

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Nord II“

Stadt Schleusingen



Zusammenfassende Erklärung

Erklärung zum Umweltbericht

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 10 Abs. 4 BauGB).

Durchführung des Bauleitplanverfahrens

1. Kurzdarstellung

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.

Im Zuge der geplanten Ansiedlung einer Spielhalle wird die Einzelhandelsfläche für das Einkaufszentrum dementsprechend reduziert.

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. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

2.1 Scopingverfahren

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) fand im Rahmen einer Beteiligung vom 06.10.2016 bis 08.11.2016 statt.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Folgende Beteiligungen wurden durchgeführt:

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB

vom 14.11.2016 bis 16.12.2016

Entwurf zur Auslegung Beteiligung nach § 3 (2) BauGB

vom 27.03.2017 bis 28.04.2017

3. Hinweise

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht
- Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Rahmen des durchgeführten Scoping-Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden nachfolgend genannte umweltrelevante Stellungnahmen vorgebracht und im Rahmen der öffentlichen Auslegung entsprechend der Öffentlichkeit zugänglich gemacht:

Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange / Bürger	vorgebrachter Belang (Schlagwort)
Landratsamt Hildburghausen	-naturschutzrechtliche, wasserwirtschaftliche und immissionsschutzrechtliche Belange sind durch die Änderung nicht berührt / nicht näher zu untersuchen

4. Monitoring

Spätestens 1 Jahr nach der Inbetriebnahme der Spielhalle ist zu überprüfen, ob die zulässigen Öffnungszeiten der Gastronomiebetriebe eingehalten werden.

5. geprüfte anderweitige Bauleitpläne

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 Bebauungsaufstellung.

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 entgegenstehende 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.

Abschließend ist festzuhalten, dass die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Stadt Schleusingen und deren weitere Entwicklung sinnvoll sein würde, um die weitere gesamtgemeindliche Entwicklung mittel-, bzw. langfristig zu steuern. Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Nord II“ zu beachten. Darüber hinaus sind keine weiteren Bauleitpläne betroffen.

6. Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die zulässigen Nutzungen im Plangebiet erweitert. Es werden eine Spielhalle und Gastronomiebetriebe zugelassen, wobei Gastronomiebetriebe bereits im Plangebiet ansässig sind (Baugenehmigung vorliegend). Die Spielhalle soll zwischen der vorhandenen Apotheke und dem Eingang zum Möbelhaus entstehen.

Ausgehend von diesem Standort waren für die nächstgelegene Wohnbebauung westlich des Einkaufszentrums (Suhler Straße) bisher keine Maßnahmen zum Schutz der Anwohner 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 Ansiedlung einer Spielhalle, deren Öffnungszeiten ausschließlich den gesetzlichen Vorgaben entspricht, ist ein Betrieb bis 1.00 Uhr möglich (außer an nach dem Thüringer Feiertagsgesetz mit erhöhtem Schutz versehenen Tagen). Dies entspricht damit den gesetzlichen Vorgaben des Thüringer Spielhallengesetzes (ThürSpielhallenG). Für den Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) sind die zu erwartenden Emissionen (An- und Abfahrtsverkehr) zu vernachlässigen, da dieser in dem zu erwartendem An- und Abfahrtsverkehr des MEGA-Einkaufszentrums, welcher keine Auswirkungen auf die nächste schutzbedürftige Wohnbebauung hat, untergeht.

Da keine Einschränkungen der Öffnungszeiten für die Spielhalle, über die gesetzliche Vorgabe hinaus erfolgt, kann der Betrieb der Spielhalle auch innerhalb des Nachtzeitraumes (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) erfolgen. Im Nachtzeitraum hat das Einkaufszentrum nicht geöffnet, das bedeutet, dass bisher auch kein allgemeiner Publikumsverkehr erfolgte. Dementsprechend waren für den Nachtzeitraum keine Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung in der Suhler Straße notwendig. Durch die mögliche Öffnung der Spielhalle bis 01.00 Uhr besteht die Möglichkeit, dass nunmehr Publikumsverkehr entsteht. Der durch die Spielhalle zu erwartende Fahrzeugverkehr im Nachtzeitraum wird jedoch sehr niedrig sein. Dies kann nach Angaben der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes aus Erfahrungen mit vergleichbaren Einrichtungen angenommen werden. Daher sind auch im Nachtzeitraum keine Auswirkungen für die Wohnbebauung in der Suhler Straße zu erwarten.

Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass die Nutzung der Spielhalle ausschließlich innerhalb des vorhandenen Gebäudes erfolgt.

Um mögliche Immissionen, welche durch die Symbiose der Nutzung der Spielhalle und der Gastronomiebetriebe erwartet werden können auszuschließen, erfolgen für die Gastronomiebetriebe Einschränkungen der Öffnungszeiten. Dies erfolgt im Hinblick darauf, dass Gastronomiebetriebe, speziell in den warmen Jahreszeiten, auch eine Nutzung außerhalb des Gebäudes in Form eines Freisitzes anbieten können.

Nur so kann der Schutz der Anwohner in der Suhler Straße auch im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) garantiert werden. Dadurch werden kumulative Effekte durch gleichzeitige Spielhallen- und Gastronomienutzung vermieden.

Mit dem Betrieb der Spielhalle und der Reglementierung der Öffnungszeiten, vor allem im Hinblick auf die im Einkaufszentrum ansässigen Gastronomiebetriebe, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

- Dem Hinweis bezüglich der Überprüfung der Festsetzungen zum Immissionsschutz, welche der Einhaltung des Nachtruhschutzes in der Hainstraße (östlich des Einkaufszentrums) dienen sollen erfolgt im Rahmen dieser Änderung nicht. Die Festsetzung unter Pkt. E) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Nr. 2 ist nicht Bestandteil der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Nach Rücksprache mit der Vertreterin der unteren Immissionsschutzbehörde am 20.04.2017 sind aktuell auch keine Beschwerden bezüglich Lärms durch Lieferverkehr in den Nachtstunden vorliegend.

Auch der Stadtverwaltung Schleusingen sind aktuell keine Hinweise bezüglich Lärmstörungen durch Anlieferung in den Nachtstunden bekannt. Der letzte Hinweis bezüglich störenden Lärms durch Lieferverkehr in der Nachtzeit erfolgte im Dezember 2015. Seitdem gingen keine weiteren Beschwerden diesbezüglich in der Stadtverwaltung ein.

Daher besteht aus Sicht der Stadt Schleusingen aktuell auch kein Handlungsbedarf.

Durch die Stadt Schleusingen wird auch darauf hingewiesen, dass die vorgenannte Festsetzung der Baugenehmigung zur "Errichtung einer Anlieferungszone mit Überdachung" Nr.: 2-63/1/KrR/0796/03 vom 04.12.2003 entspricht.

7. Fazit

Die MEGA Einkaufszentrum Schleusingen GmbH & Co. KG beabsichtigt, auf einer Fläche von ca. 150 m² eine Spielhalle, innerhalb des bestehenden MEGA-Einkaufszentrum, anzusiedeln. Darüber hinaus wurde durch das Landratsamt Hildburghausen festgestellt, dass Gastronomiebetriebe im Einkaufszentrum betrieben werden. Diese sind ebenfalls nach den Festsetzungen des gültigen Bauleitplanes nicht zulässig, es liegen jedoch dafür rechtskräftige Baugenehmigungen vor. Daher ist die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Nord II“ notwendig.

Die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander wurden im Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan detailliert untersucht und bewertet.

Da die geplanten Änderungen keinen Eingriff in die o.g. Schutzgüter darstellen, wird auf den Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen und auf eine nochmalige Untersuchung im Rahmen der 1. Änderung verzichtet (siehe „Umweltbericht zum Bebauungsplan „Mega Einkaufszentrum Sondergebiet Nord II der Stadt Schleusingen“; Planungsbüro Jens Rottenbach, Hildburghausen; November 2007).

Da für das Schutzgut Mensch Beeinträchtigungen durch die geplanten Änderungen entstehen können, erfolgt im Rahmen dieses Umweltberichtes eine explizite Untersuchung des Schutzgutes Mensch bezüglich eventuell auftretender Immissionen durch den Spielhallenbetrieb und den Gastronomiebetrieb.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass insbesondere mit der Reglementierung der Öffnungszeiten der Gastronomiebetriebe (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbereiche durch Lärmemissionen kann somit nahezu ausgeschlossen werden.

Kehrer & Horn GbR / 02.05.2017