



STADT BAD SALZUNGEN

GEMEINDE LEIMBACH

WARTBURGKREIS

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN Nr.55 NACH § 13 BauGB „RESTRUKTURIERUNG HANDELSZENTRUM WEST“

i. V. m. § 30 (3) BauGB

Luftbildaufnahme



Antragsteller/ Auftraggeber:
Rheika-Delta Warenhandelsgesellschaft mbH
Industriegebiet Pfieffewiesen
34212 Melsungen
Tel.: 05661/72-339
Tel.: 036376/ 57835

Ausgefertigt am 30.03.2012

INHALTSVERZEICHNIS

TEXTTEIL

Einfacher Bebauungsplan nach § 13 BauGB
„Restrukturierung Handelszentrum West“

ab Seite 3

PLANTEIL:

Planteil zum einfachen Bebauungsplan nach § 13 BauGB
„Restrukturierung Handelszentrum West“

Seite 6

TEXTTEIL

INHALTSVERZEICHNIS

	Begründung zum einfachen Bebauungsplan „Restrukturierung Handelszentrum West“	3
1	Ziel und Zweck des einfachen Bebauungsplanes	3
2	Räumliche Lage	3
3	Geplante Änderung und Flächenbilanz	4
4	Planungsinhalte und Festsetzungen	5
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Hinweise	5
5	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	6

BEGRÜNDUNG ZUM EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NACH § 13 BauGB **„RESTRUKTURIERUNG HANDELSZENTRUM WEST“ i. V. m. § 30 (3) BauGB**

1 Ziel und Zweck des einfachen Bebauungsplanes

Die Investorin, die Rheika-Delta Warenhandelsgesellschaft mbH, Industriegebiet Pfeiffewiesen, 34212 Melsungen, betreibt innerhalb des „Handelszentrums West“ einen SB-Markt, einen Getränkemarkt, einen Baumarkt, ein Gartencenter, einen Technikpartner und einen Sporttreff. Weithin befinden sich innerhalb des Herkules-Centers weitere Shopflächen, ein Backshop sowie ein Bekleidungsdiscounter. In den vergangenen Jahren haben sich Veränderungen ergeben, die eine Restrukturierung der Einzelhandelsflächen erforderlich machen, damit das Handelszentrum weiterhin marktwirtschaftlich betrieben werden kann. Diese Restrukturierung der Verkaufsflächen, verbunden mit einer Umnutzung bestehender Haupt-/ Nebenflächen und –anlagen, resultiert aus der Absicherung einer besseren, bedarfsgerechten, verbraucherorientierten Versorgung sowie zur wirtschaftlichen Festigung des Standortes. Der Herkules-Markt deckt einen Bedarf für Teil von Bad Salzungen und das westliche Umland ab, der ausschließlich über Verkaufseinrichtungen in der Innenstadt nicht befriedigt werden kann.

Ziel der Restrukturierung ist eine Anpassung der bestehenden Einrichtung an die geänderten aktuellen Anforderungen unter Berücksichtigung sowohl der Erhaltung und Stärkung der Konkurrenzfähigkeit des Standorts als auch der Belange der Stadt Bad Salzungen im Hinblick auf die Vitalität der Innenstadt. Ein wesentlicher Bestandteil des B-Plans ist die Reduzierung innenstadtrelevanter Verkaufsflächen.

Durch Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes i. V. m. § 30 (3) BauGB soll die Möglichkeit geschaffen werden, sich auf ändernde Marktbedingungen einzustellen und darauf zu reagieren. Der einfache Bebauungsplan ist ausreichend, um im Zusammenhang mit § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des „Handelszentrums West“ zu gewährleisten. Die Rheika-Delta als langjähriges ortsansässiges Unternehmen mit dem Hauptverkaufsflächenanteil innerhalb des „Handelszentrums West“ hat daher großes Interesse sowie auch eine hohe Verantwortung an der Sicherung und dem Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze innerhalb der angemieteten Flächen und ist daher an einer schnellen und praktikablen Lösung der räumlichen Umstrukturierung innerhalb des bestehenden Einkaufszentrums sowie dem Erhalt des Einzelhandelszentrums interessiert. Die vorgesehene Maßnahme dient der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung des Entwicklungskonzeptes der Stadt Bad Salzungen und entspricht den Zielsetzungen des RROP Südwestthüringen.

Bei dem „Handelszentrum West“ an der Leimbacher Straße handelt es sich um ein bestehendes Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel nach § 11 (3) BauNVO. Diese Art der Nutzung wird auch beibehalten. Innerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden großflächigen Einzelhandelszentrums findet keine sich aus der vorhandenen Eigenart des Gebietes selbst sowie aus der näheren Umgebung ergebende Veränderung statt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht erforderlich. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Es finden keine zusätzlichen Versiegelungen zuvor unversiegelter Flächen statt.

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Von einem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB wird abgesehen.

2 Räumliche Lage

Das „Handelszentrum West“ befindet sich im westlichen Stadtrandgebiet von Bad Salzungen auf Flurstücken der Gemarkung Bad Salzungen sowie der Gemarkung Leimbach. Es ist daher der Aufstellungsbeschluss zum einfachen Bebauungsplan „Restrukturierung Handelszentrum West“ nach § 13 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Bad Salzungen sowie durch den Gemeinderat der Gemeinde Leimbach gemäß § 2 (1) BauGB zu fassen.

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Restrukturierung Handelszentrum West“
liegende Flurstücke:

Gemarkung Bad Salzungen: 1660/3, 1660/4, 1659/8, 1659/9, 1658/3, 1658/4, 1657/15, 1657/16,
1657/11, 1657/12, 1657/7, 1657/8, 1656/7, 1656/8

Gemarkung Leimbach: 389/6, 389/7

Das „Handelszentrum West“ befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
Bad Salzungen ist erfüllende Gemeinde für Leimbach und als Mittelzentrum im Regionalplan
Südwestthüringen ausgewiesen (Regionalplan ab 09.05.2011 in Kraft getreten).

3 Geplante Änderung und Flächenbilanz

Vorgesehen wird eine Restrukturierung der bestehenden Verkaufsflächen unter Hinzunahme von
Nebenflächen/-anlagen bzw. bereits überbauten Flächen. Diese Restrukturierung ist im Planteil
dargestellt. Vorhandene Mietverträge anderer Mieter im Objekt bleiben von der vorgesehenen
Umstrukturierung bis zum Ablauf der bestehenden Mietzeiten unberührt. Diese Mietflächen werden
danach mit in die maximal zulässigen Verkaufsflächen für den Verbraucher- sowie Baumarkt
integriert.

Es handelt sich bei den angegebenen Verkaufsflächen um Maximalgrößen. Ein detaillierter
Stellplatznachweis erfolgt daher im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens. Innerhalb
der maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen im künftigen Bau- sowie Verbrauchermarkt wird eine
Beschränkung der Verkaufsflächen für innerstadtrelevante Sortimente zum Schutz zentraler
Versorgungsbereiche vorgesehen.

	Bestandsaufnahme aktuell	Vkfl. in m²	Planung	Vkfl. in m²
1.	Discounter Bekleidung	643,70	(Nutzungsrecht verbleibt bis Ende der abgeschlossenen Mietlaufzeit)	-
2.	Baumarkt	2.353,23	Baumarkt (inkl. der Hinzunahme der Flächen des Textil-Discounters und des Gartencenters inkl. dessen Freifläche sowie von Teilflächen der bereits versiegelten Lagerflächen und Rampe)	max. 4.900,00
3.	Gartencenter mit Freifläche	1.536,30		-
4.	SB-Markt (SBW)	2.750,15	Verbrauchermarkt inkl. der Hinzunahme der Flächen des Getränkemarktes, des Technikpartners, des Sport-Treffs, der Mall und von bisherigen Nebenflächen sowie durch Umgestaltung der Vorkassenzone	max. 3.900,00
5.	Getränkemarkt	259,90		-
6.	Technikpartner	284,76		-
7.	Sport-Treff	325,66		-
8.	Shop 1-3 + Café	299,86	Vorkassenzone (Shops + Café)	max. 300,00
	Summe	8.453,56		max. zulässig 9.100,00

Das SBW wird künftig als Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von maximal 3.900,00 m² ausgewiesen. Im Verbrauchermarkt wird der Anteil an innenstadtrelevanten Sortimenten durch Ergänzung der textlichen Festsetzungen auf 1.000,00 m² beschränkt, wobei der Anteil einer Handelsbranche (z.B. Lederwarenbranche, Elektrowaren-/Elektronikwarenbranche, Sportartikelbranche) eine Verkaufsfläche von 200,00 m² nicht übersteigen darf. Damit ist zugleich eine Reduzierung der aktuellen Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten verbunden. Diese machen derzeit innerhalb des SBW-Bereiches 1.310,42 m² aus (Sport-Treff 325,66 m², Technikpartner 284,76 m² und derzeit ca. 700,00 m² im jetzigen SB-Markt). Die Erhöhung der Verkaufsfläche im Bereich des Verbrauchermarktes auf 3.900,00 m² resultiert vorrangig aus der Hinzunahme der Verkaufsflächen des Technikpartners (284,76 m²), des Sport-Treffs (325,66 m²) und des Getränkemarktes (259,90 m²) sowie aus der vorgesehenen Umgestaltung der Vorkassenzzone, der Mall sowie von Lagerflächen innerhalb des bestehenden SBW.

Die Erweiterung des Baumarktes wird auf maximal 4.900,00 m² begrenzt und erfolgt durch Hinzunahme von Teilflächen der bereits versiegelten Lager-/ Freifläche und Rampe sowie durch Hinzunahme der Flächen des Textildiscounters (643,70 m²) und des Gartencenters inkl. dessen Freifläche (1.536,30 m²). Im Baumarkt werden vorrangig Materialien für den Baubedarf verkauft. Ein separates Gartencenter wird es nicht mehr geben. Es wird vorgesehen, im Baumarkt auch gartencentertypische Produkte anzubieten. Innerhalb der künftigen Baumarktfläche wird der Anteil an innenstadtrelevanten Sortimenten durch Ergänzung der textlichen Festsetzungen auf 600,00 m² beschränkt, wobei der Anteil einer Handelsbranche (z.B. Lederwarenbranche, Elektrowaren-/Elektronikwarenbranche, Sportartikelbranche) eine Verkaufsfläche von 200,00 m² nicht übersteigen darf. Damit ist zugleich eine Reduzierung der aktuellen Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten verbunden (Wegfall von 643,70 m² Textildiscounter). Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche bei.

4 Planungsinhalte und Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird nach § 11 (3) BauNVO der großflächige Einzelhandel festgesetzt. Die max. zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt maximal 9.100 m².

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Verbrauchermarkt mit maximal 3.900 m² Verkaufsfläche
- Vorkassenzzone inklusive Backshop und Shopzone mit insgesamt maximal 300 m²
- Baumarkt mit maximal 4.900 m² Verkaufsfläche

Es gilt folgende Beschränkung der Verkaufsfläche:

- Für den Verbrauchermarkt wird der Anteil an innenstadtrelevanten Sortimenten auf 1.000,00 m² beschränkt, wobei der Anteil einer Handelsbranche (z.B. Lederwarenbranche, Elektrowaren-/Elektronikwarenbranche, Sportartikelbranche) eine Verkaufsfläche von 200,00 m² nicht übersteigen darf.
- Für den Baumarkt wird der Anteil an innenstadtrelevanten Sortimenten auf 600,00 m² beschränkt, wobei der Anteil einer Handelsbranche (z.B. Lederwarenbranche, Elektrowaren-/Elektronikwarenbranche, Sportartikelbranche) eine Verkaufsfläche von 200,00 m² nicht übersteigen darf.

Für die Restrukturierung der Verkaufsflächen innerhalb des „Handelszentrums West“ sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

4.2 Hinweise

Bei Funden von Bodendenkmalen (§ 19 ff. DSchG u. § 16 ThürDSchG) während der Ausführung der Erdarbeiten ist das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar (Tel.: 03643/ 818 346), oder die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen. Zufallsfunde sind dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Fundstelle und Fund sind im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen (denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten).

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn feststellen zu lassen.

Für den Nachweis von zusätzlichen Pkw-Stellplätzen/ Grünflächen, die sich aus der Erhöhung von Verkaufsflächen ergeben, ist die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Bad Salzungen zu berücksichtigen. Der entsprechende Stellplatznachweis ist im Bauantrag zu erbringen. Für die bestehenden Stellplätze und Grünflächen gilt der Bestandsschutz. Eine eventuell erforderliche Beseitigung von Grünanlagen ist mit der unteren Naturschutzbehörde sowie Stadtverwaltung Bad Salzungen und der Gemeinde Leimbach abzustimmen.

Vorhandene und künftig verbleibende Grenzmarkierungen sind mit geeigneten Maßnahmen zu sichern. Bei Gefährdung von geodätischen Festpunkten ist beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Bad Salzungen, ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des BPLs wird die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens gemäß § 45 ff. BauGB vorgesehen.

5 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Infolge der vorgesehenen Restrukturierung der Verkaufsflächen im „Handelszentrum West“ werden keine Schutzgüter der Natur bzw. des Landschaftsbildes nachteilig beeinträchtigt bzw. nachhaltig verändert. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Versiegelungsgrades ist infolge der geplanten Änderung mit keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter der Natur und des Landschaftsbildes, mit keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des menschlichen Wohlbefindens und mit keiner zusätzlichen Beeinträchtigung von Kultur- sowie Sachgütern zu rechnen. Natura 2000-Gebiete bzw. FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Die Erschließung des Baugebietes ist sichergestellt. Eine Eingriffs-/Ausgleichs-Beurteilung ist daher nicht erforderlich.

Die Begründung und der Planteil zum einfachen Bebauungsplan Nr. 55 „Restrukturierung Handelszentrum West“ haben zusammen offen gelegen und werden Bestandteil der Genehmigung. Die vorliegende Planung wurde am 15.02.2012 durch den Stadtrat der Stadt Bad Salzungen und am 11.01.2012 - ergänzt durch den Beschluss am 07.03.2012 - durch den Gemeinderat der Gemeinde Leimbach als Satzung beschlossen.

Bad Salzungen, 04.05.2012



Bohl
Bürgermeister

Stadt Bad Salzungen
Ratsstraße 2
36433 Bad Salzungen



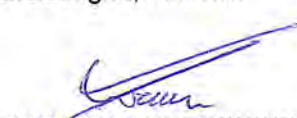
Leimbach, 04.05.2012



Senf
Bürgermeister

Gemeinde Leimbach
Dorfstraße 28
36433 Leimbach

Melsungen,



Krämm
Geschäftsbereichsleiter

RHEIKA-DELTA
Warenhandelsges. mbH
Industriegelände Pfeiffe
34212 MELSUNGEN

Rheika-Delta Warenhandelsgesellschaft mbH
Unternehmen der Edeka Hessenring mbH
Industriegebiet Pfeiffewiesen
34212 Melsungen