

STADT EISENACH

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

Entwurfsbegründung

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.....	17
	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
	Nebenanlagen	18
	Erschließung	18
	Grünflächen.....	19
8	Eingriff in Natur und Landschaft.....	19
9	Immissionsschutz.....	20
10	Technische Infrastruktur.....	21
	Entwässerung	21
	Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation.....	21
11	Städtebauliche Kennwerte.....	21

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 und 5/15 der Flur 6 und die Flurstücke Nr., 29/26, 29/32, 29/34 (teilweise), 29/35, 29/36, 29/39, 29/41, 29/42, 29/44, 31/1, 31/5, 31/6 (teilweise), 31/7, 32/6 (teilweise), 32/27, 32/29, 32/32, 32/37, 32/40 (teilweise), 32/42, 32/44, 32/45, 32/46, 32/56, 32/57, 32/58, 32/59, 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 und 146 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 un bebaut 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 hier moderate Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Dagegen sollen die Flächen südlich der Landesstraße L 1021 (K 2a) planungsrechtlich neu geordnet werden.

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 Sortimente 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. Um den Bestand auch langfristig zu sichern sind moderate Entwicklungsmöglichkeiten mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbunden. 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.

Das Einkaufszentrum PEP hat sich am Standort in Hötzelsroda seit nunmehr 15 Jahren etabliert und nimmt mittlerweile eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil wahr. Folglich soll das Einkaufszentrum als Handelsstandort weiterhin betrieben werden, um die Versorgungsfunktion des Ortsteils sicherstellen zu können. 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. Auch aufgrund aktueller Rechtsprechung zu der Festsetzung von einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet macht eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. 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 Planungsentention, 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 Hötzelsroda 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 mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum soll sich im Wesentlichen auf das heutige Einkaufszentrum konzentrieren. Der nördliche Bereich, in dem sich heute die Autohäuser befinden, soll ebenfalls als Sondergebiet ausgewiesen werden. Jedoch wird die Zweckbestimmung des Sondergebietes mit „großflächigen Einzelhandel / Kfz-Handel“ analog der heute vorhandenen Nutzung angepasst. Ferner wird ein weiteres Sondergebiet im Süden des Plangebietes, an der Landesstraße 1021 (K2a) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel / Freizeit“ vorgesehen. Somit wird die Ergänzung eines Sondergebietes an der Landesstraße L 1021 (K2a) vorgesehen, die durch die neue Trassenführung der Autobahn A 4 eine höhere Bedeutung erfährt.

Es ist folglich die Ausweisung von insgesamt drei Sondergebieten mit einer jeweils unterschiedlichen Ausrichtung vorgesehen. Im Zentrum des Plangebietes befindet sich das Einkaufszentrum, welches durch die bereits vollzogene Entwicklung des Kfz-Handels im Norden ergänzt wird. Im Bereich des Sondergebietes südlich der Landesstraße L 1021 (K 2a) sollen neue Einzelhandelseinrichtungen und insbesondere Freizeitangebote das Angebot des bestehenden Einkaufszentrum zusätzlich ergänzen und abrunden. Insgesamt soll gegenüber dem rechtskräftigen

Bebauungsplan die Fläche des Sondergebietes zwar in der Summe vergrößert werden, jedoch durch die unterschiedliche Zweckbestimmung für die jeweiligen Nutzungsschwerpunkte genau definiert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine geordnete Entwicklung des Plangebietes auf Grundlage des Baugesetzbuches beabsichtigt.

Ziel ist der Erhalt des Einkaufszentrums PEP Hötzelsroda, 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

Als Art der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten vorgenommen. Für den Bereich des existierenden Einkaufszentrums (SO 1) wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Für die Fläche im Süden des Plangebietes, südlich der Landesstraße 1021 (K2a) erfolgt ebenfalls die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes, hier jedoch mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel / Freizeit“ auf Grundlage des § 11 Abs. 2 BauNVO. Im Norden des Plangebietes wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel / Kfz-Handel“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. 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 sowie großflächigen Einzelhandel 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 überschreitet¹. Folglich ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO auch gemäß Vorgabe der Landesplanung notwendig.

Die Stadt Eisenach wird als Mittelzentrum mit Teilraumfunktion eines Oberzentrums im Regionalplan dargestellt, folglich übernimmt die Stadt Eisenach auch eine Versorgungsfunktion für

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

Umlandgemeinden. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumplanung anzupassen. Der Regionalplan Südwestthüringen stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich dar. Die vorliegende Planung entspricht dem Grundsatz G 2-3 des Regionalplans, da im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Gebiete ausgelastet sowie nachgenutzt werden sollen. Somit bereitet der Regionalplan bereits eine entsprechende bauliche Nutzung und Nachnutzung des Plangebietes vor. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach soll zukünftig das Gesamte Plangebiet als Sondergebiet darstellen, um für das Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen. Auch sind bei Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Diesbezüglich wurde in dem rechtskräftigen Bebauungsplan die landesplanerische bzw. regionalplanerisch als verträglich eingestufte Verkaufsfläche von 30.000 m² berücksichtigt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche beabsichtigt und erstmals wird eine verbindliche Obergrenze für die zulässige Verkaufsfläche geschaffen. Diese, für den Erhalt des bestehenden Einkaufszentrums erforderliche Entwicklungsoption wurde mit dem zuständigen Landesverwaltungsamt Weimar besprochen. Bei der Aufstellung des Bauleitplans werden die Grundsätze der Bauleitplanung nach BauGB sowie die Ziele der Raumplanung berücksichtigt und beachtet. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde und benachbarter Gemeinden zu verzeichnen sind, da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in erster Linie um eine dynamische Bestandssicherung unter Berücksichtigung von zusätzlichen Entwicklungsperspektiven handelt.

Sondergebiet SO 1

Die Festsetzung des Sondergebietes SO1 erfolgt, um die bestehenden Nutzungen und Betriebe zu sichern sowie Entwicklungsmöglichkeiten für Erweiterungen zu geben. Als Zweckbestimmung des Sondergebietes wird analog des rechtskräftigen Bebauungsplans für das SO1 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 in dem Sondergebiet allgemein zulässig. Ferner sind in dem Sondergebiet nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, kerngebietstypische Vergnügungsstätten werden in dem Sondergebiet SO1 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 vorzubereiten. Daher werden im SO1 Diskotheken auf maximal 2.000 m² in der Summe und Spiel- und Automatenhallen auf maximal 150 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 Spiel- und Automatenhalle, welche planungsrechtlich gesichert werden soll.

Betriebe des Dienstleistungsgewerbes sind innerhalb des Einkaufszentrums allgemein zulässig, um zum einen den heutigen Bestand gerecht zu werden und zum anderen Dienstleistungsbetriebe, welche für ein Einkaufszentrum typisch sind, planungsrechtlich zu ermöglichen und eine Abrundung des Einzelhandelsangebotes zu erhalten. Betriebe des Dienstleistungsgewerbes sind Betriebe mit Beratungs- und / oder Handwerksanteil wie insbesondere Optiker, Apotheken, Reisebüros, Banken, Versicherungsagenturen, Frisöre, Sanitätshäuser, Reinigungen sowie Schuh- und Schlüsseldienste.

Im Sondergebiet SO1 sind ferner Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Mit dieser Festsetzung kann 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, sind innerhalb des Sondergebietes SO1 ausnahmsweise zulässig. Mit dieser Festsetzung soll der vorhandenen Situation im Plangebiet entsprochen werden. Gleichzeitig sollen Wohnungen ausschließlich im Sondergebiet SO1, und hier nur ausnahmsweise zulässig sein, um die Ansiedlung weiterer Wohnungen im Plangebiet zu reglementieren.

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. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zulässige Verkaufsfläche gegenüber der vormaligen Festsetzung geringfügig erhöht werden. Somit soll grundsätzlich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans festgehalten werden. 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 der zulässigen Betriebsform von Einzelhandelsbetrieben wird innerhalb der Sondergebiete mit einer Verhältniszahl begrenzt. Diese Verhältniszahl steht in Relation zu dem jeweiligen Baugrundstück. Auf Grund aktueller Rechtsprechung 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 bzw. der zentralen Versorgungsbereiche reglementieren zu können, ist die Verkaufsflächenobergrenze als Verhältniszahl, die in Relation zu dem jeweiligen Baugrundstück gebildet wird, festgesetzt. Diese Vorgehensweise ist auch im Wortlaut der Begründung des oben genannten Urteils als Möglichkeit zur Begrenzung der Verkaufsflächenobergrenze zu entnehmen.

Innerhalb des Sondergebietes SO1 wird die Verkaufsflächenobergrenze mit einer Verhältniszahl von 0,26 begrenzt. Die Gesamtgröße des sonstigen Sondergebietes SO1 beträgt rd. 109.605 m². Somit wird über die zulässige Verhältniszahl 0,26 eine maximal zulässige Verkaufsfläche von umgerechnet rd. 28.497 m² über die Festsetzung rechnerisch in der Addition der einzelnen Baugrundstücke ermöglicht. Die Baugrundstücke innerhalb des SO1 befinden sich zu einem Großteil in Hand eines Eigentümers. Innerhalb des Sondergebietes SO1 ist zukünftig eine Parzellenvereinigung beabsichtigt, um die Umsetzung der zulässigen Verkaufsfläche als Verhältniszahl besser und transparenter regeln zu können.

Durch die bestehenden genehmigten Betriebe wird bereits eine Verkaufsfläche von rd. 28.900 m² im Bereich des Einkaufszentrums erreicht. Davon entfallen rd. 5.540 m² auf nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen, 3.340 m² auf zentrenrelevante Sortimentsgruppen und 18.860 m² auf nicht zentrenrelevante Sortimentsgruppen. 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.

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 ausreichend Berücksichtigung zuzumessen, soll eine Beschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen 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 Sortimentsgruppen geprägt wird, werden Sortimente der Nahversorgung und darüber hinaus auch Sortimente angeboten, die den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zugeordnet werden können.

Die Gliederung nach zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppen erfolgte in Anlehnung an die Sortimentsliste des Regionalplans

Südwestthüringen² 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 Sortimentsgruppen 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. Zentrenrelevante Sortimentsgruppen werden innerhalb des Sondergebietes SO1 in der Summe auf maximal 15% der jeweils auf den Baugrundstücken zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Innerhalb des Sondergebietes SO1 wird der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen in der Summe auf maximal 18 % der jeweils auf den Baugrundstücken zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Der genehmigte Bestand im Einkaufszentrum beläuft sich bei den nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen heute auf rd. 19,2 %, bei zentrenrelevanten Sortimentsgruppen auf 11,5 %. Die nun festgesetzten Prozentwerte leiten sich aus der heutigen Nutzungsstruktur, der im Einkaufszentrum vorhandenen Sortimente ab und ermöglichen darüber hinaus für zentrenrelevante Sortimentsgruppen notwendige Entwicklungspotentiale für das Fortbestehen des Einkaufszentrums. Für zentrenrelevante Sortimentsgruppen wird der zulässige Anteil an Verkaufsflächen um wenige Prozent erhöht, hingegen wird der Anteil an nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen sogar auf 18 % reduziert.

Innerhalb des Sondergebiete SO1 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment „Unterhaltungselektronik“ ausschließlich als nicht großflächige Betriebe zulässig. Die Festsetzung wird aufgenommen, um die Ansiedlung eines entsprechend großflächigen Unterhaltungselektronik-Marktes für den zentralen Innenstadtstandort vorzuhalten.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass je Einzelhandelsbetrieb, dessen Kernsortiment eine der aufgelisteten zentrenrelevanten Sortimentsgruppen entspricht, die zulässige Verkaufsfläche betriebsbezogen auf maximal je 10 % der jeweils auf den Baugrundstücken zulässigen Gesamtverkaufsflächen beschränkt wird. Rechnerisch bedeutet dies eine maximal zulässige Betriebsgröße eines einzelnen Anbieter im zentrenrelevanten Sortimentsbereich von rd. 2.850 m² Verkaufsfläche.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass je Einzelhandelsbetrieb, dessen Kernsortiment eine der aufgelisteten nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppen entspricht, die zulässige Verkaufsfläche betriebsbezogen auf maximal je 35 % der jeweils auf den Baugrundstücken zulässigen Gesamtverkaufsflächen beschränkt wird. Rechnerisch bedeutet dies eine maximal zulässige Betriebsgröße eines einzelnen Anbieter im nicht zentrenrelevanten

² Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen, Regionalplan Südwestthüringen – Genehmigung, Stand Dezember 2009

Sortimentsbereich von rd. 9.974 m² Verkaufsfläche. Der festgesetzte Prozentwert und die daraus resultierende Verkaufsfläche orientieren sich maßgeblich an dem vorhandenen Baumarkt mit Gartencenter innerhalb des Einkaufszentrums.

Durch die zuvor benannten Festsetzungen soll verhindert werden, dass in den jeweiligen Sortimentsgruppen je nur ein einzelner Anbieter mit einer Betriebseinheit die zulässigen Verkaufsflächenkontingente ausschöpft. Durch die getroffenen Festsetzungen kann dem beabsichtigten Branchenmix des Einkaufszentrums Rechnung getragen werden.

Sondergebiet SO 2

Die Festsetzung des Sondergebietes SO2 erfolgt, um die Angebotsstruktur des bestehenden Einkaufszentrums erweitern und abrunden zu können und den Einzelhandelsstandort mit einer entsprechend notwendigen Angebotsvielfalt langfristig am Standort sichern und erhalten zu können. Als Zweckbestimmung des Sondergebietes wird für das SO2 „großflächiger Einzelhandel / Freizeit“ festgesetzt. Das Sondergebiet SO2 erfährt zukünftig insbesondere durch die Trassenführung der Autobahn A 4 eine höhere Bedeutung. Folglich wird an dieser exponierten Stelle das Potenzial für eine ergänzende Nutzung zum vorhandenen Einkaufszentrum erkannt. Die Zweckbestimmung sieht für das Sondergebiet SO2 eine Integration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie Freizeiteinrichtungen vor. Ziel ist es, hier insbesondere nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sowie Freizeiteinrichtungen (Entertainmentcenter, Fitness-Center) in Ergänzung zum vorhandenen Einkaufszentrum anzusiedeln. Auch ist die Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften innerhalb des Sondergebietes SO2 zulässig, um das Angebot von Handel und Freizeit zu komplettieren.

In Bezug auf den Sektor Freizeit sind in dem Sondergebiet nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, kerngebietstypische Vergnügungsstätten werden in dem Sondergebiet SO2 nur begrenzt zugelassen, um keine ungewünschte Häufung von Vergnügungsstätten zu Lasten von Handels- und Freizeitbetrieben zu ermöglichen. Daher werden im SO2 Spiel- und Automatenhallen auf maximal 850 m² in der Summe begrenzt. Durch die getroffenen Festsetzungen kann die Ansiedlung eines Entertainmentcenters mit Spiel- und Automatenhallen, Unterhaltungseinrichtungen (z.B. Bowling, Dart) sowie Gastronomieeinrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden. Diese flächenintensiven Einrichtungen sind in der Regel nur bedingt in innenstadt- bzw. innenstadtnahen Standorten unterzubringen. Ferner bedarf es für vorgenannte Einrichtungen für eine sehr gute verkehrliche Anbindung und entsprechende Stellplätze für den ruhenden Verkehr. Die Voraussetzungen liegen am Standort vor, folglich wird die Ansiedlung eines Entertainmentcenters am Standort befürwortet. Neben den zuvor genannten Betrieben des Unterhaltungssektors sind innerhalb des Sondergebietes SO2 Anlagen für sportliche Zwecke (Fitness-Center) zulässig. Bei den vorgenannten Betrieben wird analog zum Unterhaltungssektor ein Potenzial für eine freizeitliche Nutzung innerhalb des SO2 erkannt und durch die Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich legitimiert.

Im Sondergebiet SO2 sind ferner Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Insbesondere durch die neue Inwertsetzung und zukünftig stärkeren Frequentierung der Landesstraße L 1021 (K 2a) wird hier ein weiteres Potenzial für die Ansiedlung einer Tankstelle erkannt.

Um das Zentrum von Eisenach sowie das der umliegenden Gemeinden hinsichtlich der Funktion als Versorgungsbereich nicht zu gefährden, wird die zulässige Verkaufsfläche begrenzt. Auch wird eine Begrenzung der Verkaufsfläche sowie Sortimentsgruppen vorgenommen, um den Handelsschwerpunkt innerhalb des Plangebietes in dem Sondergebiet SO1 zu belassen. Folglich sollen lediglich ergänzende und vornehmlich nicht zentrenrelevante Sortimentsgruppen innerhalb des SO2 zugelassen werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den Bereich des Sondergebietes SO2 die Festsetzung eines Gewerbegebietes vor. Da sich jedoch über mehrere Jahre keine gewerbliche Nutzung einstellen konnte ist nun eine Änderung des Baugebietes beabsichtigt. Dabei ist anzuführen, dass bereits auf Grundlage des bestehenden Baurechtes die Ansiedlung von nicht großflächigen bzw. auch großflächigen Einzelhandelsbetrieben (atypische Fallgestaltung) grundsätzlich zulässig war. Eine Steuerung zum Einzelhandel wurde im vorausgegangenen Bebauungsplan innerhalb der Gewerbegebiete nicht vorgenommen. Da nunmehr für den Bereich des SO2 nicht mehr die Ansiedlung von produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben beabsichtigt ist, wird an der Festsetzung Gewerbegebiete nicht mehr festgehalten und es wird entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung ein Sondergebiet festgesetzt.

Analog der Festsetzungssystematik des Sondergebietes SO1 wird die zulässige Verkaufsflächenobergrenze der zulässigen Betriebsform von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Sondergebietes SO2 mit einer Verhältniszahl begrenzt. Innerhalb des Sondergebietes SO2 wird die Verkaufsflächenobergrenze mit einer Verhältniszahl von 0,15 begrenzt. Die Gesamtgröße des sonstigen Sondergebietes SO2 beträgt rd. 15.615 m². Somit wird über die zulässige Verhältniszahl 0,15 eine maximal zulässige Verkaufsfläche von umgerechnet rd. 2.342 m² über die Festsetzung rechnerisch in der Addition der einzelnen Baugrundstücke ermöglicht. Die Baugrundstücke innerhalb des SO2 befinden sich zu einem Großteil in Hand eines Eigentümers. Innerhalb des Sondergebietes SO2 ist zukünftig eine Parzellenvereinigung beabsichtigt, um die Umsetzung der zulässigen Verkaufsfläche als Verhältniszahl besser und transparenter regeln zu können.

Im Sondergebiet SO2 wird der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimentsgruppen in der Summe mit maximal 25 % der jeweils auf den Baugrundstücken zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Durch die Festsetzung ist untergeordnet auch die Ansiedlung von ergänzenden Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Es wird im Bebauungsplan ausnahmsweise eine Erhöhung des Umfangs nahversorgungsrelevanter Sortimentsgruppen auf maximal 50 % der jeweils auf den Baugrundstücken zulässigen Gesamtverkaufsfläche ermöglicht, sofern es sich um einen großflächigen Betrieb mit einem Kernsortiment aus einer nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppe handelt. Die Festsetzung fußt auf der planerischen Zielvorstellung, hier keine Agglomeration mehrerer kleinteiliger Handelsbetriebe

in Konkurrenz zum Einkaufszentrum zu erzeugen, sondern für den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich eher einen einzelnen Betrieb in verkehrsgünstiger Lage in Ergänzung zum Einkaufszentrum unterzubringen. Da wie zuvor ausgeführt, keine Konkurrenz zum Einkaufszentrum entstehen soll, sind innerhalb des Sondergebietes SO2 Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment unzulässig.

Sondergebiet SO 3

Die Festsetzung des Sondergebietes SO3 erfolgt, um die vorhandenen Betriebe des Kfz-Handels am Standort planungsrechtlich sichern und entsprechende Erweiterungs- und Nachnutzungsoptionen erhalten zu können. Ebenso wie im SO2 benannt, soll auch das Sondergebiet SO3 das Angebot des Einkaufszentrums abrunden und durch ergänzende Angebote das Einkaufszentrum am Standort langfristig stärken.

Als Zweckbestimmung des Sondergebietes wird für das SO3 „großflächiger Einzelhandel / Kfz-Handel“ festgesetzt. Durch die Zweckbestimmung wird die bereits heutige Nutzung des Baugebietes unterstrichen und als Ziel für die weitere Entwicklung formuliert. Innerhalb des Gebietes SO3 sind derzeit mehrere Autohäuser ansässig. Dieser Schwerpunkt der Handelsausrichtung hat sich in den vergangenen Jahren in Nachbarschaft zum Einkaufszentrum erfolgreich etabliert und soll durch die Zweckbestimmung des Sondergebietes verdeutlicht werden. Von der vormaligen Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ für diesen Teilbereich des Plangebietes wird aufgrund der bereits vollzogenen Entwicklung Abstand genommen. Um diesen Gegenstand Rechnung zu tragen und entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe vorhalten zu können, sind innerhalb des Sondergebietes SO3 Einzelhandelsbetriebe mit Handel von Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugteilen und -zubehör allgemein zulässig.

Darüber hinaus sind innerhalb des Sondergebietes SO3 nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, um ergänzende gewerbliche Betriebe und Einrichtungen, Bürogebäude sowie beispielsweise Lagerhäuser und /oder Lagerplätze neben dem Kfz-Handel zu ermöglichen bzw. hier auch Nachnutzungsoptionen anbieten zu können. Die Festsetzung, dass lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauGB zulässig sind, wird durch die Nähe der nördlich angrenzenden Wohngebäude begründet. Somit soll bereits durch das Instrument der Bauleitplanung Nutzungskonflikten mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung entgegen gewirkt werden.

Analog zu den Sondergebietes SO1 und SO2 wird innerhalb des Sondergebietes SO3 die zulässige Verkaufsfläche begrenzt. Auch wird eine Begrenzung der Verkaufsfläche sowie Sortimentsgruppen vorgenommen, um den Handelsschwerpunkt innerhalb des Plangebietes in dem Sondergebiet SO1 zu belassen. Folglich sollen ebenso wie im SO2 lediglich ergänzende und vornehmlich nicht zentrenrelevante Sortimentsgruppen innerhalb des SO3 zugelassen werden. Innerhalb des Sondergebietes SO3 sind gegenüber den Sondergebieten SO 1 und SO2 lediglich nicht zentrenrelevante Sortimentsgruppen zulässig. Somit wird eine Gliederung der Sondergebiete zu den

jeweiligen Zweckbestimmungen unter Berücksichtigung der Lage und heutigen Ausprägung der Gebiete beabsichtigt. Die Sondergebiete SO2 und SO3 nehmen somit neben dem Sondergebiet SO1 eine flankierende Position ein, und können das Einkaufszentrum durch eine jeweils spezifische Nutzungsausrichtung ergänzen und stärken.

Neben den zulässigen Einzelhandelsbetrieben im Kfz-Bereich wird darüber hinaus die zulässige Verkaufsflächenobergrenze der zulässigen Betriebsform von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Sondergebietes SO3 mit einer Verhältniszahl begrenzt. Innerhalb des Sondergebietes SO3 wird die Verkaufsflächenobergrenze mit einer Verhältniszahl von 0,05 begrenzt. Die Gesamtgröße des sonstigen Sondergebietes SO3 beträgt rd. 40.865 m². Somit wird über die zulässige Verhältniszahl 0,05 eine maximal zulässige Verkaufsfläche von umgerechnet rd. 2.043 m² über die Festsetzung rechnerisch in der Addition der einzelnen Baugrundstücke ermöglicht.

Sondergebiete SO1 bis SO 3

Für die Sondergebiete SO1 bis SO3 wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der jeweils zulässigen Gesamtverkaufsfläche und des jeweils zulässigen Umfangs der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen ausnahmsweise zulässig ist, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, dass die Gesamtverkaufsfläche in den Sondergebieten (SO1 bis SO3) in der Summe 32.900 m² nicht überschreitet und in der Summe in allen Sondergebieten maximal 6.300 m² Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen und maximal 4.275 m² Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimentsgruppen angeboten werden. Durch die Festsetzung kann ausnahmsweise jene Verkaufsfläche auf das benachbarte Baugebiet übertragen werden, welche in dem Baugebiet nicht ausgeschöpft wird. Voraussetzung für eine Übertragung ist jedoch eine öffentlich rechtliche Sicherung (Baulast), so dass gesichert ist, dass die Verkaufsfläche in Summe den Sondergebieten die festgesetzten 32.900 m² nicht überschreiten. Bei der aufgeführten Gesamtverkaufsfläche bleiben die Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben mit Handel von Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugteilen und -zubehör außer Betracht.

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.

Aufschlüsselung der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimentsgruppen

Im Bebauungsplan wurden umfangreiche Reglementierungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen und den zulässigen Sortimentsgruppen getroffen. Zum Einen ist die Festsetzung zur Begrenzung der Verkaufsflächengrößen anhand der aktuellen Rechtsprechung erforderlich, zum Anderen wird durch die vorgelegte Systematik ein klarer Rahmen für den Einzelhandel in die jeweiligen Sondergebieten vorgegeben. Somit sollen eine verbindliche und verträgliche Obergrenze für die

zulässigen Verkaufsflächen und die jeweiligen Sortimentsgruppen vorgesehen werden und zugleich ein flexibler Rahmen im Falle von Betriebserweiterungen, -Verlagerungen oder Umnutzungen entstehen. Gemäß nachfolgender Tabelle sind bereits heute innerhalb des Einkaufszentrums rd. 28.900 m² Verkaufsfläche genehmigt. Dazu kommen noch rd. 2.500 m² Verkaufsfläche im Bereich des Kfz-Handels. Innerhalb des Sondergebietes SO2 ist heute noch keine Entwicklung eingetreten, jedoch ist nach dem gültigen Planungsrecht hier ebenfalls eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zulässig. Folglich beläuft sich der genehmigte Bestand auf rd. 31.400 m² Verkaufsfläche zuzüglich der potenziell zulässigen Verkaufsflächen innerhalb des Gewerbegebietes südlich der Landesstraße L 1021 (K 2a).

Genehmigter Bestand		
	VKF in m²	Anteil in %
Gesamt-VKF Einzelhandel	28.899	100,00%
davon:		
zentrenrelevant:	3.336	11,54%
nahversorgungsrelevant	5.535	19,15%
nicht zentrenrelevant	18.859	65,26%
Leerstand	1.169	4,05%
zus. KFZ-VKF ca.	2.500	
Gesamt-VKF	31.399	

VKF = Verkaufsfläche

Gemäß den getroffenen Festsetzungen werden innerhalb des Sondergebietes SO1 mögliche 28.497 m² Verkaufsfläche abgeleitet. Innerhalb des Sondergebietes SO2 können ca. 2.342 m² und innerhalb des Sondergebietes SO3 weitere ca. 2.043 m² abgeleitet werden. Somit ergeben sich in der Addition mögliche ca. 32.883 m² Verkaufsfläche innerhalb der Sondergebiete SO1 bis SO3. Dazu kommen noch die vorhandenen Verkaufsflächen des Kfz-Handels, welche mit ca. 2.500 m² beziffert werden können.

Bebauungsplan-Entwurf							
Gebiet	Baugebiet in m ²	Verhältniszahl	VKF in m ²	nahversorgungsrelevante SG in %	nahversorgungsrelevante SG in m ²	zentrenrelevante SG in %	zentrenrelevante SG in m ²
SO1	109.605	0,26	28.497	18,00%	5.130	15,00%	4.275
SO2	15.615	0,15	2.342	50,00%	1.171	0,00%	0
SO3	40.865	0,05	2.043	0,00%)	0	0,00%)	0
SO3, KFZ-Handel			2.500)*				
Summe	166.085		35.383		6.301		4.275

VKF = Verkaufsfläche

SG = Sortimentsgruppe

-)* für das SO 3 sind Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben mit Handel von Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugteilen und -zubehör allgemein zulässig. Hier können folglich weitere Verkaufsflächen rechnerisch generiert werden. In der Aufstellung sind die Bestandsverkaufsflächen dieser Sortimentsgruppe aufgelistet.

Gemäß Aufstellung zuvor werden somit insgesamt ca. 35.383 m² Verkaufsfläche durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet. Dies steht gegenüber den rd. 31.400 m² im Bestand. Somit ist eine Erhöhung der Verkaufsflächen um rd. 13 % mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbunden. Dieser Wert ist jedoch nur als Annäherung zu verstehen und verzerrt das Bild, da der Bereich südlich der Landesstraße L 1021 (K 2a) im Bestand hier keine Berücksichtigung erfährt. Denn es ist zu erwähnen, dass für den Bereich des SO2 auf Grundlage des bestehenden Planrechtes (Gewerbegebiet) auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, im Falle von einer atypischen Fallgestaltung, die die rechtliche Vermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegen kann, sogar die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zulässig ist. Ferner ist für das SO3 anzuführen, dass die zulässigen 2.043 m² Verkaufsfläche realistisch erst umsetzbar sind, sofern die Betriebe des Kfz-Handels weichen. Die zuvor benannten zulässigen 2.043 m² sind daher grundsätzlich in der Summe nur im Austausch der Verkaufsflächen des Kfz-Handels anzusehen. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine zusätzliche Verkaufsfläche abzuleiten, welche sich um 4 % einordnen kann.

Folglich kann neben der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe eine Neustrukturierung der Sondergebiete erfolgen und eine moderate Entwicklungsmöglichkeit für den Einzelhandel innerhalb des Plangebietes vorgehalten werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Sondergebieten (SO1 bis SO3) wird über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie durch die Zahl der Vollgeschosse (II) und die maximale Gebäudehöhe ü.NHN bestimmt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der gegenwärtigen Bebauung bzw. am existierenden Planungsrecht.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In den Sondergebieten wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. 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 werden durch Baugrenzen bestimmt. Dadurch wird Bauwilligen bei einer späteren Umsetzung der Planung ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken eingeräumt. Gegenüber der L 1021 (K2a) werden die Baugrenzen nach Anforderung des Straßenbauamtes Südwestthüringen mit einem Mindestabstand von 20,0 m gegenüber dem Fahrbahnrand angeordnet.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete 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 im Sondergebiet SO1 sollen beibehalten werden. Die südlich der Landesstraße L 1021 (K 2a) befindlichen Flächen des Sondergebietes SO2 sollen neben einer Anbindung im westlichen Verlauf der L 1021 (K2a) 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 SO1 von dem nördlich festgesetzten Sondergebiet SO3. Ein von dieser Straße aus nach Norden verlaufender Erschließungsstich bindet die Flächen des Sondergebietes 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 Hötzelroda 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. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Es wird im Knotenpunkt der Eisenacher Straße / L 1021 (K2a) die Fläche für eine Aufweitung des Kreisverkehrs von 40 m Außendurchmesser vorgesehen.

Im gemeinsamen Nahverkehrsplan 2007 - 2011 der Aufgabenträger Stadt Eisenach und Wartburgkreis wird für das Einkaufszentrum PEP ein guter Standard 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 SO 2 im Süden des Plangebietes werden zusätzliche Stellplätze erforderlich, die innerhalb des Baugebietes nachgewiesen werden.

Grünflächen

Im Norden des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche das Sondergebiet SO3 von der nördlich des Plangebietes befindlichen Wohnbebauung abgrenzen soll. Außerdem wird diese Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgelegt.

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 und südlich der Landesstraße L 1021 (K2a) 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. Ferner leiten sich die Festsetzungen aus dem bestehenden Baurecht ab.

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 SO1 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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Die in dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgestellte Eingriffs- und 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. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt in der Gegenüberstellung zwischen dem Bestand und der Planung zu dem Ergebnis, dass ein Überschuss von rd. 900 Punkten und ein Erfüllungsgrad von 100,3 % bilanziert werden kann. 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. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist für den nördlichen Teil im Wesentlichen eine planungsrechtliche Sicherung des genehmigten Bestands beabsichtigt. Folglich werden hier keine nennenswerten Änderungen gegenüber der heutigen Situation aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erwartet. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes für maßgeblich den Kfz-Handel analog des Bestandes im Norden des Plangebietes werden keine Immissionsschutzkonflikte mit den weiter nördlich anschließenden Wohnnutzungen erwartet, da innerhalb hier ferner lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (mischgebietsverträgliches Gewerbe) zulässig sind. Für den südlichen Teil des Plangebietes wird das vormals festgesetzte

Gewerbegebiet zugunsten eines Sondergebietes (SO2) geändert. Durch die Änderung des Planungsrechtes ist gegenüber dem vormaligen Baurecht nicht mit einer Erhöhung der Lärmimmissionen zu rechnen. Ferner können im direkten Umfeld des Sondergebietes SO2 schutzwürdigen Nutzungen weder faktisch noch planungsrechtlich vorgefunden werden. Eine Beeinträchtigung der umgebenden Nutzungen durch die Umsetzung der Planung ist daher nicht zu erwarten.

Innerhalb der Sondergebiete können jedoch schutzwürdige Nutzungen bzw. schutzwürdige Räume durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen. Zu nennen sind hier die Betriebswohnungen im Sondergebiet SO1 und schutzwürdige Räume der gewerblichen Nutzung (z.B. Aufenthaltsräume). Hinsichtlich der privilegierten Wohnungen wird im Bebauungsplan vornehmlich eine planungsrechtliche Sicherung des Bestands angestrebt, privilegierte Wohnungen sind betriebsgebunden und im Bebauungsplan nur ausnahmsweise zulässig. Details können im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Hinsichtlich der schutzwürdigen Räume innerhalb der Baugebiete sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens Regelungen, sofern notwendig, zu treffen. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan im Hinblick auf den Immissionsschutz vollziehbar ist, die Konfliktbewältigung kann auf Ebene des Bebauungsplanes dargestellt werden.

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 SO1	rd. 10,9 ha
- davon Pflanzgebotflächen	rd. 0,8 ha
- davon Erhalt Pflanzflächen	rd. 0,8 ha

Sondergebiet SO2	rd. 1,6 ha
- davon Pflanzgebotsflächen	rd. 0,2 ha
Sondergebiet SO3	rd. 4,1 ha
- davon Pflanzgebotsflächen	rd. 0,4 ha
Grünflächen	rd. 0,3 ha
- davon Maßnahmenfläche	rd. 0,3 ha
Verkehrsflächen	rd. 3,3 ha

Eisenach, den 17.02.2012

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag