenlager), die derzeit ungenutzt sind. Bei der Berechnung der vorhandenen Verkaufsflächen (Baumarkt, Gartencenter) sind die Freiflächen und überdachten Freiflächen nicht in vollem Ansatz angerechnet worden. Als anrechenbare Verkaufsfläche für die Freiflächen sind 25% und für die überdachten Freiflächen 50% als anrechenbare Verkaufsfläche bilanziert. Zusätzlich sind für die vorhandenen Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe rd. 1.200 m² Mietfläche sowie weitere rd. 1.900 m² leer stehende Mietfläche einer ehem. Diskothek vorhanden.

Im Bebauungsplan wird der Begriff Verkaufsflächen näher erläutert, hier wird auch festgesetzt, dass die Verkehrsflächen einer Mall nicht der Verkaufsflächen hinzuzurechnen sind, da im PEP-Einkaufszentrum geregelt ist, dass die Verkehrsflächen der Mall nicht durch die Präsentation der Waren der Ladenlokale in Anspruch genommen werden dürfen. Auch wenn einzelne Anbieter derzeit widerrechtlich zeitweise Waren oder vor den Ladenlokalen präsentieren, werden die Verkehrsflächen faktisch nicht dauerhafter Bestandteil des Betriebs.

Von der vormaligen Festsetzung von einzelnen Branchen wird abgesehen, da hier bei Entfall einzelner Betriebe die Nachnutzung stark eingeschränkt ist. Ferner hat sich in den vergangenen Jahren das Betriebsspektrum des Einkaufszentrums anhand der Nachfrage der Konsumenten und der Anforderungen des Marktes angepasst. Um jedoch dem Zentrum der Stadt Eisenach und den Zentren der umliegenden Gemeinden Berücksichtigung zuzumessen, soll eine Beschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Bebauungsplan erfolgen. Für die Stadt

Eisenach existiert derzeit kein Einzelhandels- oder Zentrenkonzept. Das Plangebiet liegt durch die heutige Nutzung des PEP Einkaufszentrums in einem faktischen zentralen Versorgungsbereich. Die im faktisch vorhandenen zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Angebote gehen über Angebote des täglichen Bedarfs hinaus. Neben dem Hauptsortiment des bestehenden Einkaufszentrums, welches durch großvolumige Waren (Baumarkt, Möbelmarkt, Einrichtungsfachmarkt) und demnach nicht zentrenrelevanten Sortimenten geprägt wird, werden Sortimente der Nahversorgung und untergeordnet auch Sortimente angeboten, die als zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden können.

Die Gliederung nach zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten erfolgte in Anlehnung an die Sortimentsliste des Regionalplans Südwestthüringen⁵ sowie unter Berücksichtigung des in Eisenach typischen Sortimentsgefüges und der vorhandenen Verteilung der Sortimentsgruppen im Zentrum, in den Nahversorgungszentren sowie außerhalb der Zentren.

Durch die beabsichtigten Festsetzungen können auf der einen Seite die für ein Einkaufszentrum notwendigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in Teilen als Haupt- oder auch Randsortimente untergebracht werden. Zum anderen kann hierbei durch die Begrenzung eine Berücksichtigung bzw. ein Schutz der vorhandenen Innenstadtzentren der Gemeinde und umliegenden Gemeinden einhergehen. Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente werden innerhalb des Sondergebietes auf jeweils maximal 20% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Dieser Wert leitet sich aus der heutigen Nutzungsstruktur, der im Einkaufszentrum vorhandenen Sortimente ab und ermöglicht darüber hinaus notwendige Entwicklungspotentiale für das Fortbestehen des Einkaufszentrums.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass je Einzelhandelsbetrieb mit ausschließlich zentrenrelevantem Sortiment und je zentrenrelevanter Sortimentsgruppe die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsflächenobergrenze beschränkt wird. Durch die Festsetzung soll verhindert werden, dass nur ein einzelner Anbieter mit einem einzelnen zentrenrelevanten Sortimentsgefüge die zulässigen zentrenrelevanten Verkaufsflächenkontingente ausschöpft. Auch soll aufgrund des beabsichtigten Branchenmixes des Einkaufszentrums die zulässige Verkaufsfläche je zentrenrelevanten Sortiments durch die Festsetzung reglementiert werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und im Sondergebiet (SO) soll über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie durch die Zahl der Vollgeschosse (II) und

⁵ Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen, Regionalplan Südwestthüringen – Genehmigungsvorlage, Stand Dezember 2009

die maximale Gebäudehöhe ü.NHN bestimmt werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der gegenwärtigen Bebauung bzw. am existierenden Planungsrecht.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In dem Sondergebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet soll gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m Länge betragen dürfen. Diese Festsetzung entspricht den vorhandenen Gebäudestrukturen und den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen bestimmt werden. Dadurch wird Bauwilligen bei einer späteren Umsetzung der Planung ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken eingeräumt.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig, um ggf. notwendige Nebenanlagen der Versorgung in den Baugebieten zu ermöglichen.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen. Die erschließungstechnischen Gegebenheiten werden aus dem Bestand aufgenommen und in der Planung entsprechend fortgeführt.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die von Westen nach Osten verlaufende Landesstraße L 1021 (K 2a) sowie über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Eisenacher Straße. Die vorhandenen Zu- und Abfahrten zu dem Einkaufszentrum sollen beibehalten werden. Die südlich der Landesstraße L 1021 (K 2a) befindlichen Flächen des Plangebietes sollen zudem über die Robert-Bosch-Allee erschlossen werden.

Von der Eisenacher Straße führt die Straße Neue Wiese nach Westen zum Mittelhofer Weg. Diese Erschließungsstraße trennt das Sondergebiet (SO) von dem nördlich festzusetzenden eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe). Ein von dieser Straße aus nach Norden verlaufender Erschließungsstich bindet die Flächen des Gewerbegebietes an das Verkehrsnetz an und endet in einer Wendeanlage.

Im Regionalplan ist im Süden des Plangebietes geradewegs in Richtung Süden eine Trassenfreihaltung gekennzeichnet. Das Verkehrskonzept der Stadt Eisenach ist nur für die Innenstadt gültig und enthält keine relevanten Aussagen in Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Plangebiet befindet sich rund 1,5 Kilometer nördlich der Autobahn A 4. Zukünftig wird die Autobahn A 4 auf einer neuen Trasse nördlich von Hötzelsroda verlaufen. Die Landesstraße L 1021 (K 2a) erhält dadurch als Autobahnzubringer eine neue Wertigkeit und wird künftig stärker frequentiert. Dem PEP Einkaufszentrum soll in diesem Zusammenhang zukünftig eine höhere Bedeutung zugemessen werden.

Im gemeinsamen Nahverkehrsplan 2007 - 2011 der Aufgabenträger Stadt Eisenach und Wartburgkreis wird für das Einkaufszentrum PEP ein guter Standort bei der Anbindung durch den ÖPNV festgestellt. Das Einkaufszentrum PEP Hötzelroda wird durch die Buslinien 12, 12a und 12b des Stadtverkehrs bedient. Die Anbindung an den regionalen ÖPNV ist hingegen mit ein bzw. drei Fahrten der Linie 32 (Eisenach- Ettenhausen) an Wochentagen deutlich geringer.

Die Planung sieht vor, dass die existierenden ca. 1.000 Stellplätze auf den Grundstücksflächen erhalten werden. Durch die Entwicklung des Sondergebietes im Süden des Plangebietes werden zusätzliche Stellplätze erforderlich, die innerhalb des Sondergebietes (SO) nachgewiesen werden.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Kreuzungsbereich der Landesstraße L 1021 (K 2a) und der Eisenacher Straße sind im Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um eine Erschließung der Sondergebiete im Knotenpunktbereich zu vermeiden.

Grünflächen

Im Norden des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche das eingeschränkte Gewerbegebiet von der nördlich des Plangebietes befindlichen Wohnbebauung abgrenzen soll. Außerdem soll diese Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgelegt werden.

Des Weiteren werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) entlang der Straße Mittelshofer Weg, im nördlichen Bereich des Plangebietes an der Eisenacher Straße, nördlich der Landesstraße L 1021 sowie im Westen in Richtung Mittelshof festgesetzt.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) werden entlang der Eisenacher Straße auf Höhe des Einkaufszentrums festgesetzt.

Diese Festsetzungen dienen der Eingrünungen des Plangebietes gegenüber den umliegenden Nutzungen sowie den auszuführenden Kompensationsmaßnahmen, welche aufgrund der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich sind.

8 EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

Der Bebauungsplan soll auf Grundlage von § 2 BauGB aufgestellt werden. Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB zu erstellen. Der Bebauungsplan stellt nach § 6 des Thüringer Gesetzes für Natur und Landschaft einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, dieser ist entsprechend dem Kompensationserfordernis nach § 1a BauGB auszugleichen.

Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die auf dem Grundstück bereits vorhandenen standortgerechten Gehölze sind dabei zu berücksichtigen. Es sind jeweils auf den einzelnen Flächen mindestens drei verschiedene Baumarten und mindestens vier verschiedene Straucharten zu verwenden. Auf mindestens 10 % der Gesamtfläche sind Dornsträucher (bewehrte Gehölze) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Gehölzpflanzungen sind autochthone Pflanzen, keine Zuchtformen, zu verwenden.

Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die auf dem Grundstück bereits vorhandenen standortgerechten Gehölze sind dabei zu berücksichtigen. Es sind jeweils auf den einzelnen Flächen mindestens zwei verschiedene Baumarten und mindestens zwei verschiedene Straucharten zu verwenden. Bei Gehölzpflanzungen sind autochthone Pflanzen, keine Zuchtformen, zu verwenden.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO sind im Bereich des Parkplatzes mind. 150 Bäume (Esche) zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und im Bestand zu sichern. Abgehende Gehölze sind durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

Im Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

Eine vorläufige Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde unter Verwendung des Modells „Eingriffsregelung in Thüringen – Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen“ Stand Juli 1999 vorgenommen. Als Bestand gilt hierbei das im Plangebiet geltende Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Gemeinde Hötzelsroda Nr. 001 sowie in den übrigen Bereichen des Plangebietes der tatsächlich existierende Realbestand. In der Gegenüberstellung zwischen dem Bestand und der Planung wird unter Voraussetzung der derzeitigen Planung ein Überschuss von rd. 13.000 Punkten bilanziert. Ein externer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Insgesamt wird der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Bezug auf Natur und Landschaft als nicht erheblich einzustufen sein, da keine besonders schützenswerten Flächen betroffen sind. Der durch die verursachten Eingriffe erforderliche Kompensationsumfang kann vollständig innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Eine externe Kompensation ist somit nicht erforderlich.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen durch die umliegenden Straßen ein. Ferner gehen von der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes Lärmimmissionen auf die umgebende Nutzung aus. Die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens ist im Zuge der Bebauungsplan Aufstellung beabsichtigt.

10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Entwässerung

Das Plangebiet kann zum derzeitigen Kenntnisstand wie bereits im Bestand an das örtliche Kanalsystem der Stadt Eisenach angeschlossen werden.

Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation

Es wird derzeit davon ausgegangen, dass das Plangebiet nördlich der Landesstraße 1021 (K 2a) bereits an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen ist und der südliche Teil angeschlossen werden kann.

11 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

<u>Geltungsbereich</u>	rd. 20,2 ha
Sondergebiet	rd. 12,5 ha
- davon Pflanzgebotflächen	rd. 0,7 ha
- davon Erhalt Pflanzflächen	rd. 0,8 ha
Gewerbegebiet	rd. 4,1 ha
- davon Pflanzgebotflächen	rd. 0,4 ha
Grünflächen	rd. 0,3 ha
- davon Maßnahmenfläche	rd. 0,3 ha
Verkehrsflächen	rd. 3,3 ha

Eisenach, den 27.10.2010

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag