

BEGRÜNDUNG

1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Nord II“

Stadt Schleusingen

SATZUNGSPLAN



BEGRÜNDUNG

1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Nord II“

Stadt Schleusingen

Auftraggeber:

Mega Einkaufszentrum Schleusingen GmbH & Co. KG

Suhler Straße 32-40
98553 Schleusingen

Auftragnehmer:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR

Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung

Platz der Deutschen Einheit 4

98527 Suhl

☎ 03681 / 35272-0

📠 03681 / 35272-34

www.kehrer-horn.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer

Dipl.-Ing. (FH) N. Kehrer

Inhaltsverzeichnis

Seite

0. Gesetzliche Grundlagen	4
1. Veranlassung und Ziele	5
2. Geltungsbereich	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	5
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	
3.2 Flächennutzungsplan	
4. Rahmenbedingungen	7
4.1 Geografische Lage und Topografie	
4.2 Naturräumliche Verhältnisse	
4.3 Schutzgebiete / Biotope	
4.4 Denkmalschutz	
4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6 Verkehr	
4.7 Nutzungsbeschränkungen	
4.8 Altlasten	
4.9 Immissionen, Emissionen	
4.10 Grund und Boden	
4.11 Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Geotopschutz und Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung	
5. Planinhalt	9
5.1 Konzept	
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Verkehrstechnische Erschließung	
5.4 Klimaschutzklausel	
6. Grünordnung	11

0. Gesetzliche Grundlagen

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der derzeit gültigen Fassung
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der derzeit gültigen Fassung.
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der derzeit gültigen Fassung.
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung.
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in der derzeit gültigen Fassung
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 18.08.2009 (GVBl. 2009 S. 648), in der derzeit gültigen Fassung.
8. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der derzeit gültigen Fassung.
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung.
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung.
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung.
12. **Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)** vom 18.09.2008 (GVBl. 2008 S. 327), in der derzeit gültigen Fassung
13. **Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
14. **Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014)** vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)
15. **Eisenbahnkreuzungsgesetz (EBKrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.03.1971 (BGBl. I S. 337), das zuletzt durch Artikel 462 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
16. **Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)** vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378, 2396; 1994 I S. 2439), in der derzeit gültigen Fassung

1. Veranlassung und Ziele

Die MEGA Einkaufszentrum Schleusingen GmbH & Co. KG beabsichtigt eine Spielhalle, innerhalb des bestehenden MEGA-Einkaufszentrum, anzusiedeln. Aktuell ist diese Nutzung jedoch nicht zulässig. Darüber hinaus sollen die, derzeit planungsrechtlich nicht zulässigen Gastronomiebetriebe, welche bereits im Center betrieben werden und Baugenehmigungen besitzen, in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Um dem Investor die Ansiedlung einer Spielhalle zu ermöglichen, ist die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Nord II“ notwendig. In diesem Zusammenhang soll die Zulässigkeit für Gastronomiebetriebe, welche bereits rechtskräftig am Standort betrieben werden, ebenfalls im Bebauungsplan Eingang finden.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Nord II" ersetzt den Ursprungsbebauungsplan vollumfänglich. D.h., alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan, die nicht mehr Bestandteil der 1. Änderung sind, entfallen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich (vgl. Abbildung 1) dieses Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 8,50 ha. Er liegt in der Gemarkung Schleusingen, Flur 3. Änderungen an der Ausdehnung des Plangebietes, gegenüber der Ausdehnung des Ursprungsbebauungsplanes, erfolgen nicht.

Im Osten, Süden und Westen grenzt die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Nördlich an das Plangebiet schließt sich die freie Landschaft an.



Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich (ALKIS und DOP; Quelle: TLVermGeo ©)

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Die Stadt Schleusingen ist im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und im Regionalplan Südwestthüringen als Grundzentrum ausgewiesen.

Grundzentren sind als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln (Ziel 1-1). Zum Grundversorgungsbereich gehören die Stadt Schleusingen sowie die Gemeinde Nahetal-Waldau (Z 1-2). Die Stadt Schleusingen ist somit verpflichtet den qualifizierten Grundbedarf für den Grundversorgungsbereich Schleusingen in Qualität als auch Quantität zu sichern und weiter zu entwickeln.

Der Einzelhandelsstandort übernimmt entsprechende Funktion bei der Versorgung der Stadt Schleusingen und des Grundversorgungsbereiches und entspricht damit dem Ziel 1-1 des Regionalplans Südwestthüringen.

Die darüber hinausgehenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Konzentrationsgebot Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot) aus dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) sind im Rahmen dieser Änderung nicht relevant, da es sich um einen Standort handelt, welcher bereits im Bestand vorhanden ist und keine Erweiterungen von Verkaufsflächen mit einer Nutzung als Einzelhandel erfolgen. Eine Prüfung der Ziele und Grundsätze erfolgt daher nicht.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits als Siedlungsbereich im Regionalplan Südwestthüringen enthalten. Somit bestehen für die, durch die Planung in Anspruch genommenen Flächen, keine entgegenstehenden Nutzungsansprüche (vgl. Abbildung 2). Es ist jedoch darauf hinzuweisen, das sich im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze ein Gewässer befindet und dieses im Regionalplan Südwestthüringen mit HW-6 (Z 4-2; Schleuse (Schleuse, Erle, Vesser, Nahe)) gekennzeichnet ist. Das Vorranggebiet Hochwasserschutz (HW) dient der Sicherung von Überschwemmungsbereichen zum vorbeugenden Hochwasserschutz. Der betroffene Bereich ist dauerhaft nicht für eine Bebauung vorgesehen und wird somit auch langfristig freigehalten. Eine Beeinträchtigung des Vorranggebietes Hochwasserschutz ist somit nicht zu erkennen.

Die Ausweisung des Plangebietes steht den Vorgaben, sowohl des Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, als auch des Regionalplans Südwestthüringen, unter Berücksichtigung der dargelegten Aussagen und Fakten, nicht entgegen.

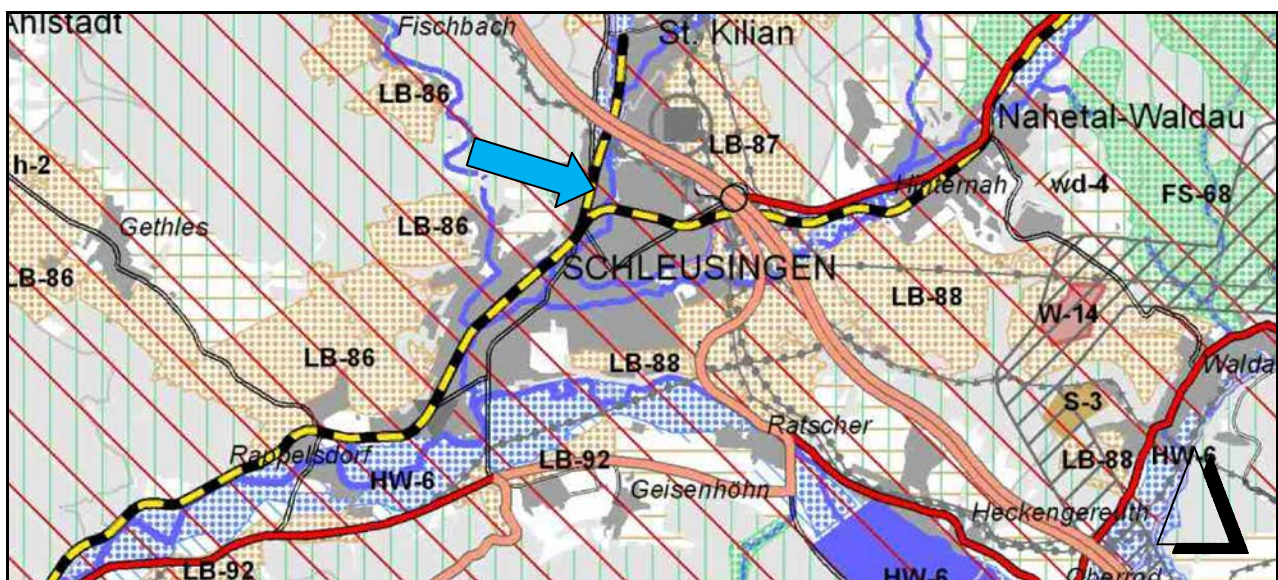


Abbildung 2: Auszug Regionalplan Südwestthüringen (blauer Pfeil – Lage Plangebiet)

3.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Schleusingen gibt es keinen aktuellen und rechtskräftigen Entwurf eines Flächennutzungsplanes. Der letzte stammt aus dem Jahr 1998. In diesem ist das Plangebiet als Sondergebiet Handel ausgewiesen. Dieser kann jedoch zur Untersetzung der Planung nicht mehr heran gezogen werden.

Der Bebauungsplan gilt somit als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Daher sind dringende Gründe aufzuzeigen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung nachzuweisen.

Da es sich hier um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, welcher bereits vollständig umgesetzt ist sowie genutzt wird und keine grundsätzlichen Änderungen am Planungsziel erfolgt, ergeben sich hier keine Nachweisführungen zu dringenden Gründen der Bebauungsplanaufstellung.

Die geplanten inhaltlichen Änderungen stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung auch nicht entgegen, da keine zusätzlichen Verkaufsflächen für Einzelhandelsnutzungen geschaffen werden und auch keine, den bereits vorhandenen Nutzungen im direkten Umfeld des Gebietes entgegengesetzte Nutzungen, zugelassen werden sollen.

Insbesondere der, durch die Zulässigkeit einer Spielhalle mit 150,0 m² und durch die Zulässigkeit von Gastronomiebetrieben zu erwartenden Verkehr, ist im Vergleich zum gesamten Verkehrsaufkommen des Einkaufszentrums gering und geht somit im Gesamtaufkommen unter und kann daher vernachlässigt werden. Durch die geänderten Zulässigkeiten ergeben sich auch keine weiteren Maßnahmen zur Erschließung, welche eine besondere Belastung der Anwohner nach sich ziehen könnte.

Es kann somit auch ohne vorliegenden Flächennutzungsplan von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Der Standort liegt im Norden der Stadt Schleusingen. Das Plangebiet wird im Wesentlichen von der Suhler Straße, bzw. der Bahntrasse Schleusingen Richtung Suhl im Westen, von der Bahntrasse Schleusingen Richtung Schmiedefeld im Süden, von der Erle, bzw. einem Nebenarm im Osten und von der Straße Zur Bleiweißmühle (Zufahrtsstraße zum MEGA-Einkaufszentrum) im Norden begrenzt. Das Plangebiet liegt in einer Höhe von etwa 380 m über dem Meeresspiegel und ist relativ eben.

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist mit verschiedenen Gebäuden, welche überwiegend eine Einzelhandelsnutzung enthalten, bebaut. Aufgrund der Nutzung sind darüber hinaus großflächige Parkplätze und Straßen vorhanden. Der Naturraum gilt somit als stark anthropogen überformt. Im Osten wird das Plangebiet von der Erle durchzogen. Das Gewässer wird durch dichtes Auengehölz begleitet. Am nördlichen Ende des Plangebietes befinden sich weitere Gehölzstrukturen.

4.3 Schutzgebiete / Biotop

In Teilbereichen des Plangebietes befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Erle (Gewässer II. Ordnung). Es ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. In diesem Zusammenhang wird auf die Verbote und die Ausnahmen des Thüringer Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetz verwiesen.

Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet sind mit der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes zwingend abzustimmen.

Der Geltungsbereich liegt zudem vollständig im Naturpark „Thüringer Wald“. Sonstige Naturschutzgebiete werden von dem Plangebiet nicht berührt. Geschützte Biotopie i.S. des § 30 BNatSchG i.V. mit § 18 ThürNatG sind im Geltungsbereich des Bauleitplanes auch nicht vorhanden.

4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher auch keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Tel.: 03643/818310. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen.

4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Das Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten, erst in einer gewerblichen und seit den 1990-iger Jahren als Einkaufszentrum, in Nutzung. Es ist geprägt von Verkehrsflächen, Stellflächen und verschiedenen Gebäuden (Edeka-Einkaufsmarkt, Möbelhaus, Einkaufscenter, Baumarkt), diversen Nebenanlagen (Anlagen für die Ver- und Entsorgung, Werbeanlagen) sowie Einfriedungen.

4.6 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Landesstraße L 3247. Das gesamte Areal ist durch eine ringförmige Straße erschlossen, an der sich eine Vielzahl von Stellplätzen befindet.

4.7 Nutzungsbeschränkungen

Es bestehen bereits immissionsschutzrechtliche Einschränkungen aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung in der Hainstraße (östlich des Einkaufscenters). Diese sind verbindlich in dem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten. Weitere Einschränkungen bestehen durch das Gewässer II. Ordnung (Erle). Insbesondere durch den freizuhaltenden Uferbereich und das Überschwemmungsgebiet.

4.8 Altlasten

Für das Plangebiet sind bisher keine Altlasten bekannt.

Sollten dem, bzw. den Verantwortlichen dennoch Erkenntnisse, bzw. Altlastenverdachtsmomente (z.B. organoleptische Auffälligkeiten; z.B. Geruch, Färbung etc.) bzgl. einer Kontamination der Grundstücke im Zusammenhang mit der Nutzung vorliegen, sind diese dem Umweltamt des Landkreises Hildburghausen für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastrelevante Sachverhalte.

4.9 Immissionen, Emissionen

Durch bereits vorhandene Nutzungen und deren Emissionen (Anlieferung Edeka-Einkaufsmarkt und Anlieferung Einkaufscenter) im Plangebiet mussten zum Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung (östlich des Einkaufscenters) bereits Maßnahmen ergriffen werden.

Diese sind verbindlich in dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten. Für die nächstgelegene Wohnbebauung, westlich des Einkaufscenters, sind bisher keine Maßnahmen zum Schutz notwendig gewesen, trotz der bereits vorhandenen Nutzung als Parkplatz im direkten Umfeld. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass sich die Öffnungszeiten des MEGA-Einkaufszentrums ausschließlich im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) befinden.

Durch die angrenzenden Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) sind bisher keine negativen Auswirkungen bekannt, welche das Plangebiet beeinträchtigen könnten.

4.10 Grund und Boden*

Die Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum des Investors. Lediglich im Bereich der Kreuzung zur Landesstraße 3247 sind Grundstücke links und rechts der Zufahrt nicht im Eigentum des Investors. Diese sind im Bebauungsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Verkehrsfläche gekennzeichnet.

*teilweise Übernahme aus dem vorhabenbezogenem Bebauungsplan „Sondergebiet Nord II“

4.11 Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Geotopschutz und Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung*

Geologie

Das Sondergebiet Nord II an der Suhler Straße liegt am nördlichen Ortsrand von Schleusingen im Bereich der Talaue der Erle. Nach den Ergebnissen mehrerer im Jahre 1974 abgeteufter 5 - 10 m tiefer Baugrundbohrungen stehen unter ca. 1 m Auelehm ca. 2 - 2,5 m Fein- bis Grobkies quartären Alters an. Das Liegende bilden zumeist rotbunte Feinsandsteine mit Ton- und Schluffsteinlagen der am Standort bis ca. 280 m mächtigen Schichtenfolge des Unteren Buntsandsteins.

Rohstoffgeologie, Grundwasser- und Geotopschutz

Es liegen für den Standort keine Einschränkungen vor. Die Grundwasseroberfläche (1,5 - 2,5 m unter Gelände) und -fließrichtung (etwa Nord-Süd) werden durch den Vorfluter, die Erle, bestimmt. Die Grundwasseroberfläche ist leicht gespannt.

Baugrundbewertung

Baugrundschwächen liegen nicht vor.

*Übernahme aus dem vorhabenbezogenem Bebauungsplan „Sondergebiet Nord II“

5. Planinhalt

5.1 Konzept

Die MEGA Einkaufszentrum Schleusingen GmbH & Co. KG beabsichtigt, auf einer Fläche von ca. 150 m² eine Spielhalle, innerhalb des bestehenden MEGA-Einkaufscenter, anzusiedeln. Die Fläche befindet sich zwischen Apotheke und Eingang Möbelhaus. Nach den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Nord II“, ist dies jedoch nicht möglich.

Darüber hinaus wurde durch das Landratsamt Hildburghausen festgestellt, dass Gastronomiebetriebe im MEGA-Einkaufscenter betrieben werden. Diese sind ebenfalls nach den Festsetzungen des gültigen Bauleitplanes nicht zulässig. Es liegen jedoch dafür rechtskräftige Baugenehmigungen vor.

Um dem Investor die Ansiedlung einer Spielhalle zu ermöglichen, ist die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Nord II“ notwendig. In diesem Zusammenhang soll die Zulässigkeit für Gastronomiebetriebe, welche bereits rechtskräftig am Standort betrieben werden, ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Da der Bereich für die geplante Spielhalle derzeit zur Verkaufsfläche für Möbel gehört, wird die Verkaufsfläche für Möbel und die gesamte Verkaufsfläche entsprechend verringert.

Die Öffnungszeiten der Spielhalle werden nicht über die gesetzlichen Vorgaben, des Thüringer Spielhallengesetzes (ThürSpielhallenG) hinaus eingeschränkt. Dem hingegen werden die Öffnungszeiten der Gastronomiebetriebe auf den Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) begrenzt.

Die Definition des Vollgeschosses unter Pkt. A) Art und Maß der baulichen Nutzung entfällt im Rahmen der Änderung ersatzlos, da eine Regelung ausschließlich durch Bundes- oder Landesrecht erfolgen kann.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan als Abriss dargestellten baulichen Anlagen wurden nunmehr bereits zurückgebaut und werden dementsprechend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan entfernt. Die als Planung dargestellten Gebäude und Stellplätze, wurden zwischenzeitlich errichtet und werden daher als Bestand in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus erfolgen keine weiteren Änderungen im Bebauungsplan.

Wie bereits dargelegt wird mit der Änderung beabsichtigt weitere Nutzungen im Geltungsbereich zuzulassen. Ausschließlich die, sich daraus ergebenden Änderungen der Festsetzungen, werden auch erläutert. Alle anderen Festsetzungen, welche nicht geändert werden und somit weiterhin Bestand haben, werden auch nicht dargelegt.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Über die in Pkt. 1 zugelassenen Nutzungen hinaus werden Gastronomiebetriebe und eine Spielhalle mit max. 150 m² Nutzfläche im SO 1 zugelassen.

Begründung

Die Ausweitung der möglichen Nutzungen im Einkaufszentrum erfolgt zum einen, da diese bereits im Geltungsbereich vorhanden sind (Gastronomiebetriebe) und auch entsprechende Baugenehmigungen dafür vorliegen. In diesem Fall erfolgt somit nur die planungsrechtliche Sicherung einer bereits vorhandenen Nutzung. Zum anderen erfolgt die Ausweitung der möglichen Nutzung im Einkaufszentrum auf Antrag des Eigentümers. Dieser beabsichtigt einen untergeordneten Bereich als Spielhalle zu vermieten. Ohne diese Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wäre jedoch eine entsprechende Nutzung im Gebiet nicht möglich. Um eine unkontrollierte Ausweitung dieser Nutzung zu unterbinden, erfolgt zusätzlich die Festsetzung der maximalen Nutzfläche.

- Die Öffnungszeiten der Gastronomiebetriebe werden auf die Zeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr (Tagzeit) beschränkt.

Begründung

Die Einschränkung erfolgt, um störende Emissionen zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung in der Suhler Straße, die von den möglichen Nutzern dieser in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ausgehen können, auszuschließen.

Insbesondere könnte dies durch das Zusammenwirken von Spielhalle und Gastronomiebetrieben auftreten, da die Spielhalle nicht über die gesetzlichen Vorgaben des Thüringer Spielhallengesetzes (ThürSpielhallenG) hinaus eingeschränkt wird und somit eine Öffnung bis in die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) möglich ist.

5.3 Verkehrstechnische Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet ist bereits von der Suhler Straße (L 3247) vollständig erschlossen. Eine Änderung am bestehenden Verkehrssystem ist nicht notwendig, um die geplanten Nutzungen umsetzen zu können.

Ruhender Verkehr

Die benötigten Stellflächen für den ruhenden Verkehr, sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ bereits vollständig vorhanden. In dem Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes ist, sind diese auch entsprechend dargestellt. Die benötigten Stellplätze für die geplanten Nutzungen können durch die bereits vorhandenen Stellplätze gesichert werden. Die Umsetzung weiterer Stellplätze wird somit nicht notwendig.

Fußläufige Erschließung

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes ist gesichert. Es ist bereits eine fußläufige Anbindung am nördlichen Ende des Plangebietes, parallel zur Zufahrt von der L 3247, vorhanden. Zusätzlich dazu gibt es eine weitere fußläufige Anbindung am südlichen Ende des Plangebietes. Maßnahmen werden daher nicht notwendig.

5.4 Klimaschutzklausel

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

Da die 1. Änderung keine Maßnahmen beinhaltet, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden und dem Klimaschutz, bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen, können hier keine Maßnahmen benannt werden.

Diese Änderung beinhaltet ausschließlich Festsetzungen zum Thema Nutzungen (Zulässigkeit Spielhalle und Gastronomiebetriebe) und Öffnungszeiten der Gastronomiebetriebe.

6. Grünordnung

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden ausschließlich die Themen Nutzungen (Zulässigkeit Spielhalle und Gastronomiebetriebe) und Öffnungszeiten der Gastronomiebetriebe behandelt. Eine Ausdehnung, bzw. Änderung des Geltungsbereiches, der Bauflächen und der Baugrenzen, als auch an den Verkehrsflächen, erfolgt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht. Eine Überarbeitung, bzw. Anpassung der grünordnerischen Maßnahmen wird daher nicht notwendig.

.....
Ende der Begründung