

## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum

### **Bebauungsplan Nr. 2 f "Wendewehrstraße/ OB-neumann-Straße"**

Stand: April 2019

#### **Planungsanlass**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Areal an der Bundesstraße 247 innerhalb der Ortslage Mühlhausen. Das Plangebiet selbst sowie das Umfeld werden durch gewerbliche Nutzungen geprägt, aber auch einige Wohnhäuser sind vorhanden. Das Gebiet liegt in deutlicher Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Mühlhausen.

Auf dem Grundstück Wendewehrstraße 130 befindet sich derzeit noch der TTM (Tapeten-Teppichboden-Markt). Dieser Markt wird demnächst seinen Standort verlagern, der neue Markt befindet sich bereits im Bau. Mittlerweile liegt eine Anfrage zur Nachnutzung des Gewerbeobjektes Wendewehrstraße 130 vor. So plant bzw. prüft die ACTION Deutschland GmbH die Errichtung einer Filiale (Non-Food-Discounter). Die Gesamtfläche der anzumietenden Gewerbeeinheit im Objekt (Verkaufs- und Nebenflächen) beträgt 1.150 m<sup>2</sup>, die Verkaufsfläche beträgt 799 m<sup>2</sup>. Die geplanten Sortimente des ACTION-Marktes gehören entsprechend der Sortimentsliste des Einzelhandels von Mühlhausen (Einzelhandelskonzept Seite 91) zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Die Ansiedlung des Non-Food-Discounters steht damit im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept der Stadt Mühlhausen bzw. zu den städtischen Zielen in Bezug auf die Entwicklung des Einzelhandels. Die Stadt Mühlhausen hat daher die Anfrage zum Anlass genommen, ein Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans im betreffenden Bereich einzuleiten.

Das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2 f "Wendewehrstraße/ OB-Neumann-Straße" ist die Erhaltung sowie die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Mühlhausen. Zu diesem Zweck soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Warensortiment im Bereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Dies ist möglich, weil der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach dem § 9 Abs. 2 a BauGB (hier: der Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe) enthält.

#### **Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Stadtgebietes von Mühlhausen, zwischen der Wendewehrstraße und der Oberbürgermeister-Neumann-Straße. Westlich grenzt an das Plangebiet eine Tankstelle, nordöstlich die Bahnlinie Gotha-Leinefelde. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 6.560 m<sup>2</sup> auf.

Der Planbereich wird durch die Lage unmittelbar an der stark frequentierten Bundesstraße 247 -der Wendewehrstraße- geprägt. Im Gebiet befinden sich der TTM, ein Autohandel (Neu- und Gebrauchtwagen) und der Lokschuppen/ Mühlhäuser Straßenbahn e. V.. In der direkten Nachbarschaft sind verschiedene gewerbliche Nutzungen vorhanden, u. a.: Tank-

stelle, Kfz-Service-Unternehmen (Pit-Stop) aber auch Wohnhäuser. Für den Bereich südlich der Wendewehrstraße, zwischen dem Garagenkomplex und der Sondershäuser Straße, wurde bereits 2012 ein Bebauungsplan nach § 13 BauGB aufgestellt, der ausschließlich Festlegungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB (Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten) enthält.

Zur Orientierung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Luftbild dargestellt.



Luftbild, Stand 2018

### **Planungsrechtliche Situation/Verfahrensablauf**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten, gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom Dezember 2006 wurde das Baugesetzbuch u. a. um den § 9 Abs. 2 a ergänzt. Hierin heißt es, dass "für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können".

Diese Regelung soll im vorliegenden Fall zur Anwendung kommen. Es soll festgesetzt werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig sind.

Da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet wird und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwen-

dung kommen. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht wird somit gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 f ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mühlhausen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan lässt nach den Grundsätzen des § 9 Abs. 2 a BauGB die nach § 34 BauGB bestehenden Baumöglichkeiten grundsätzlich bestehen und schränkt diese nur teilweise ein. Es wird keine Baugebietsart festgesetzt. Somit sind die Ziele und Festsetzungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

### **Ziele und Zwecke der Planung**

Der Erhalt und die Verbesserung der wohnungsnahen, möglichst fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen sowie des periodischen Bedarfs ist ein grundlegendes Ziel der Planung der Stadt Mühlhausen. Dazu gehören insbesondere der Erhalt, die Stärkung und die Weiterentwicklung der zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsbereiche der Stadt.

Die Stadt Mühlhausen hat im Jahr 2015 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2009 beschlossen. Das Einzelhandelskonzept dient als konzeptionelle Grundlage der Standortentwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet ab 2015. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 02.07.2015 die Verwaltung beauftragt, mit allen Mitteln des Bauplanungsrechts das Einzelhandelskonzept umzusetzen. In diesem Konzept werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt analysiert und räumlich abgegrenzt. Der wichtigste zentrale Versorgungsbereich in Mühlhausen ist die "Innenstadt" (zentraler Versorgungsbereich "Innenstadt Mühlhausen"). Weiterhin gibt es vier zentrale Versorgungsbereiche für die Nahversorgung ("Nahversorgungszentrum (NVZ) Feldstraße", "NVZ Forstbergstraße", "NVZ Thomas-Müntzer-Straße" und das "NVZ Wanfrieder Straße". Darüber hinaus wurden vier Nahversorgungsstandorte identifiziert. Diese haben Relevanz für die wohngebietsnahe Versorgung auch nicht-mobiler Bevölkerungsgruppen. Wesentlicher Inhalt des beschlossenen Konzeptes ist die Festlegung der zentrenrelevanten Warensortimente des Einzelhandels ("Mühlhäuser Liste zentrenrelevanter Sortimente"). Dazu wird die Aussage getroffen, dass nur im zentralen Versorgungsbereich **Innenstadt** alle Sortimente zulässig sind; Neuansiedlungen / Erweiterungen von Handelsbetrieben mit **zentrenrelevanten Sortimenten** sollen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vorbehalten werden. **Nahversorgungsrelevante Sortimente** sind in den Nahversorgungszentren und der Innenstadt anzusiedeln. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dürfen nur die nicht zentrenrelevanten Warensortimente angeboten werden.

Der Bebauungsplan Nr. 2 f "Wendewehrstraße/ OB-Neumann-Straße" bezieht sich inhaltlich unmittelbar auf das Einzelhandelskonzept der Stadt. Um die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu sichern und zu entwickeln und um schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, werden Einzelhandelsbetriebe mit Warensortimenten der "Mühlhäuser Liste zentrenrelevanter Sortimente" im Plangebiet für unzulässig erklärt. (Vgl. auch S. 91 des Einzelhandelskonzeptes). Somit soll eine Schwächung des Einzelhandels in der Innenstadt und in den Nahversorgungszentren, welche durch eine Verlagerung von Kaufkraft aus den zentralen Versorgungsbereichen in das Plangebiet verursacht würde, vermieden werden.

Hinweis: Das Einzelhandelskonzept ist auf der Homepage der Stadt Mühlhausen zu finden.

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 a enthält ausschließlich die eine planungsrechtliche Festsetzung, welche die zulässige Art der baulichen Nutzung im Plangebiet einschränkt: *"Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der "Mühlhäuser Liste zentrenrelevanter Warensortimente" sind nicht zulässig."* Im Übrigen richten sich die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung weiterhin nach dem § 34 BauGB. Der Bebauungsplan besteht lediglich aus einer zeichnerischen Plangebietsabgrenzung und der genannten textlichen Festsetzung.

## **Auswirkungen der Planung**

Die Auswirkungen der Planung beschränken sich auf den (gewünschten) Ausschluss bestimmter Einzelhandelseinrichtungen. Die Neuansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe wird verhindert. Unter Bestandsschutz fallende Vorhaben (TTM-Genehmigung: Errichtung eines Fachmarktes für Raumausstattung) sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

Weitere Auswirkungen hat die Planung nicht. Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt unberührt, da es sich ja um einen sog. einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB handelt. Die die Eigenart der Umgebung prägenden gemischten Bau- und Nutzungsstrukturen geben den Rahmen vor, welche baulichen Entwicklungen nach dem § 34 BauGB zulässig sein können. Die nun ausgeschlossene Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelsbetriebe stellt nur eine von vielen Nutzungsoptionen dar. Grundsätzlich wird deshalb trotz des Bebauungsplanes der Gebietscharakter des betreffenden Bereiches beibehalten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Ebenso wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Die getroffene Planfestsetzung bedingt auch keinen Eingriff in Natur und Landschaft, da sich aus dem Plan keine neuen oder anderen baulichen Möglichkeiten ergeben.