

Stadt Heilbad Heiligenstadt



Bebauungsplan Nr. 55

"ERHALTUNG UND ENTWICKLUNG DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE DER STADT HEILBAD HEILIGENSTADT (KERNSTADT)"

(Bebauungsplan zur Einzelhandelssteuerung)

Entwurf

Begründung (Dezember 2011)

1. Anlass für die Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes

Der Stadtrat der Stadt Heilbad Heiligenstadt hat in seiner Sitzung am 23.02.2011 die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche für die Stadt Heilbad Heiligenstadt für das gesamte Stadtgebiet (Kernstadt – siehe § 17 Abs. 1 der Hauptsatzung) beschlossen. Ziel der Planung ist ein Bebauungsplan zur Steuerung und Sicherung zentraler Versorgungsbereiche im unbeplanten Innenbereich für das gesamte Stadtgebiet (Kernstadt).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Reaktion auf das Ansiedlungsbegehren von verschiedenen Einzelhandelsunternehmen in nicht integrierter und unerwünschter städtebaulicher Lage. Diese nach dem derzeit geltenden Planungsrecht möglichen Neuansiedlungen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² führen beim derzeitigen vorhandenen Handelsbesatz zu Überangeboten und zum Verdrängungswettbewerb. In der Folge werden die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe wirtschaftlich geschwächt, was zur Aufgabe dieser Einrichtungen führen kann und damit städtebauliche Missstände verursacht werden, wie Ladenleerstand und Handelsaltbrachen. Mit dem Bebauungsplan soll ein Steuerungsinstrument für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im gesamten Stadtgebiet geschaffen werden.

Auswahl des Verfahrens und Verfahrensschritte

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB angewendet, da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB enthält.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich nur auf Grundstücke und Flächen der Gemarkung Heiligenstadt (Kernstadt), die sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles i. S. des § 34 BauGB befinden. Die Geltungsbereiche bestehender verbindlicher Bebauungspläne sowie der Außenbereich nach § 35 BauGB werden nicht vom Geltungsbereich dieses Planes erfasst.

3. Bestandssituation

Entsprechend des verbindlichen Landesentwicklungsplanes des Freistaates Thüringen nimmt die Stadt Heilbad Heiligenstadt die Funktion eines Mittelzentrums wahr. Das Mittelzentrum Heilbad Heiligenstadt übernimmt Versorgungsfunktionen sowohl für die eigene Wohnbevölkerung als auch für den zugewiesenen Grundversorgungsbereich gemäß dem Regionalplan Nordthüringen.

Laut Regionalplan soll u.a. bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben eine Revitalisierung der Innenstädte angestrebt werden, eine Beeinträchtigung der Innenstädte als Einkaufs- und Dienstleistungsbereich durch überdimensionierte und zu viele großflächige Einzelhandelseinrichtungen an peripher gelegenen Standorten soll vermieden werden. Weiterhin ist eine wohnortnahe Versorgung für den kurzfristigen, täglichen Bedarf zu sichern.

Der Verkaufsflächenbesatz insgesamt der Stadt Heilbad Heiligenstadt entspricht mit 2,68 m² je Einwohner im Stadtgebiet (Durchschnitt Bundesrepublik 1,45 m² je Einwohner) einem quantitativ hohen Flächenbesatz im Verhältnis zu dem begrenzten Grundversorgungsbereich. Die Verkaufsflächenausstattung ist Ausdruck der gewachsenen Stellung der Stadt Heilbad Heiligenstadt als profilierter Einzelhandelsstandort in der Region. Auch unter Berücksichtigung der spezifischen Versorgungsfunktionen und der Kaufkraftzuflüsse aus einem erweiterten Einzugsgebiet ist der Verkaufsflächenbestand schon gegenwärtig in einem oberen Grenzbereich angesiedelt. Daraus ergibt sich, dass in der Stadt grundsätzlich keine weitere Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb des Innenstadtbereiches notwendig ist. In der Stadt Heilbad Heiligenstadt sichern derzeit

die zentralen Versorgungsbereiche auch eine gute fußläufige Nahversorgung für den Großteil der Einwohner.

Eine ausführliche Beschreibung des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes ist in dem erstellten Einzelhandelskonzept enthalten, das in der Anlage der Begründung beigefügt ist.

4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

4.1 Aussagen im Konzept zur Einzelhandels- und Standortentwicklung

Auf Grund vermehrter Anfragen bzw. bereits gestellter Bauanträge zu Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten in der Kernstadt bestand dringender Handlungsbedarf, in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept die Einzelhandelsituation in der Stadt Heilbad Heiligenstadt zu untersuchen. Weitere Argumente zur notwendigen Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sind die wirtschaftliche Schwächung einzelner Handelsbetriebe, die in der Folge zur Aufgabe des Einzelhandelsstandortes führen und städtebauliche Missstände verursachen, wie Ladenleerstand und Handelsaltbrachen. Die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung), Dresden erarbeitete im Jahre 2011 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Heilbad Heiligenstadt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfiehlt für Heilbad Heiligenstadt folgende Zentrenstruktur:

Einkaufsinnenstadt - Hauptzentrum Innenstadt t zielt auf einen umfassenden Branchenmix bis zum spezialisierten höheren Bedarf -

Nahversorgungszentren (NVZ)

Die Zentrengliederung zeigt eindeutige Präferenzen und Wertigkeiten der Einzelhandelsstandorte, die durch die Handlungsschwerpunkte abzusichern sind. In der ortsspezifischen "Heilbad Heiligenstadter Liste" sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente bestimmt worden.

4.2 Handlungsschwerpunkte

Für Heilbad Heiligenstadt weist das Einzelhandelskonzept folgende Handlungsschwerpunkte aus, die im Wesentlichen folgenden Inhalt haben:

Handlungsschwerpunkt 1 Der innerstädtische Bereich besitzt oberste Priorität und in Folge sind Investitionen vorrangig auf die Innenstadt zu lenken.

Handlungsschwerpunkt 2 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind den zentralen Versorgungsbereichen, vorrangig der Innenstadt und in abgestufter Ausprägung den vier Nahversorgungszentren (NVZ) vorbehalten. Mit Hilfe der ortsspezifischen „Heiligenstädter Liste“ kann die städtebauliche Verträglichkeit der Warensortimente des Einzelhandels beurteilt werden.

Handlungsschwerpunkt 3 Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, ab einer Größenordnung von 100 m² Verkaufsfläche, sollen zukünftig ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche je Einzelanbieter unter 100 m² liegt.

Handlungsschwerpunkt 4 Die Etablierung von zentrenrelevanten Randsortimenten bei Ansiedlung oder Erweiterung sog. „Mehrbranchenunternehmen“ soll bis max. 100 m² je Einzelsortiment erfolgen, die Summe der Randsortimente soll max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Die Handlungsschwerpunkte dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sind mit Mitteln des Bauplanungsrechts nach § 9 Abs. 2a BauGB durchzusetzen, um dem Ansiedlungsdruck an städtebaulich unerwünschten Standorten rechtlich begründet begegnen zu können.

4.3 Schritte zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Der Bebauungsplan "Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Heilbad Heiligenstadt, Kernstadt" ist der 1. Schritt zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, die Gesamtumsetzung des Konzeptes auf einmal vorzunehmen. Mit diesem Bebauungsplan werden die Handlungsschwerpunkte umgesetzt, soweit dies auf der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 2a BauGB möglich ist.

5. Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne

Gemäß Überprüfung sind für die bestehenden Bebauungspläne keine Änderungen notwendig.

6. Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan werden folgende textliche Festsetzungen zur Abgrenzung des Geltungsbereiches sowie zur Beschränkung der zulässigen Einzelhandels assortimente getroffen:

Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB

Zentrale Versorgungsbereiche

Als zentrale Versorgungsbereiche werden festgesetzt:

- 1.1 Einkaufsinnenstadt
- 1.2 Nahversorgungszentrum NVZ „Brüsseler Straße“
- 1.3 Nahversorgungszentrum NVZ „Sperberwiese“
- 1.4 Nahversorgungszentrum NVZ „Brückenweg“
- 1.5 Nahversorgungszentrum NVZ „Holzweg“

Heiligenstädter Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Heiligenstädter Liste „nahversorgungsrelevanter Sortimente“

2.1. Die nachfolgenden Sortimenten sind ausschließlich in den festgesetzten zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt und Nahversorgungszentren 1.2 – 1.5) zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Büroartikel
- Zeitschriften, Bücher, Toto / Lotto
- optische Waren, Hörgeräte

2.2. Die nachfolgenden Sortimente sind ausschließlich in dem festgesetzten zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zulässig:

- Oberbekleidung, Arbeitsbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sport- und Campingartikel,
- Baby- und Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte (Klein- und Großgeräte), Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Musikalien, Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten / Kunst
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- Uhren, Schmuck

Zulässigkeit außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen

Außerhalb der festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig. Von dieser Festsetzung werden folgende Ausnahmen allgemein zugelassen:

3.1. Zulässig ist der Einzelhandel für selbst hergestellte oder bearbeitete Produkte. Der Einzelhandel muss dabei im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem ansässigen produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche der Betriebsverkaufseinrichtung darf max. 20 % der Geschossfläche, jedoch max. 500 m² je Betrieb betragen.

3.2. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m² („Heiligenstädter Nachbarschaftsladen“)

Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke in der Kernstadt Heilbad Heiligenstadt (=Gemarkung Heiligenstadt), die zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören (§ 34 BauGB). Die Abgrenzung ergibt sich aus der Klarstellungssatzung der Stadt Heilbad Heiligenstadt.

7. Grünordnungs- und Umweltbericht

Durch den Bebauungsplan selbst wird kein zusätzlicher Eingriff vorgenommen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich weiterhin nach den §§ 30, 34 und 35 BauGB. Der Regelungsgehalt des Bebauungsplanes umfasst lediglich die o. g. Einschränkung für Einzelhandelseinrichtungen mit Zentren- und Nahversorgungsrelevanz. Folglich findet kein baulicher Eingriff im Sinne des § 1 a BauGB statt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan "Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Heilbad Heiligenstadt, Kernstadt" wird ein Steuerungsinstrument für die Ansiedlung von Einzelhandlungsbetrieben mit Zentren- und Nahversorgungsrelevanz im gesamten Stadtgebiet geschaffen. Die Ansiedlung von Einzelhandlungsbetrieben wird in Einklang mit städtebaulichen und raumordnerischen Vorstellungen gebracht. Es werden zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche mit planerischen Darstellungen und textlichen Festsetzungen im B-Plan verbindlich dargestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die Nahversorgung der Bürger in allen Stadtgebieten abzusichern. Außerdem werden mit der Steuerung des Einzelhandels der Erhalt und die Stärkung einer lebendigen Innenstadt unterstützt. Die Ansiedlung auch von Discountern und weiteren Anbietern mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² muss den städtebaulichen Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes entsprechen und kann somit gesteuert werden. Vorhandene Einzelhandelsbetriebe werden in ihrem Bestand geschützt.

9. Verfahren

Der Stadtrat hat am 23.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung der Aufstellung erfolgte im Heiligenstadt Anzeiger am 08.04.2011. Zur Vorbereitung des Planentwurfs wurde ein Arbeitskreis gegründet, in dem der Bürgermeister der Stadt Heilbad Heiligenstadt, Mitarbeiter des Bauamtes, Vertreter sämtlicher Fraktionen des Heiligenstädter Stadtrates, Vertreter der Industrie- und Handelskammer Erfurt, Vertreter der Kreishandwerkerschaft Nordthüringen und Vertreter des ortsansässigen Einzelhandels an der Erstellung des Konzeptes mitwirkten. Am 24.05.2011 und 28.06.2011 wurden die Beratungen des projektbegleitenden Arbeitskreises durchgeführt.

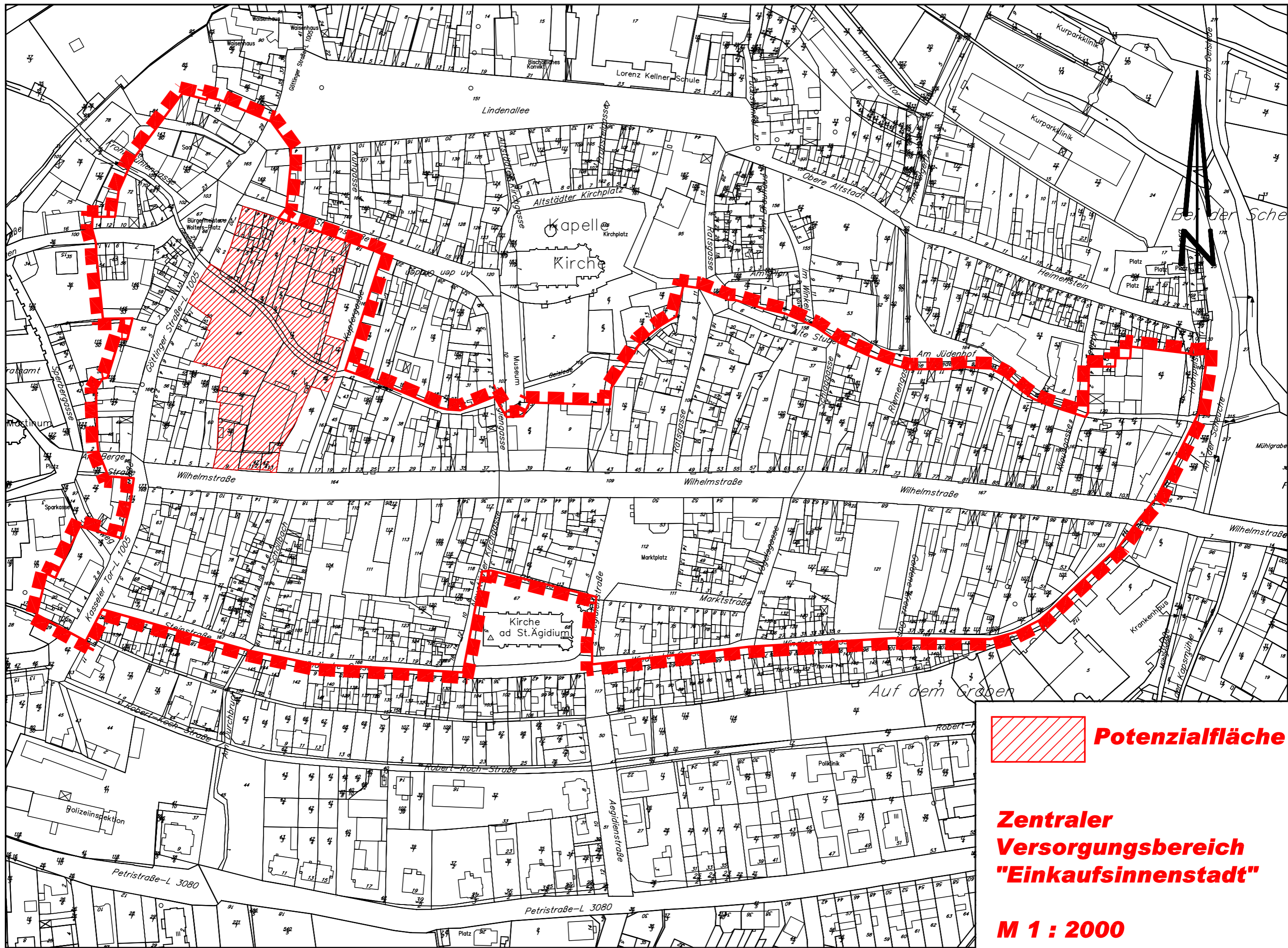
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde zur Information der Bürger am 18.07.2011 eine Bürgerversammlung im Rathaus der Stadt Heilbad Heiligenstadt durchgeführt.

In seiner Sitzung am 14.12.2011 hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt sowie die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Heilbad Heiligenstadt, 11.01.2012

Anlagen:

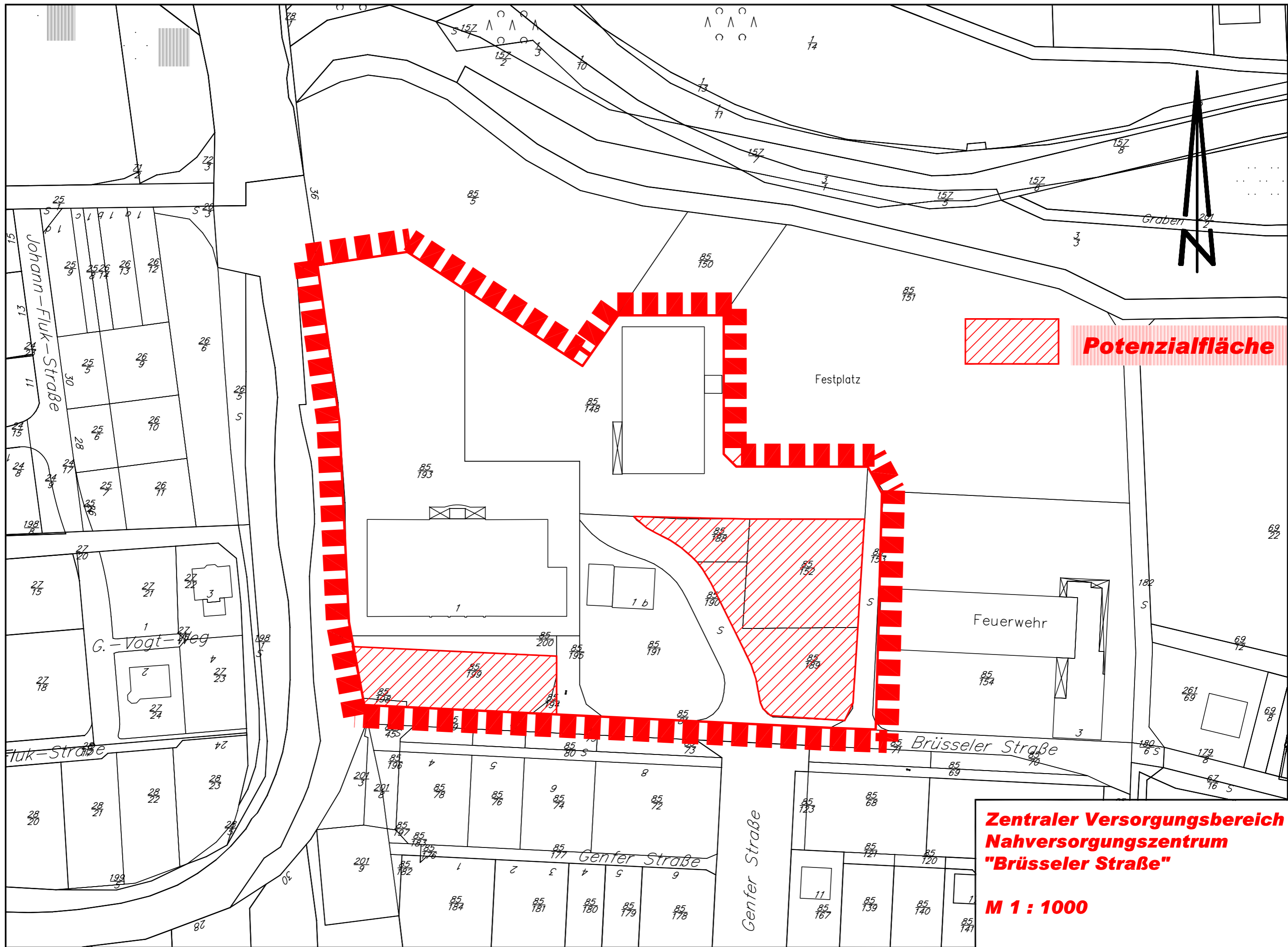
- Anlage Auszug Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt
- Anlage Auszug Zentraler Versorgungsbereich NVZ Brüsseler Straße
- Anlage Auszug Zentraler Versorgungsbereich NVZ Sperberwiese
- Anlage Auszug Zentraler Versorgungsbereich NVZ Brückenweg
- Anlage Auszug Zentraler Versorgungsbereich NVZ Holzweg
-
- Anlage Einzelhandelskonzept für die Stadt Heilbad Heiligenstadt, GMA, Dresden, Stand Dezember 2011



 **Potenzialfläche**

**Zentraler
Versorgungsbereich
"Einkaufsinnenstadt"**

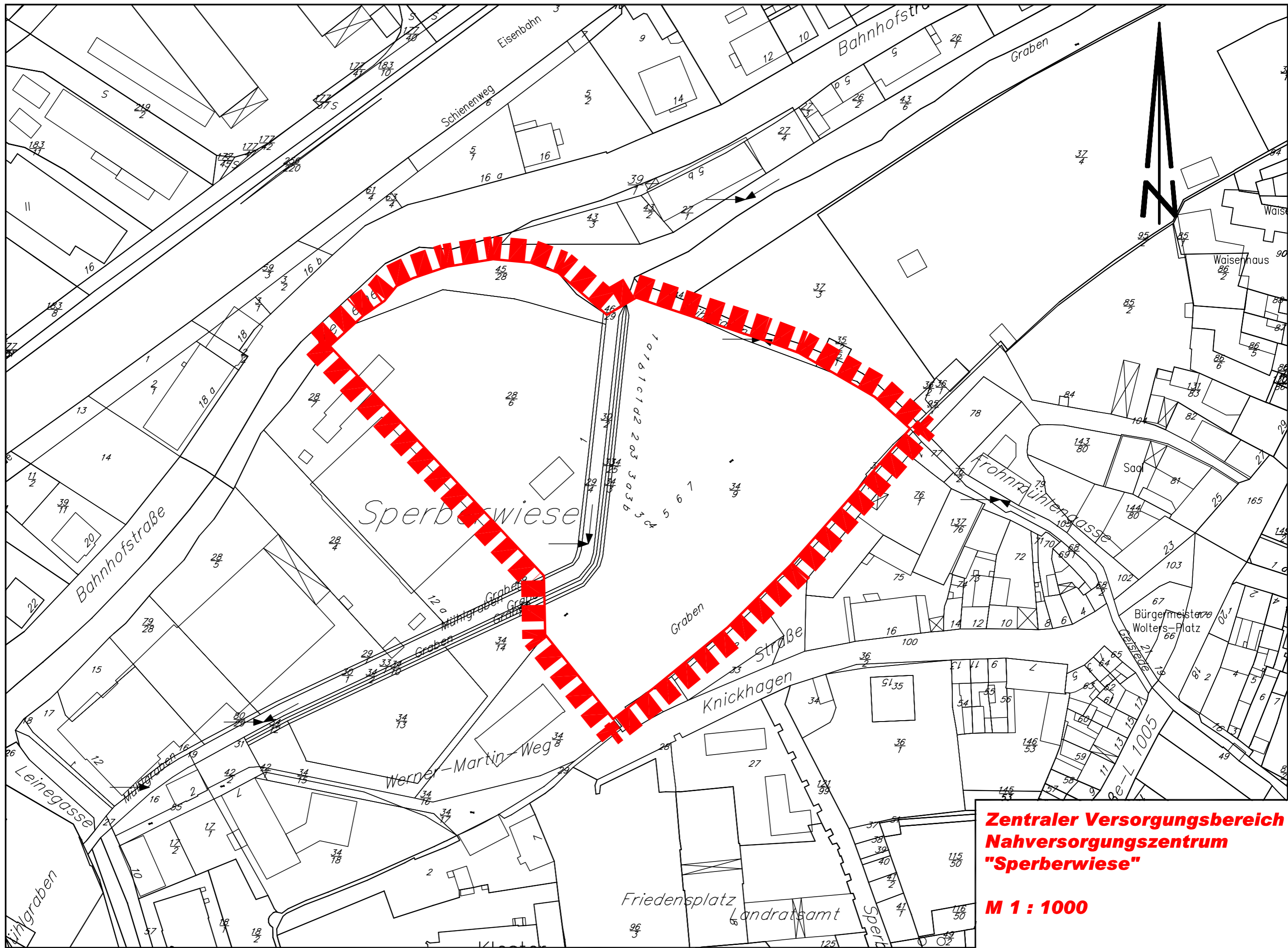
M 1 : 2000



Potenzialfläche

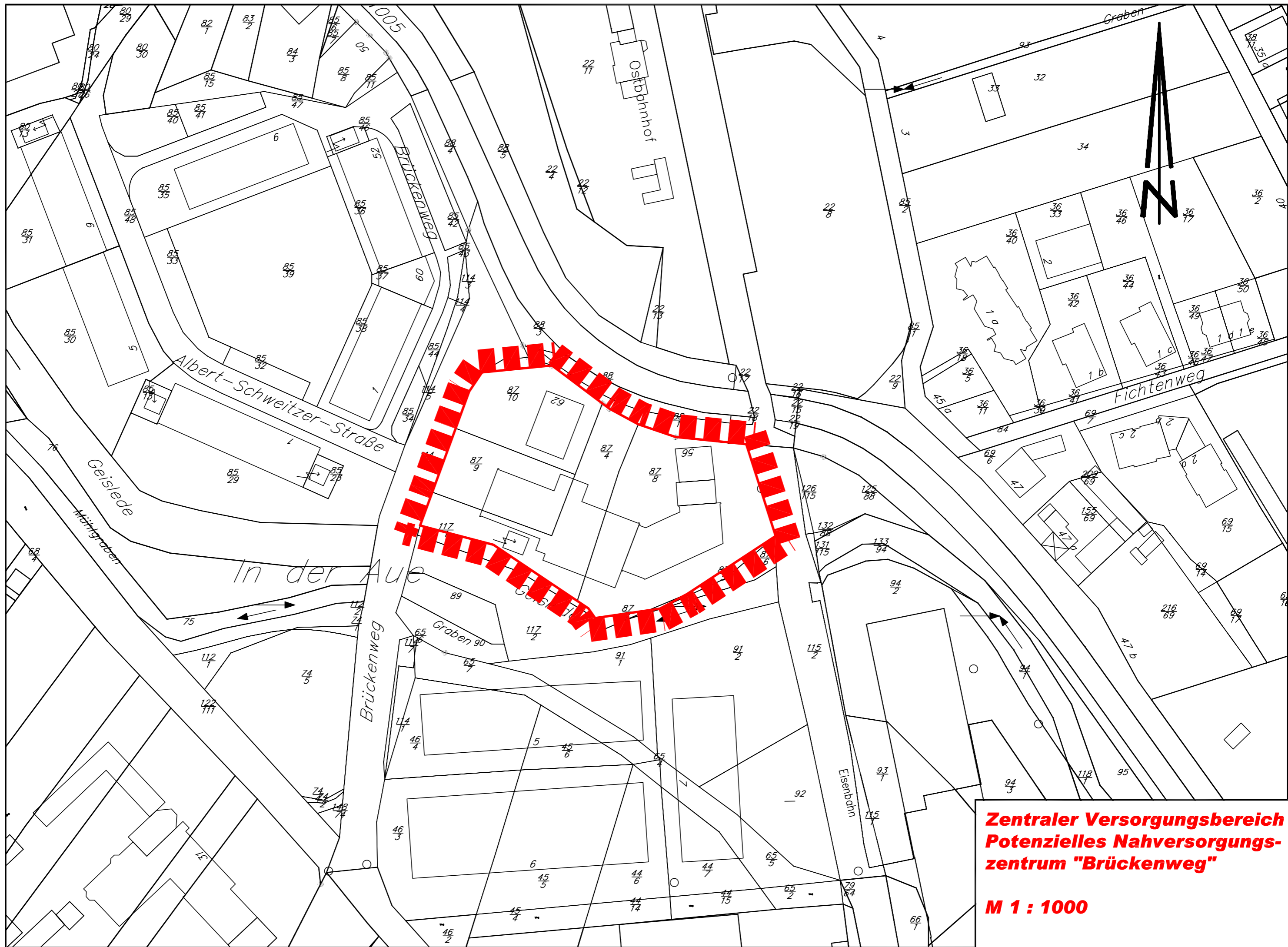
**Zentraler Versorgungsbereich
Nahversorgungszentrum
"Brüsseler Straße"**

M 1 : 1000



**Zentraler Versorgungsbereich
Nahversorgungszentrum
"Sperberwiese"**

M 1 : 1000



**Zentraler Versorgungsbereich
Potenzielles Nahversorgungszentrum "Brückenweg"**

M 1 : 1000

