

## Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Süd-Ost/Triftweg"

Stand: Januar 2018

### 1. Planungsanlass/ Planungsziel

Das Gewerbegebiet "Süd-Ost/Triftweg" – bzw. der gleichnamige Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Mühlhausen – befindet sich im Südosten der Stadt Mühlhausen auf der Südseite der Bundesstraße 247, der Langensalzaer Landstraße. Der Änderungsbereich liegt unmittelbar an der B 247. Er umfasst die Flurstücke 137/5 und 137/7 der Flur 59 (Langensalzaer Landstraße 25) und ist mit einem Gebäude, in welchem sich ein Nahversorgungsmarkt, ein Schuhmarkt und ein seit Herbst 2017 leerstehender Lebensmitteldiscounter befinden, bebaut.



Luftbild Stand 2015

Der Bebauungsplan ist seit 1993 rechtskräftig. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplanes lagen sowohl für den Lebensmitteldiscounter ALDI als auch für den Nahversorgungsmarkt, das Reform-/Drogeriehaus und den Schuhmarkt die Baugenehmigungen vor. In diesem Zusammenhang wurden die bereits genehmigten Einzelhandelsbetriebe im Bestand festgeschrieben (Festsetzung als Sondergebiet 1 für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe). Aufgrund der Empfehlungen des seit September 1991 vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurde die zulässige Verkaufsfläche im Bereich des Objektes Langensalzaer Landstraße 25 beschränkt. Eine flächenmäßige Ausdehnung bzw. eine Erweiterung der Sortimente am Standort wurde damit planungsrechtlich unterbunden - der Aufbau und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Mühlhäuser Innenstadt sollte nicht durch Ansiedlungen von Handelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten beeinträchtigt werden. Entsprechend der in den 1990er Jahren üblichen Bezeichnungen wurde der ALDI-Lebensmittelmart als "Discounter" benannt, die Nutzfläche wurde dem Bestand entsprechend auf 1000 m<sup>2</sup> begrenzt. Der Bebauungsplan unterscheidet hier nicht ausdrücklich

zwischen Lebensmitteldiscountern und Non-Food-Discountern. Auch der Begriff "Nutzfläche" ist der damaligen Zeit geschuldet.

Anlass für die Planänderung ist eine der Stadt vorliegende Voranfrage (Antrag auf Nutzungsänderung für den ehemaligen ALDI-Markt zur Ansiedlung eines Non-Food-Discounters). Die Ansiedlung eines Non-Food-Discounters, der größtenteils innenstadttypische, d. h. zentrenrelevante Sortimente vertreibt, ist auf jeden Fall als schädlich für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches "Mühlhäuser Innenstadt" zu beurteilen. Diese Beurteilung wird auch durch die Aussagen aus dem aktuellen Einzelhandelskonzept bestätigt. Zur Sicherung des innerstädtischen Einzelhandels ist es zwingend erforderlich, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. In diesem Zusammenhang hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 7. Dezember 2017 beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten. Dies war auch erforderlich, um die Zurückstellung der Bauvoranfrage gemäß § 15 Abs. 1 BauGB zu veranlassen.

Das Hauptziel dieser Bebauungsplanänderung ist der Schutz des zentralen Versorgungsbereiches "Mühlhäuser Innenstadt". Hierfür ist es erforderlich, die in dem Bebauungsplan von 1993 getroffenen Festsetzungen klarzustellen.

## **2. Übergeordnete Ziele und Planungen sowie umzusetzende Konzepte**

Als übergeordnete Planung für diese Bauleitplanung ist der Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) zu nennen. Im Regionalplan ist die Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 lediglich als Siedlungsfläche dargestellt. Konkrete Planungsziele enthält der Regionalplan für die betreffende Fläche nicht.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mühlhausen (genehmigt am 27.03.2002) weist den Änderungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handel und Dienstleistung aus. Demzufolge steht der Flächennutzungsplan der Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Das aktuelle Einzelhandelskonzept wurde im Jahr 2014/2015 erarbeitet und vom Stadtrat am 02.07.2015 beschlossen. Eine Kernaussage ist auch hier, dass dem Stadtzentrum von Mühlhausen eine bedeutende Magnetfunktion in Bezug auf den Einzelhandel zukommt. Zum Erhalt und zur Entwicklung eines breiten und attraktiven Einzelhandelsangebotes ist der zentrale Versorgungsbereich "Mühlhäuser Innenstadt" besonders zu schützen. Nur in diesem Bereich dürfen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer Verkaufsflächengröße von  $\geq 50 \text{ m}^2$  angeboten werden. Die Märkte in der Langensalzaer Landstraße 25 sind im Einzelhandelskonzept als Solitärstandort erfasst. Der Standort ist autoorientiert. Das Umfeld ist nur wenig durch Wohnnutzung geprägt, sodass die Märkte nicht die Funktion eines Nahversorgungsstandortes übernehmen können. Im Gegensatz zu den im Einzelhandelskonzept definierten Nahversorgungsstandorten, denen zur Sicherung der Nahversorgung eine gewisse marktgerechte Weiterentwicklung zugebilligt wird, soll in den Gewerbegebietslagen, in welchem sich auch der Standort Langensalzaer Straße 25 befindet, eine restriktive Ansiedlungspolitik hinsichtlich zentrenrelevanter Sortimente verfolgt werden. Dies kann letztlich nur durch entsprechende Ausschlüsse in den jeweiligen Bebauungsplänen umgesetzt werden. Der Stadtrat hat am 02.07.2015 die Verwaltung beauftragt, das Einzelhandelskonzept mit allen Mitteln der Bauleitplanung umzusetzen.

Hinweis: Das aktuelle Einzelhandelskonzept ist auch auf der Homepage der Stadt Mühlhausen zu finden (Stadtplanung → städtebauliche Konzepte).

### 3. Planverfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 soll im vereinfachten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB durchgeführt werden, die rechtlichen Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Bei der Änderung handelt es sich im Prinzip um eine Klarstellung, die Festsetzungen wurden entsprechend dem damaligen Bestand getroffen. Das Planerische Ziel war bereits damals, abschließende Regelungen zu den Sortimenten und Verkaufsflächen zu treffen, um den zentralen Versorgungsbereich "Innenstadt" zu stärken und weiter zu entwickeln. An diesem Planinhalt wird festgehalten. Es werden keine anderen zentrenrelevanten Sortimente zugelassen und es findet keine Änderung der zulässigen Verkaufsflächen statt. Auch kann unter diesem Aspekt die Zulassung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten verstanden werden. Es erweitert sich lediglich die Nutzungsmöglichkeiten für den Eigentümer/Nutzer. Damit wird nicht in das Interessensgeflecht des Bebauungsplanes eingegriffen.

#### **Auszug aus den textlichen Festsetzungen (alt):**

**S0-1** SONDERGEBIET 1 (§ 11 BauNVO)  
für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe; zulässig sind:  
maximal 2.950 m<sup>2</sup> Nutzfläche, davon Discounter 1.000 m<sup>2</sup> / Lebensmittel-  
nahversorgungsmarkt 1.150 m<sup>2</sup> / Reform- und Drogerie-Haus 150 m<sup>2</sup> /  
Schuhmarkt 550 m<sup>2</sup> / 2 Läden (Blumen, Schmuck, Zeitschriften o.ä.)  
je 45 m<sup>2</sup>.

#### **Auszug aus der Begründung (alt):**

##### **8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Aufbauend auf der Markt- und Standortuntersuchung des Einzelhandels der Stadt Mühlhausen<sup>2</sup> werden für die S0-Gebiete (S0-1 und S0-2) die zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Sortimente bzw. Fachmarkttypen festgesetzt, um den Aufbau und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt Mühlhausens nicht zu beeinträchtigen.

- Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zugelassen, vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### 4. Planinhalte

Wie in den anderen Punkten bereits erläutert wurde, hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes lediglich klarstellenden Charakter. Änderungen der Art der baulichen Nutzung sind nicht erfolgt. Auch die zulässigen Verkaufsflächen werden nicht geändert. Um dem Eigentümer bzw. Nutzern die Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern, wurden auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes als Ausnahme auch nichtzentrenrelevante Sortimente zugelassen.

Die Splittung des Sondergebietes 1 in drei Sondergebiete ist der aktuellen Rechtsprechung geschuldet. Entsprechend einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes sind baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenzen (auch) in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig. Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung kann (als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung) ausnahmsweise auf § 11 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 S. 1 BauNVO gestützt werden, wenn in dem in der Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist. Dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch.

Auf die Aufzählung der Sortimente für Lebensmittelmärkte kann verzichtet werden, da im Rahmen des Betriebstyps "Lebensmittelmarkt" als Kernsortiment nur die Waren angeboten werden, die nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft diesem Sortimentsbereich zuzuordnen sind. Demnach darf ein Lebensmittelmarkt Nahrungs- und Genussmittel, Getränke usw. anbieten. Schreibwaren, Schulbedarf usw. gehören nicht dazu. (Ist ein bestimmtes Kernsortiment zulässig, kann dieses durch "Randsortimente" ergänzt werden).

## **5. Auswirkungen der Planung/Planalternativen**

Durch die Planänderung werden die bereits genehmigten Nutzungen nicht eingeschränkt. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, ausnahmsweise auch **nicht zentrenrelevante** Sortimente anzubieten. Vor allem wird jedoch klargestellt, dass Einzelhandelseinrichtungen mit weiteren bzw. anderen zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. aus dem Non-Food-Bereich) unzulässig sind. Durch Ansiedlungen von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Mühlhäuser Innenstadt" wird dieser in seiner Entwicklung beeinträchtigt. Durch die Planänderung wird dieser Beeinträchtigung entgegengearbeitet.

Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Planänderung nicht zu erwarten. Da die Änderung des B-Planes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt (vgl. Punkt 3 – Planverfahren), wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eine Planalternative wäre die Umwandlung des Sondergebietes SO-1 in ein Gewerbegebiet. Dies würde jedoch dem Grundgedanken des ursprünglichen Planes widersprechen. Die damals bereits genehmigten Nutzungen sollten im Bestand gesichert werden, um den Eigentümern die langfristige Betreuung der Märkte zu ermöglichen, auch nach einem längeren Leerstand einzelner Bereiche. Für eine Änderung des Bereichs in ein Gewerbegebiet fehlt derzeit auch die stadtplanerische Notwendigkeit (kleinere Gewerbeflächen stehen in Mühlhäusern noch zur Verfügung). Auf Grund des Bestandsschutzes würde eine solche Änderung auch ins Leere führen.