

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Einkaufszentrum

"Renthofstraße"

Stadt Schmalkalden

Vorentwurf



BEGRÜNDUNG
Bebauungsplan Einkaufszentrum

"Renthofstraße"

Stadt Schmalkalden

Auftraggeber:

Stadt Schmalkalden
Altmarkt 1
98574 Schmalkalden

Auftragnehmer:

kehrer planung
Nico Kehler
Freier Architekt
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
☎ 03681 / 35272-0
📠 03681 / 35272-34
www.keplan.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Arch. N. Kehler
Dipl.-Ing. S. Posern

Inhaltsverzeichnis

Seite

0. Gesetzliche Grundlagen	4
1. Veranlassung und Ziele	5
2. Geltungsbereich	6
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	7
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	
3.2 Landesplanerische Bewertung des Projektvorhabens	
3.3 Flächennutzungsplan	
4. Rahmenbedingungen	12
4.1 Geografische Lage und Topografie	
4.2 Naturräumliche Verhältnisse	
4.3 Schutzgebiete / Biotope	
4.4 Denkmalschutz	
4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6 Verkehr	
4.7 Nutzungsbeschränkungen	
4.8 Altlasten	
4.9 Immissionen, Emissionen	
4.10 Grund und Boden	
4.11 Geologie/Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung, Hydrogeologie/ Grundwasserschutz und Geotopschutz	
4.12 Kampfmittelprüfung	
4.13 Standortalternativen	
5. Planinhalt	15
5.1 Städtebauliches Grundkonzept	
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise	
5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung	
5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche	
5.6 Verkehrstechnische Erschließung	
5.7 Technische Infrastruktur	
5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Baulasten	
5.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
5.10 Übernahme, Kennzeichnung	
5.11 Klimaschutzklausel	
5.12 Grünordnung	

Anlage

- Flächenkennwerte (Anlage 1)

0. Gesetzliche Grundlagen

1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02.07.2024 (GVBl. 2024, 298)

6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)

8. Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323), geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)

9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

10. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)

11. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 288)

12. Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)

13. Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205) und **Thüringer Verordnung über die Änderung des Landesentwicklungsprogramms** vom 5. August 2024 (GVBl. 525)

14. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

1. Veranlassung und Ziele

Die Stadt Schmalkalden beabsichtigt, für das bestehende Einkaufszentrum „Renthofstraße“ eine Umstrukturierung (vgl. Abbildungen 1 und 2). Für das Einkaufszentrum in der *Renthofstraße* wurde im Jahr 1996 ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, der das Gebiet als Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum festsetzt. Im Rahmen der Umstrukturierung ist nunmehr eine Überplanung des Gebietes angedacht. In dem neu aufzustellenden Bebauungsplan wird auch der östlich liegende Bereich in das Einkaufszentrums mit einbezogen. In diesem befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb, der mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet. Mit der Wirksamkeit des Bebauungsplanes Einkaufszentrum „Renthofstraße“ ist geplant, den derzeit rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan aufzuheben.

Bei dem Einkaufszentrum handelt es sich um einen zweigeschossigen Zeilenbau, in dessen Erdgeschoss die Handelsnutzungen vorhanden sind. Unmittelbar an das Objekt angelagert, befinden sich die zugehörigen Parkplätze. Im Obergeschoss befinden sich Wohnungen und Büros. Zukünftig sollen hier überwiegend Wohnungen vorhanden sein.

„[...] Im Rahmen einer Umstrukturierung soll der Eingangsbereich des REWE-Marktes umgestaltet werden. Der hierzu erforderliche Umbau führt zu einer vergrößerten Verkaufsfläche des REWE-Marktes bzw. des Bäckers, im Gegenzug entfallen die Bestandsflächen für einen Textilshop und ein Nagelstudio (Dienstleistung). Der äußere Baukörper des Marktes wird – mit Ausnahme der Anpassung der Eingangssituation und der Fassaden – bei der Umstrukturierung nicht verändert, so dass die Standortvoraussetzungen aller Bestandsbetriebe gleich bleiben [...]“.

(Quelle: Auswirkungsanalyse „Umstrukturierung des Einkaufszentrums in der Renthofstraße 8 in 98574 Schmalkalden v. 23.März 2020 (BBE Handelsberatungs GmbH - Büro Erfurt)



Abbildungen 1 und 2: Plangebiet mit Einkaufszentrum [Quelle: BBE HANDELSBERATUNG GMBH, eigene Aufnahmen]

Östlich des Einkaufszentrums „Renthofstraße“ ist im „Hedwigsweg“ eine eingeschossige Handelsimmobilie errichtet worden, diese ist durch einen Drogeriemarkt (Müller Drogerie) belegt. Hierfür wurde bereits eine Baugenehmigung erteilt und die Einkaufseinrichtung übergeben.

„[...] Der Müller-Drogeriemarkt war bereits langjährig im Zentrum von Schmalkalden etabliert. Die Standortvoraussetzungen stellen sich für den Betreiber suboptimal dar, was auf die zu geringe Verkaufsfläche, den schmalen bzw. schlauchartigen Flächenzuschnitt des Marktes und die Verteilung der Verkaufsfläche auf zwei Etagen zurückzuführen ist. Ferner besitzt der Markt – im Vergleich zum Konkurrenzbetrieb dm – keine betriebseigenen Parkplätze.

An dem Müller-Bestandsstandort in der Straße *Salzbrücke* bestanden keine flächenseitigen Erweiterungs- bzw. Umstrukturierungsmöglichkeiten, so dass Müller diesen Standort langfristig nicht mehr rentabel betreiben kann. Demnach steht – neben einer ersatzlosen Schließung des Standortes – eine Verlagerung des Marktes im Raum. Als Potenzialstandort steht die benannte Fläche im Hedwigsweg zur Verfügung [...]“

(Quelle: Auswirkungsanalyse „Umstrukturierung des Einkaufszentrums in der Renthofstraße 8 in 98574 Schmalkalden v. 23.März 2020 (BBE Handelsberatungs GmbH - Büro Erfurt)

Der Bebauungsplan Einkaufszentrum „Renthofstraße“ überlagert den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kaufhaus am Festplatz" und tritt mit dem Erreichen der Rechtskraft an dessen Stelle. Da ein Wiederaufleben des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kaufhaus am Festplatz" in dem vom Bebauungsplan Einkaufszentrum "Renthofstraße" überlagerten Teilbereich durch die Stadt nicht angestrebt wird, wird hierzu ein selbständiger Aufhebungsbeschluss gefasst. Das Ziel ist es, den gesamten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kaufhaus am Festplatz" aufzuheben.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (vgl. Abbildung 3; schwarz gestrichelt) hat eine Größe von insgesamt ca. 2,11 ha. Er liegt in der Gemarkung Schmalkalden, Flur 24, Flur 30 und Flur 35. In der Flur 24 liegen das Flurstück 163/7*, in der Flur 30 liegt das Flurstück 83/8* und in der Flur 35 liegen die Flurstücke 1/1*, 1/2, 2/1, 2/2, 3, 4/1, 4/2*, 4/3, 5/1, 5/3, 5/4, 16, 17/2, 17/3, 17/4, 20, 28/1, 28/18*, 28/19, 28/21*, 33/7, 33/9, 45/2, 45/3, 45/4, 45/5, 46/2, 46/3*, 50/1*, 52, 53, 54, 55 und 163/6 (* teilweise).

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt von Schmalkalden. Es wird im Norden und Westen von der *Renthofstraße* begrenzt. Im Süden grenzt die Bebauung entlang der Straße *Stiller Tor* an. Durch das Plangebiet verläuft der *Hedwigsweg*, welcher im Plangebiet nach Osten abbiegt (vgl. Abbildung 3).

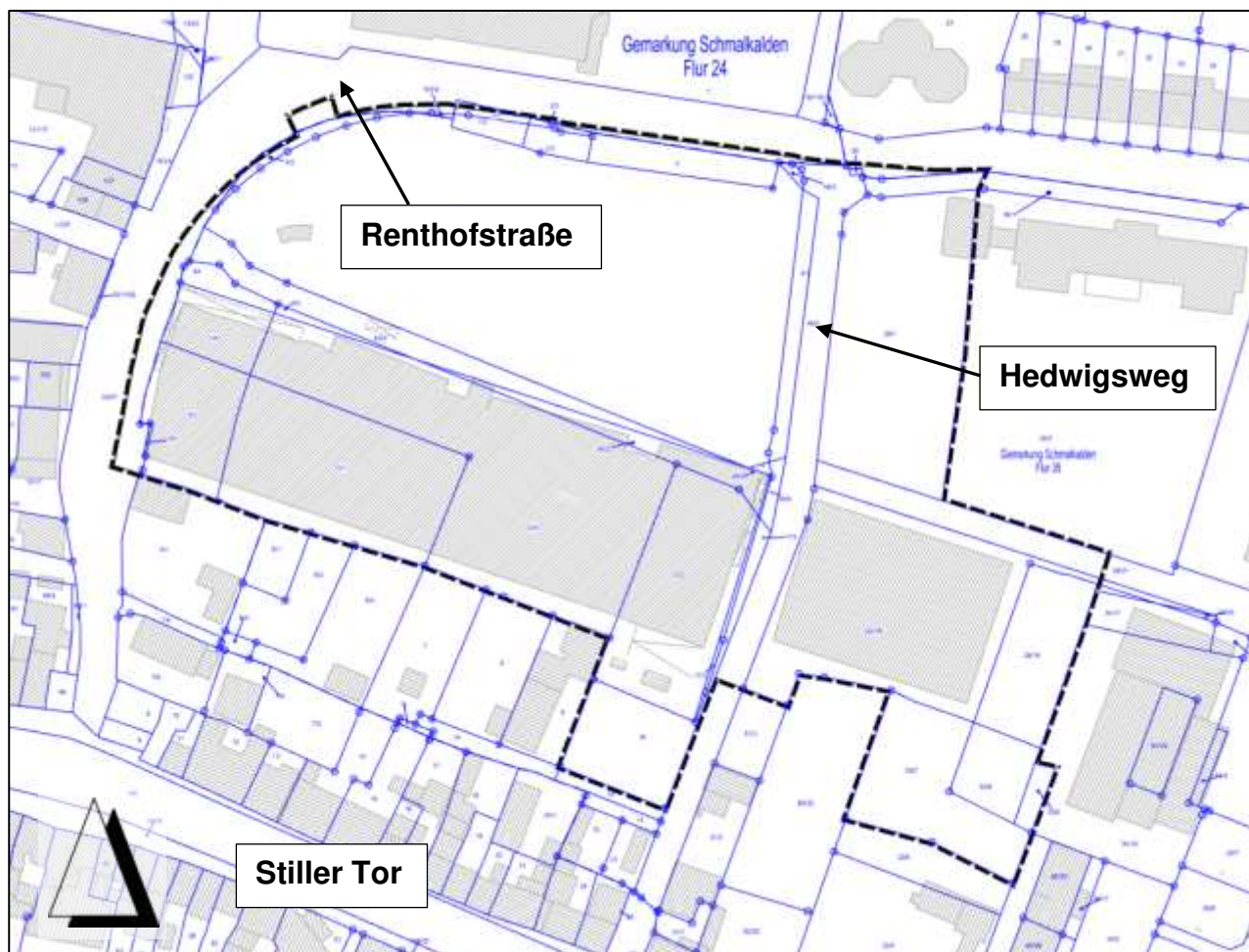


Abbildung 3: Übersicht Geltungsbereich auf ALKIS [Quelle: TLBG ©]

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Die Stadt Schmalkalden liegt im Südwesten Thüringens und gehört zum Kreis Schmalkalden-Meiningen.

Gemäß der 1. Änderung des Landesentwicklungsplanes Thüringen 2025 wird Schmalkalden nun unter Punkt 2.2.5 Z funktionsteilig dem Oberzentrum Südthüringen zugeordnet. Die Stadt stellt mit ihrer Zugehörigkeit zu den „Zentralen Orten“ das strategische Herzstück der räumlichen Landesentwicklung dar.

Damit stellt die Stadt Schmalkalden als Teil des Oberzentrums Südthüringen durch ihre Funktionsvielfalt einen Kristallisationspunkt im Zentrum-Umland-Gefüge dar. Sie sind Knotenpunkte im Verkehrsnetz, Schwerpunkte des Wohnens und Arbeitens und bieten die nötigen Einrichtungen und Dienste, um nicht nur sich selbst, sondern auch ein Umland angemessen zu versorgen.

„[...] Das funktionsteilige Oberzentrum Südthüringen ist ein bedeutender Standort der Jagdwaffenproduktion, Glasindustrie, Metallverarbeitung und Maschinenbau sowie im Gesundheitsbereich. Das funktionsteilige Oberzentrum Südthüringen ist über die Städte Suhl, Zella-Mehlis, Meiningen und Schmalkalden an das Schienennetz und über den Knotenpunkt Erfurt an den Schienenpersonenfernverkehr angeschlossen und leistungsfähig an die A 73 Suhl-Nürnberg sowie über die Anschlussstellen Suhl/Zella-Mehlis und Meiningen an die A 71 Sangerhausen-Erfurt-Schweinfurt angebunden. Die B 19 verbindet Meiningen und Schmalkalden mit dem Oberzentrum Eisenach. Das funktionsteilige Oberzentrum Südthüringen bildet einen Bevölkerungsschwerpunkt im Südthüringer Raum und nimmt in diesem in Verbindung mit der Verkehrsknotenfunktion sowie den ergänzenden Funktionen von Schmalkalden (Wirtschaft und Bildung), Schleusingen (Wirtschaft), Oberhof (Sport, Tourismus) und Meiningen (Kultur, Bildung, Justiz) eine dominierende Stellung als Versorgungszentrum und Wirtschaftsstandort ein. Eine wesentliche Grundlage des funktionsteiligen Oberzentrums ist eine über Jahre gewachsene freiwillige Zusammenarbeit von Suhl, Zella-Mehlis, Schleusingen und Oberhof. Die Kooperation mit Schmalkalden und Meiningen ermöglicht die Integration der o. g. oberzentralen Funktionen beider Städte. Die Oberzentren Eisenach und Nordhausen sowie das funktionsteilige Oberzentrum Südthüringen gewährleisten gleichwertige Lebensverhältnisse außerhalb des Innerthüringer Zentralraums und tragen – dem Prinzip der dezentralen Konzentration folgend – zur Sicherung der Daseinsvorsorge mit Gütern und Dienstleistungen des hochwertigen Bedarfs bei [...]“.

(Quelle: Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025, Thüringer Verordnung über die Änderung des Landesentwicklungsprogramms vom 5. August 2024 (GVBl. 525))

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südwestthüringen (vgl. Abbildung 4) bestehen für die, durch die Planung in Anspruch genommenen Flächen, keine entgegenstehenden Nutzungsansprüche, da diese in der Raumnutzungskarte des Regionalplan Südwestthüringen bereits als Siedlungsbereich dargestellt sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der rechtskräftige Regionalplan aktuell im Änderungsverfahren befindet. Es liegt ein Entwurf vor (vgl. Abbildung 5; Stand: 27.11.2018, Beschl.-Nr.: 06/371/2018). Im Vergleich zum rechtskräftigen Regionalplan wurden keine Änderungen im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgenommen.

Dem Bebauungsplan stehen somit keine raumordnerischen bzw. landesplanerischen Festlegungen entgegen.



Abbildung 4: Regionalplan Südwestthüringen

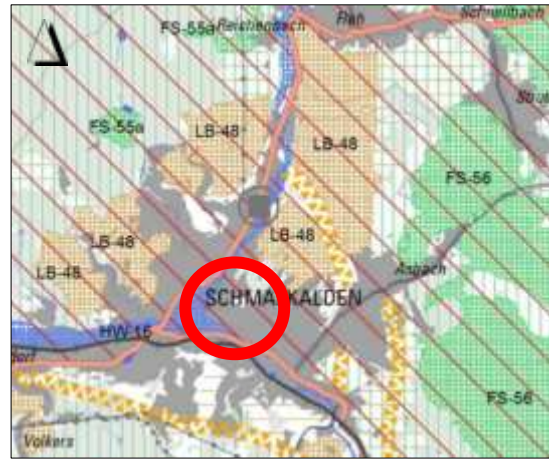


Abbildung 5: Regionalplan Südwestthüringen – Entwurf zur Anhörung / öffentlichen Auslegung

3.2 Landesplanerische Bewertung des Projektvorhabens

Es liegt die Auswirkungsanalyse „Umstrukturierung des Einkaufszentrums in der Renthofstraße 8 in 98574 Schmalkalden v. 23.März 2020 (BBE HANDELSBERATUNGS GMBH - BÜRO ERFURT) vor.

Die folgenden Angaben werden aus der Auswirkungsanalyse zitiert:

„[...] In Auswertung der vorstehenden Mikrostandortanalyse ist der beschriebene Projektstandort als **städtebaulich integrierte Lage** einzustufen, da der Standort

- räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet ist,
- im Zusammenhang einer bestehenden Bebauung liegt,
- sich für die umliegende Wohnbevölkerung in fußläufig sehr gut erreichbarer Lage befindet,
- über hohe Bevölkerungsanteile im fußläufigen Einzugsgebiet (Nahbereich) verfügt,
- eine qualifizierte ÖPNV-Anbindung besitzt und
- funktional an den innerstädtischen Versorgungsbereich angegliedert ist sowie arbeitsteilig zu diesem Bereich eine wichtige Grundversorgungsfunktion übernimmt [...]“.

„[...] Im vorliegenden Fall besitzt die Stadt Schmalkalden kein Einzelhandels- oder Zentrenkonzept, so dass auf Grund des Fehlens eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes keine zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen sind. Auf Grundlage einer Ortsbegehung wurde jedoch ein faktischer zentraler Versorgungsbereich – das Innenstadtzentrum – identifiziert (vgl. Seite 13). Demzufolge sind gemäß dem Prüfauftrag die Auswirkungen auf diesen zentralen Versorgungsbereich zu thematisieren [...]“.

Abgrenzung des faktischen zentralen Versorgungsbereichs Altstadt (Skizzierung)

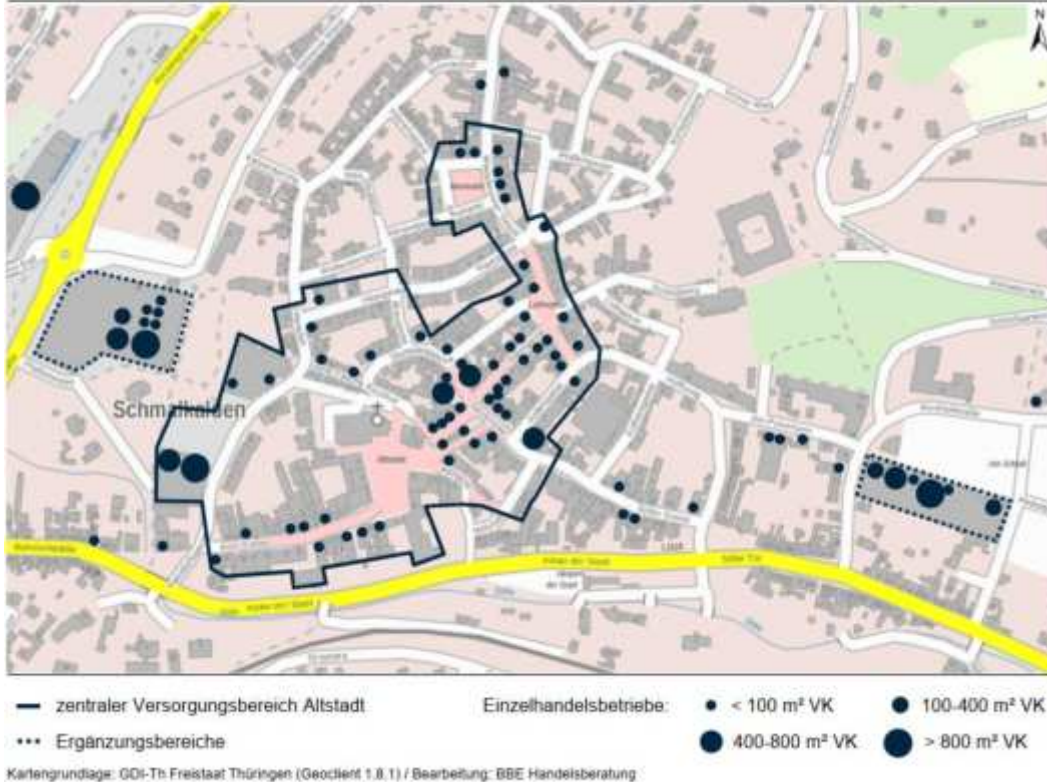


Abbildung 6: Quelle: Auswirkungsanalyse „Umstrukturierung des Einkaufszentrums in der Renthofstraße 8 in 98574 Schmalkalden v. 23.März 2020 (BBE HANDELSBERATUNGS GMBH - BÜRO ERFURT)

„[...] Mit der Erweiterung des REWE-Marktes bzw. der Verlagerung des Müller-Marktes wird sich das versorgungsstrukturelle Angebotsgefüge in dem Einzugsgebiet nicht verändern, da beide Betriebe bereits langjährig in Schmalkalden etabliert sind. Mit dem Hinzutreten der erweiterten Verkaufsfläche werden sich jedoch in Folge Umsatzumverlagerungen zu Lasten von einzelnen Betrieben ergeben, die im Falle des REWE Marktes auf rd. 0,61 Mio. EUR (vgl. Tab. 18) zu quantifizieren sind [...]“.

„[...] 6.4.2.1 Auswirkungen des REWE-Marktes

Durch die Vergrößerung des REWE-Lebensmittelmarktes ergeben sich für die in Schmalkalden ansässigen Lebensmittelanbieter durchschnittliche Umsatzumlenkungen von ca. 1 %. Die folgende Tabelle beschreibt die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die einzelnen Lagebereiche in Schmalkalden, d.h. dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich und den sonstigen Lagen (vgl. Tab. 6).

Umsatzumlenkungen des REWE-Marktes in Schmalkalden

	Bestandsumsatz Mio. EUR	Umsatzumlenkung Mio. EUR	Umsatzumlenkung %
zentraler Versorgungsbereich Altstadt	2,24	0,03	n.n.
Ergänzungslage Steinerne Wiese	14,86	0,09	n.n.
Fachmarktzentrum Aue-Center	10,85	0,08	n.n.
Sonstige Lagen Kernstadt	25,82	0,35	1,4
Ortsteile	9,10	0,02	n.n.
Gesamt	62,87	0,57	0,9

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen / n.n. = nicht nachweisbar, Umsatzumlenkungen unter 0,10 Mio. EUR
 Anmerkung: Bei dem Bestandsumsatz wurde die „Ergänzungslage Renthofstraße“ (vgl. Tab. 6) nicht mit betrachtet, da der REWE-Markt bzw. der Bäcker naturgemäß nicht von den Umsatzumlenkungen der eigenen Erweiterung betroffen sein können.

Der Wert der Umsatzumverlagerung von knapp 1 % liegt mit einem hohen Sicherheitspuffer unter dem Abwägungsschwellenwert der Unverträglichkeit (rd. 10 %, vgl. Tab. 12), so dass lediglich von einer äußerst geringfügigen Intensivierung des Wettbewerbs in Schmalkalden auszugehen ist. Etwaige Abschmelzungstendenzen sind aus diesen Werten der Umsatzrückgänge nicht abzuleiten, ebenso wie ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen (bspw. Leerstand, daraus folgende Trading-down-Tendenzen oder der Abbau von Versorgungsangeboten) nicht zu erwarten ist.

Für die absatzwirtschaftlich betroffenen Handelsbetriebe in dem zentralen Versorgungsbereich Altstadt werden nur marginale Umsatzrückgänge ausgewiesen, die mit ca. 0,03 Mio. EUR deutlich unterhalb der sog. Nachweisbarkeitsgrenze⁶⁰ (0,10 Mio. EUR) liegen. Auf Basis der äußerst geringen Höhe dieses summierten Umsatzrückgangs besteht kein „Anfangsverdacht“ für eine mögliche Schädigung dieses Bereiches. Stattdessen sind für die einzelnen Betriebe in dem zentralen Versorgungsbereich keine spürbaren Umsatzausfälle zu erwarten, da die Erlösrückgänge im Rahmen einer üblichen jahreszeitlichen Umsatzschwankung liegen und nicht zu Ertragseinbrüchen der betroffenen Lebensmittelanbieter führen können. [...]“.

„[...] 6.4.2.2 Auswirkungen des Müller-Drogeriemarktes

Mit der Verlagerung und Erweiterung des Müller-Marktes ergeben sich für die in SCHMALKALDEN befindlichen Anbieter – die Drogeriewaren im Haupt- oder im Nebensortiment führen – Umsatzumlenkungen von ca. 1,53 Mio. EUR (vgl. Tab. 18).

Nachstehend werden in einem ersten Schritt die Auswirkungen betrachtet, welche die bestehenden Drogeriewarenanbieter in Schmalkalden zu verkraften haben. Hierbei handelt es sich mit der innerstädtischen Parfümerie und dem dm-Markt im Aue-Center lediglich um zwei Anbieter. Die Umsatzverluste werden in Summe bei ca. 9 % liegen.

Umsatzumlenkungen des Müller-Marktes in Schmalkalden auf Betriebe des Drogeriewarenhandels

	Bestandsumsatz Mio. EUR	Umsatzumlenkung Mio. EUR	%
zentraler Versorgungsbereich Altstadt *	0,20	0,02	n.n.
Fachmarktzentrum Aue-Center	3,90	0,36	9,2
Gesamt	4,10	0,38	9,3

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen / n.n. = nicht nachweisbar, Umsatzumlenkungen unter 0,10 Mio. EUR

* Anmerkung: Bei dem Bestandsumsatz „zentraler Versorgungsbereich Altstadt“ (vgl. Tab. 8) wurde der von Müller getätigte Umsatz (3,30 Mio. EUR, vgl. Tab. 18) subtrahiert, da der Markt naturgemäß nicht von den Umsatzumlenkungen der eigenen Verlagerung bzw. Erweiterung betroffen sein kann.

In dem **zentralen Versorgungsbereich Altstadt** ist nach der Verlagerung des Müller-Marktes kein dem Ansiedlungsvorhaben vergleichbarer Drogeriemarkt vorhanden, so dass die Umsatzumlenkungen für diesen Bereich äußerst niedrig ausfallen werden. Der einzige vergleichbare Drogeriemarkt – dm im Aue-Center – liegt außerhalb dieses Versorgungsbereiches [...]“.

„[...] 6.5 Landesplanerische Bewertung [...]“

▪ **Konzentrationsgebot (Z 2.6.1)**

„[...] Die Stadt Schmalkalden ist in der Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen. Demnach ist hier ein großflächiges Einzelhandelsprojekt grundsätzlich zulässig, so dass das im LEP formulierte Konzentrationsgebot erfüllt wird. [...]“.

▪ **Kongruenzgebot (G 2.6.2):**

„[...] Der betriebliche Einzugsbereich des REWE- und des Müller-Marktes umfasst die Stadt Schmalkalden und die zwei direkt angrenzenden Gemeinden Fambach und Floh-Seligenthal, die im ausgewiesenen mittelfunktionalen Funktionsraum der Stadt Schmalkalden liegen (vgl. Karte 7 i.V.m. Karte 1). Eine Überschreitung bzw. Ausweitung des Einzugsgebietes der beiden Betriebe – auch im

Zusammenspiel mit den anderen Betrieben in dem Einkaufszentrum Renthofstraße – ist heute und auch zukünftig nicht realistisch.

Dies leitet sich aus der Gesamtgröße des Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes, der flächenseitigen Ausrichtung auf überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente, auf Grund von fehlenden Alleinstellungsmerkmalen hinsichtlich des Gesamtkonzepts und aus der städtebaulich integrierten Lage der Betriebe ab. Insbesondere werden umliegende zentrale Orte – z.B. Bad Salzungen, Zella-Mehlis/Suhl oder Meiningen – von dem Projektvorhaben nicht tangiert. Demnach wird das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region durch die geplante Erweiterung nicht beeinträchtigt; das Kongruenzgebot wird eingehalten. [...]“.

▪ **Beeinträchtigungsverbot (G 2.6.3):**

„[...] Gegen das Beeinträchtigungsverbot wird i.d.R. verstoßen, wenn durch das Vorhaben im Ansiedlungsort der zentralörtliche Versorgungskern bzw. Nahversorgungsstandorte oder die Versorgungsstrukturen in anderen Gemeinden im überörtlichen Einzugsgebiet beeinträchtigt werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Entwicklung des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender wohnortnaher Versorgungsangebote wichtig sind. Auf Basis der vorhabeninduzierten Umsatzzumlenkungseffekte ist nicht davon auszugehen, dass Betriebe indem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich in Schmalkalden funktionsschädigend tangiert werden. In Schmalkalden sowie in dem überörtlichen Einzugsgebiet sind auch für die bestehenden Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter in integrierten Versorgungslagen – die der wohnortnahen Versorgung dienen – verträgliche wettbewerbliche Auswirkungen zu erwarten. Die prognostizierten Umsatzzumlenkungen lassen nicht auf eine Absiedlung von Betrieben schließen, so dass eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung in Schmalkalden auszuschließen ist; zumal der REWE- und der Müller-Markt selbst eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion wahrnehmen. [...]“.

▪ **Integrationsgebot (G 2.6.4):**

„[...] Nach Auswertung der Lagequalität ist der Projektstandort als städtebaulich integriert einzustufen. Der Standort ist räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet, gliedert sich in die örtlichen Bebauungsstrukturen ein und ist auf Grund seiner wohnsiedlungsintegrierten Lage für die umliegende Wohnbevölkerung fußläufig sehr gut erreichbar. Der Standort besitzt in seinem Nahbereich (bis 800 m-Laufweg) mit knapp 4.000 Personen ein hohes Bevölkerungspotenzial und kann für einen großen Teil der Bewohner der Kernstadt eine fußläufige Nahversorgung anbieten. Zudem befindet sich der Projektstandort in Randlage des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches und ist diesem Bereich als funktional zugehörig zu werten (vgl. auch Seite 17). Der Vorhabenstandort verfügt über eine direkte ÖPNV-Anbindung, da im Umfeld des Einkaufszentrums verschiedene Bushaltestellen des Stadt- und auch des Regionalbusverkehrs vorhanden sind. Im Fazit wird das sog. Integrationsgebot erfüllt. [...]“.

▪ **Einzelhandelsagglomerationen (Z 2.6.5)**

„[...] Im vorliegenden Fall erfolgt die Unterbringung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in einem Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Fazit: Für das geplante Vorhaben ist eine Kompatibilität mit den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025⁷³ gegeben.

Das Vorhaben hält alle im Landesentwicklungsprogramm relevanten Vorgaben (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) ein [...]“.

Quelle: Auswirkungsanalyse „Umstrukturierung des Einkaufszentrums in der Renthofstraße 8 in 98574 Schmalkalden v. 23.März 2020 (BBE Handelsberatungs GmbH - Büro Erfurt)

3.3 Flächennutzungsplan



Für die Stadt Schmalkalden liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Stand Mai 2004 (vgl. Abbildung 7; gelber Pfeil) vor.

Im derzeitigen Flächennutzungsplan ist für den Bereich des Standortes „Sonderbaufläche Einkaufszentrum“ (EZ) dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Abbildung 7: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Schmalkalden

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Das zukünftige Sondergebiet „Handel“ grenzt östlich unmittelbar an das Stadtzentrum von Schmalkalden an. Das Plangebiet liegt in einer Höhe von ca. 300 m ü. NHN. Das Gelände ist nahezu eben.

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Areal ist nahezu vollständig versiegelt und besitzt nur wenige natürliche Grünstrukturen. So befinden sich am westlichen sowie nördlichen und östlichen Rand des Gebietes sowie vor dem Einkaufszentrum Laubbäume und -sträucher (vgl. Abbildung 8).



Abbildung 8: Luftbildauszug Geltungsbereich des Bebauungsplans - rote Strichlinie - (Quelle: „GEOPROXY“ THÜRINGEN)

4.3 Schutzgebiete / Biotope



Ein Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb der durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiete Nr. 1 ÜSG der Stille (RVO vom 29.07.2009) und Nr. 2 ÜSG der Schmalkalde (RVO vom 29.07.2022; vgl. Abbildung 9). Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Abbildung 9: Luftbild mit Lage des Plangebietes und des durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes (QUELLE: GEOPROXY THÜRINGEN, Abbildung unmaßstäblich)

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark „Thüringer Wald“. Da die Regelungen des Naturparks „Thüringer Wald“ diesbezüglich nicht einschlägig sind, sind durch die Planung keine Auswirkungen zu erwarten.

Im Plangebiet selbst, sowie im unmittelbaren Nahbereich, befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 des ThürNatG.

4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher auch keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen.

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Tel.: 03643/818310. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen.

4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung



Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Neben dem Einkaufszentrum Renthofstraße sowie dem Drogeriemarkt „Müller“ sind Parkplätze und Anlieferungsgebiete sowie Verkehrsflächen im Bestand vorhanden (vgl. Abbildung 10).

Abbildung 10: Gebäude- und Verkehrsanlagen auf ALKIS [Quelle: TLBG ©]

4.6 Verkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die *Renthofstraße* an. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt bereits von dieser und den angrenzenden *Hedwigsweg*.

4.7 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen bestehen hinsichtlich der festgesetzten Überschwemmungsgebiete der Stille und der Schmalkalde.

4.8 Altlasten

Zu Altlastverdachtsflächen liegen zurzeit keine Informationen vor.

Sollten dem, bzw. den Verantwortlichen dennoch Erkenntnisse, bzw. Altlastenverdachtsmomente (z.B. organoleptische Auffälligkeiten; z.B. Geruch, Färbung etc.) bzgl. einer Kontamination der Grundstücke im Zusammenhang mit der Nutzung vorliegen, sind diese dem Umweltamt des Landkreises Schmalkalden-Meiningen für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastrelevante Sachverhalte.

4.9 Immissionen, Emissionen

Am Standort sind bereits Lärmbelastungen vom Ziel- und Quellverkehr des Einkaufszentrums, Lieferverkehr, Parkplatz sowie der südlich gelegenen Bahnstrecke vorhanden.

4.10 Grund und Boden

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich sind überwiegend im Besitz eines Investors. Lediglich die öffentlichen Straßen (*Renthofstraße* und *Hedwigsweg*), der öffentliche Parkplatz östlich des *Hedwigsweg* und die Kindertagesstätte sind im Eigentum der Stadt Schmalkalden. Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.11 Geologie/Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung, Hydrogeologie/Grundwasserschutz und Geotopschutz

Das einzige Fließgewässer im näheren Einzugsbereich der Maßnahme ist die von Ost nach West verlaufende Stille. Der Fluss 2. Ordnung liegt ca. 100 m südlich des Einkaufszentrums hinter der randlichen Wohnbebauung samt Gartenflächen und gehört zu den feinmaterialreichen, silikatischen Mittelgebirgsbächen (LAWA-Fließgewässertyp 5.1). Die Stille gehört (genau wie der ihr übergeordnete Fluss, die Schmalkalde) zu den erheblich veränderten Wasserkörpern, welche durch ubiquitäre Stoffe eine stark beeinträchtigte Wassergüte erhalten. Stoffe, welche die zugrunde liegenden Umweltqualitätsnormen (UQN) überschreiten, sind bromierte Diphenylether, Quecksilber, Benzo[ghi]perylen, Heptachlor und Heptachlorepoxyd. Das Vorhaben selbst wird keine Oberflächengewässer oder Grundwasserkörper beeinträchtigen. Die Böden, über welche das Bestands-Einkaufszentrum samt Parkflächen errichtet wurde, weisen teils hochstehendes Grundwasser (Sandige Lehm-Vega) sowie gute Wasserspeicherfähigkeit (Lössartiger Hanglehm) auf. Dies spielt aufgrund der künstlichen Entwässerung innerhalb des Plangebietes jedoch kaum eine Rolle.

4.12 Kampfmittelprüfung

Für den Bereich des Bebauungsplanes erfolgte keine Recherche/Anfrage bezüglich des Vorhandenseins von Kampfmitteln bei der dafür zuständigen Firma Tauber Delaborierung GmbH. Eine Stellungnahme wurde nicht angefordert, da für den betroffenen Bereich kein Anhaltspunkt für einen Anfangsverdacht besteht.

Sollte dennoch ein Kampfmittelverdacht in der Zukunft aufkommen oder besteht Unsicherheit bezüglich des Vorhandenseins von Kampfmitteln, ist vor Umsetzung der Baumaßnahmen eine Stellungnahme bei der Firma Tauber Delaborierung GmbH einzuholen!

4.13 Standortalternativen

Standortalternativen bestehen nicht, da es sich um ein bestehendes Einkaufszentrum sowie eine Handelseinrichtung (Drogerie) handelt, die langfristig am Standort erhalten werden sollen.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Mit der Planung werden folgende Zielstellungen verfolgt:

- Bauplanungsrechtliche Sicherung eines Sondergebiets „Handel“ zum Betrieb einer Handelseinrichtung (Drogeriemarkt) sowie zur Umstrukturierung des vorhandenen Einkaufszentrums,
- Integration von Wohnungen in das vorhandene Einkaufszentrum und
- Umsetzung des vorgegebenen Planungskonzepts in eine bauplanungsrechtliche Zielvorgabe (qualifizierter Bebauungsplan).

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet "Handel" (SO Handel) mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum mit Wohnnutzung und Fachmärkte gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

Begründung

Die Einstufung der Nutzungsart erfolgt entsprechend der geplanten Nutzung und der konkreten Zweckbestimmung des Vorhabens.

- Im sonstigen Sondergebiet "Handel" (SO 1 und 2) sind
 - Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von max. 0,396,
 - Schuh- und Textilfachmärkte mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von max. 0,112,
 - Multisortimentsmärkte mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von max. 0,099 und
 - sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von max. 0,046 sowie
 - Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe in 1. Geschossen zulässig.
- Im sonstigen Sondergebiet "Handel" (SO 3) sind
 - Drogeriemärkte mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von max. 0,699,
 - Sonderpostenmärkte mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von max. 0,699 und
 - Multisortimentsmärkte mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von max. 0,699 zulässig.
- Im sonstigen Sondergebiet "Handel" (SO 1) sind Wohnungen in 2. Geschossen zulässig.

- Definition - Verkaufsflächenzahl (VKZ)

Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wieviel m² Verkaufsfläche pro m² Grundstücksfläche zulässig sind. Hierbei kann nur die Grundstücksfläche zur Berechnung herangezogen werden, welche als sonstiges Sondergebiet "Handel" (SO Handel) festgesetzt ist.

Begründung

Derzeit (Bestand 2020; Quelle: Auswirkungsanalyse „Umstrukturierung des Einkaufszentrums in der Renthofstraße 8 in 98574 Schmalkalden v. 23.März 2020 (BBE HANDELSBERATUNGS GMBH - BÜRO ERFURT)) befinden sich im Einkaufszentrum Renthofstraße (SO 1 und SO 2) bereits überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmarkt, Bäcker, Textilmarkt, Textilshop, Schuhmarkt). Der prozentuale Anteil der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe dominiert mit ca. 61 %.

Der Anteil an zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe beträgt ca. 21 %. Aufgrund der bereits bestehenden Belegung des Standortes sowie der nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, welche den Standort bereits prägen erfolgt eine Bewertung in der vorliegenden Auswirkungsanalyse ausschließlich für Lebensmittelmärkte sowie für Bäckereien, da für diese eine Anhebung der Verkaufsfläche geplant ist. Da die Bäckereien in den Lebensmittelmärkten derzeit häufig integriert sind, wird die zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ) für Lebensmittelmärkte so ausgewiesen, dass darin die Lebensmittelmärkte und integrierten Bäckereien berücksichtigt sind. Da die darüber hinaus am Standort befindlichen Einzelhändler, welche im Einkaufszentrum Renthofstraße vorhanden sind, werden mit dem Status Quo im Bebauungsplan berücksichtigt, weshalb für diese die Auswirkungen nicht in der zuvor genannten Auswirkungsanalyse geprüft wurden. Um zukünftig auf Marktveränderungen in der Vermietung flexibler reagieren zu können werden Schuh- und Textilfachmärkte nun gemeinsam ausgewiesen. Um die am Standort mögliche Verkaufsfläche von ca. 3.800 m² voll ausschöpfen zu können, werden zusätzlich sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von max. 0,046 zugelassen. Eine Beschränkung der zulässigen Betriebstypen erfolgt damit für ca. 269 m² Verkaufsfläche nicht. Vorgesehen ist diese Fläche insbesondere für kleinere Einzelhandelsunternehmen. Zudem kann diese Verkaufsfläche durch das Einkaufszentrum sehr flexibel und vielseitig genutzt und damit Leerstand vermieden werden. Zusätzlich werden Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ohne Begrenzung zugelassen. Die Einzelhandelsnutzung wird mit dem Zusatz in der Festsetzung auf „in 1. Geschossen zulässig“ dahingehend beschränkt, dass ausschließlich im Erdgeschoss des Einkaufszentrums Einzelhandelsbetriebe möglich sind. Dadurch erfolgt eine weitere Beschränkung der Einzelhandelsnutzung, um eine weitere Erhöhung der Verkaufsflächen, im Hinblick auf den zentralen Versorgungsbereich, auszuschließen.

Im Teilbereich „SO 3“ werden Drogeriemärkte, Sonderpostenmärkte und Multisortimentsmärkte zugelassen und durch die Verkaufsflächenzahl (VKZ) begrenzt. Insbesondere ist es notwendig die zugelassenen „Drogeriemärkte“ durch die Festsetzung der Verkaufsflächenzahlen (VKZ) zu beschränken, sodass eine Schädigung von Anbietern im zentralen Versorgungsbereich sowie strukturprägenden Einzelhandelslagen ausgeschlossen werden können. Hierbei ist darauf zu verweisen, dass der prognostizierte Umsatzverlust für einen Drogeriewarenanbieter in einer strukturprägenden Einzelhandelslage auf ca. 9 % geschätzt wird. Eine Absiedlung wird in der vorliegenden Auswirkungsanalyse „Umstrukturierung des Einkaufszentrums in der Renthofstraße 8 in 98574 Schmalkalden v. 23.März 2020 (BBE HANDELSBERATUNGS GMBH - BÜRO ERFURT) jedoch grundsätzlich nicht erwartet, da das Marktpotenzial für Drogeriewaren in Schmalkalden und auch im überörtlichen Einzugsgebiet mit ca. 7,9 Mio. EUR den langfristigen und auskömmlichen Betrieb von zwei Drogeriemärkten definitiv ermöglicht. Zudem wird die Standortqualität der strukturprägenden Einzelhandelslagen (Aue-Center) als „optimal“ eingeschätzt.

Die Zulässigkeit von Sonderposten- bzw. Multisortimentsmärkten beruht hier ausschließlich darauf, dass bei einem Rückzug der Drogerie eine alternative Nutzung möglich ist. Da jedoch die Drogerie erst seit 2022 am Standort angesiedelt ist, ist eine kurz bzw. mittelfristige Abwanderung nicht zu erwarten.

Die Definition der Verkaufsflächenzahl (VKZ) erfolgt zur rechtssicheren Bestimmung der Verkaufsflächenzahl (VKZ). Durch die Festsetzung der Verkaufsflächenzahl analog der Grundflächenzahl wird ein mögliches „Windhundrennen“ bezüglich der Verkaufsflächen im Bebauungsplan umgangen.

Die zulässige VKZ (Verkaufsflächenzahl) von zusammen max. 0,653 für alle zulässigen „Einzelhandelsbetriebe“ im SO 1 und 2 entspricht einer Verkaufsfläche von 3.813 m² und die zulässige VKZ von 0,699 im SO 3 für „Drogeriemärkte, Sonderposten- und Multisortimentsmärkte“ entspricht einer Verkaufsfläche von 1.250,5 m².

Die dafür zugrunde liegende Grundstücksfläche, welche als sonstiges Sondergebiet "Handel" (SO 1 und 2) festgesetzt ist, beträgt 5.839 m² und als sonstiges Sondergebiet "Handel" (SO 3) festgesetzt ist, beträgt 1.789 m².

Zudem wird im sonstigen Sondergebiet "Handel" (SO 1) festgesetzt, dass „Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe und Räume für freie Berufe in 2. Geschossen zulässig“ sind. Dies erfolgt insbesondere, um die leerstehenden Büros im 1. Obergeschoss des Einkaufszentrum zum wohnen umnutzen zu können. Damit soll der Bedarf an Ein- und Zweiraumwohnungen, besonders für Studierende der Fachhochschule Schmalkalden, zukünftig bedient werden. Dabei ist der räumliche Bezug zur Fachhochschule zu erwähnen. Bisher steht in Schmalkalden nicht genug Wohnraum für Studenten zur Verfügung. Um weiterhin flexibel agieren zu können werden zudem Dienstleistungsbetriebe und Räume für freie Berufe zugelassen.

Da ein Obergeschoss ausschließlich in Teilen des Einkaufszentrums vorhanden ist, wurde eine Untergliederung des Sondergebietes vorgenommen und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf diesen Teilbereich beschränkt.

Die Untergliederung der einzelnen Teilbereiche und der verschiedenen sonstigen Sondergebiete erfolgt mit der so genannten „Knödellinie“ (Planzeichen 15.14).

- Für das sonstige Sondergebiet „Handel“ (SO 4) erfolgen keine weiteren Spezifizierungen zur Zulässigkeit. Insofern sind ausschließlich Nebenanlagen zum Einkaufszentrum zulässig. Vorhanden ist an diesem Standort eine „WC-Anlage“, welche dauerhaft erhalten werden soll.

- Definition - Oberkante der baulichen Anlagen

Die angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK Schacht) bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Technische Aufbauten (Lüftungstechnik, Aufzugsanlagen u.ä.) sind hierbei zu berücksichtigen. Als Bezugspunkt für die angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK Schacht) gilt die Oberkante des eingemessenen Schachtdeckel (Höhenbezug + 0,00 m $\pm$ 301,59 m über Normalhöhennull (NHN)).

Begründung

Die Oberkante der baulichen Anlagen orientiert sich hier an den bereits vorhandenen Gebäuden bzw. baulichen Anlagen und wird für alle Teilbereiche des Sondergebietes individuell festgesetzt. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kann damit ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Schornsteine nicht bei den technischen Anlagen zu berücksichtigen sind und somit nicht unter die Höhenbeschränkung fallen.

Die Definition erfolgt zur rechtssicheren Bestimmung der Oberkante der baulichen Anlage (OK). Der Höhenbezug selbst ist ein Schachtdeckel in der Straße „Hedwigsweg“, an der nordöstlichen Ecke des ursprünglichen Einkaufszentrums Renthofstraße. Er wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Der „Höhenbezug $\pm$ 0,00 m“ entspricht 301,59 m über Normalhöhennull (NHN; vgl. Abbildung 11; roter Pfeil).



Abbildung 11: Bebauungsplan Einkaufszentrum „Renthofstraße“ mit „Höhenbezugspunkt $\pm 0,00$ m“ am Schachtdeckel [Auszug; Stand Vorentwurf]

▪ Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt für die einzelnen funktionalen Teilbereiche im Plangebiet individuell in der Nutzungsschablone. Die festzusetzende Höhe der GRZ richtet sich dabei maßgeblich nach den örtlichen Gegebenheiten. Für das ausgewiesene sonstige Sondergebiet „Handel“ erfolgt die Festsetzung der GRZ für alle Teilbereiche auf 1,0. Dabei bleibt festzustellen, dass die Grundflächenzahl von 0,8 für sonstige Sondergebiete, was dem Maximalwert der Orientierungswerte laut BauNVO (Baunutzungsverordnung) entspricht, deutlich überschritten wird.

Dies ist im vorliegenden Fall der Tatsache geschuldet, dass die für die Ermittlung der GRZ heranzuziehende Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt identisch mit dem bereits vorhandenen Vorhaben ist. Das bedeutet, dass die bereits bebaute Fläche zu 100 % mit dem ausgewiesenen Bauland übereinstimmt.

Mit dieser präzisen Flächenausweisung wird die mögliche Fläche des Einkaufszentrum mit seinen Teilbereichen eindeutig und abschließend bestimmt und im Umkehrschluss eine größere Umsetzung dieses ausgeschlossen.

5.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für den Teilbereich „SO 1 und 2“ abweichende Bauweise (a) sowie für den Bereich „SO 3“ offene Bauweise (o) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise (a) darf die Gesamtlänge der Gebäude max. 135 m betragen.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise (a) erfolgt in den Teilbereichen „SO 1 und 2“ aufgrund des städtebaulichen Ziel eine durchgehende Bebauung, als Riegel umsetzen zu können. Die Gebäudelänge resultiert hierbei aus den bestehenden Nutzungsansprüchen der geplanten Einzelhandelseinrichtungen und der sich daraus ergebenden Gebäudelänge von über 50 m. Gleichzeitig wird eine maximale Gebäudelänge festgesetzt, um den Bestimmtheitsgrundsatz zu wahren.

Dem hingegen wird im Teilbereich „SO 3“ eine offene Bauweise festgesetzt. Somit muss der seitliche Grenzabstand eingehalten werden und die Länge der zulässigen Hausformen darf 50 m nicht überschreiten. Hierdurch soll der Übergang zu der bereits bestehenden Struktur erfolgen.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung

▪ Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Bodendeckern bzw. Gehölzen zu begrünen. Bei Gehölzen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Begründung

Mit der Vorgabe soll der bereits großflächig vorhandenen Versiegelung entgegengewirkt werden und eine bessere Einbindung des Standortes in das Stadtgebiet, mit heimischen Laubgehölzen, erfolgen.

▪ Werbeanlagen

-Zulässig sind freistehende Werbepylonen sowie Werbestelen und Fahnen. Die Oberkante der freistehenden Werbepylonen sowie Werbestelen und Fahnen wird mit max. 12,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Oberkante der freistehenden Werbepylonen, Werbestelen und Fahnen gilt das vorhandene eingemessene Gelände.

-Im sonstigen Sondergebiet "Handel" (SO 1 und 2) gelten für Werbeanlagen folgende Zulässigkeiten:

-Zulässig ist Werbung an der Nordfassade mit einer Größe von max. 5,00 x 3,20 m.

-Zulässig ist Werbung mit Schriftzügen an der Nordfassade mit einer Höhe von max. 0,75 m.

-Zulässig ist Werbung an der Westfassade mit einer Größe von max. 4,50 x 2,40 m.

-Nicht zulässig sind Werbeplakate an der Nord-, Ost-, Süd- und Westfassade.

-Nicht zulässig sind freistehende Werbeplakate, Tafeln und Vitrienen.

-Im sonstigen Sondergebiet "Handel" (SO 3) gelten für Werbeanlagen folgende Zulässigkeiten:

-Zulässig ist Werbung mit Firmenlogo an der Nord- und Westfassade mit einer Größe von max. 2,50 x 2,50 m.

-Zulässig ist Werbung mit Firmenlogo und Schriftzug an der Nordfassade mit einer Größe von max. 1,30 x 6,00 m.

-Nicht zulässig sind Werbeplakate an der Nord-, Ost-, Süd- und Westfassade.

-Nicht zulässig sind freistehende Werbeplakate, Tafeln und Vitrienen.

▪ Baukörper

-Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig.

▪ Dachform

-Die festgesetzte Dachform gilt ausschließlich für Hauptanlagen.

▪ Dacheindeckungen

-Dacheindeckungen sind nur in den Farben rot, rotbraun und naturrot und nichtglänzend zulässig. Begrünte Dächer sowie Kiesdächer sind zulässig.

-Von den Farben rot, rotbraun, naturrot für Dacheindeckungen darf abgewichen werden für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dachflächen. Die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dachflächen müssen reflexionsarme Oberflächen haben.

▪ Gestaltung von Stellplätzen

Innerhalb der "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Parkplatz", "privater Parkplatz zur öffentlichen Nutzung" und "privater Parkplatz" sind Stellplätze nur mit wasserdurchlässiger Befestigung zulässig.

Begründung

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Baugestaltung dienen der städtebaulichen Ordnung und tragen somit zur Wahrung des Ortsbildes bei. Sie orientieren sich dabei an den jeweiligen Nutzungsanforderungen/planerischen Zielstellungen und berücksichtigen die nicht unweit befindliche denkmalgeschützte Altstadt von Schmalkalden.

Durch die reflexionsarme Oberfläche soll eine eventuelle Blendwirkung und damit eine mögliche Beeinträchtigung des Regional und überregional bedeutsamen, Orts- und Landschaftsbild prägende Kulturdenkmales, Schloss Wilhelmsburg, vermieden werden. Dies gilt insbesondere für die Blickbeziehungen auf das Kulturdenkmal.

Die vorgenannten Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO.

Baugestaltungssatzung

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Stadt Schmalkalden eine „Baugestaltungssatzung (Örtliche Bauvorschrift der Stadt Schmalkalden über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten und die Gestaltung von Stellplätzen und Einfriedungen im historischen Stadtkern), welche in der Stadtratssitzung vom 10.12.2007 beschlossen wurde, hat. Das Plangebiet liegt in Teilen innerhalb dieser Satzung. Davon erfasst sind die Teile des Bebauungsplanes, welche westlich des „Hedwigsweg“ und der Verbindung vom „Hedwigsweg“ zur „Näherstiller Straße“ liegen.

Da sowohl die *Baugestaltungssatzung* als auch die Festsetzungen zur Baugestaltung im Bebauungsplan die gleiche gesetzliche Grundlage haben (§ 97 ThürBO) gilt für den betroffenen Bereich mit Wirksamkeit des Bebauungsplanes die aktuellere Satzung. Der Bebauungsplan verdrängt somit in seinem Geltungsbereich die *Baugestaltungssatzung* vollständig. Abweichende Regelungen können getroffen werden, müssen jedoch nicht. Dennoch werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, zu Werbeanlagen, zu Baukörpern, zur Dachform, zu Dacheindeckungen und zur Gestaltung von Stellplätzen getroffen, um das Ortsbild zu wahren.

5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Da es sich bei dem Einkaufszentrum Renthofstraße (Renthofstraße 8, 8a und 8b) und der



Handelseinrichtung (Hedwigsweg 30; Drogeriemarkt) um Bestandgebäude handelt und bereits ein Projektkonzept für den Umbau vorliegt, orientiert sich die Baufeldausweisung an dessen Vorgaben (vgl. Abbildung 11).

Gegenüber dem Projektkonzept wird ein gewisser Spielraum angeboten, um Anbauten zu platzieren. Der eingeräumte Spielraum für eine Entwicklung ist ausschließlich an der Nordfassade des Einkaufszentrums Renthofstraße vorhanden. Zu allen anderen Seiten erfolgt die Festsetzung der Baugrenze entsprechend den vorhandenen Gebäuden.

Für die vorhandene Gemeinbedarfsfläche wird keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Abbildung 12: überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze; Quelle: Ausschnitt aus Bebauungsplan)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch innerhalb der festgesetzten Bauflächen, sind gemäß § 12 und 14 BauNVO Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen, Nebenanlagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (z.B. Werbepylon, Einkaufswagenbox) zulässig. Ein Ausschluss erfolgt lediglich im Bereich der per Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiete (vgl. Abbildung 12.1; roter Pfeil). So werden im Bereich der Überschwemmungsgebiete überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO sowie die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.

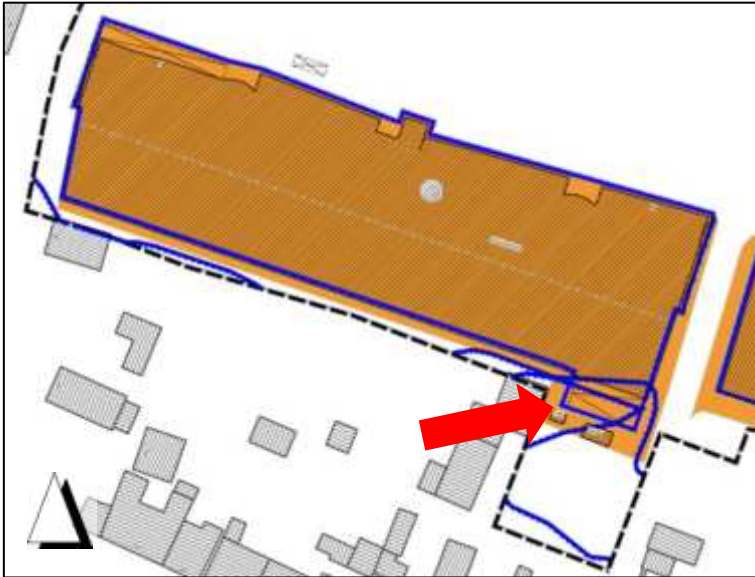


Abbildung 12.1: von Überschwemmungsgebieten betroffene Bauflächen des Bebauungsplanes (roter Pfeil; Quelle: Ausschnitt aus Bebauungsplan)

Hinzuweisen ist darauf, dass die per Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiete auch Teilbereiche der bereits vorhandenen Bebauung betreffen (Rampe zur Anlieferung des Einkaufszentrums und einen untergeordneten Teil des Einkaufszentrums; vgl. Abbildung 12.2). Diese wurden dennoch in der überbaubaren Grundstücksfläche mitberücksichtigt.



Abbildung 12.2: von Überschwemmungsgebieten betroffene Rampe und Teilbereich des Einkaufszentrums (rote Pfeile; Quelle: Ausschnitt aus Bebauungsplan)

Gemäß § 78 Abs. 3 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist insbesondere in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches folgendes zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Da insbesondere die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Überschwemmungsgebietes ausschließlich auf den Bestand und dessen Erhaltung abzielt, kann die Stadt Schmalkalden keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger erkennen, sondern es wird ausschließlich der Status quo erhalten. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes kann durch die Bestandssicherung auch nicht erkannt werden. Auch ist die Rampe, welche bereits besteht, so ausgeführt, dass bei einem Hochwasserereignis sich diese mit Wasser füllen kann und bei Rückzug des Wassers ein Entleeren möglich ist. Durch die nach Osten offene Bauweise kann das Wasser sowohl ein als auch ausströmen. Ob dies gleichwohl für eine hochwasserangepasste Bauweise anzusehen ist, kann die Stadt nicht einschätzen.

Da im vorliegenden Fall die Bestandssicherung das Ziel ist und eine Bebauung über das Maß der bestehenden „Rampe mit Einhausung“ hinaus durch die entsprechende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht möglich wird, sind auch zukünftig hier keine baulichen Anlagen möglich, welche den Maßgaben der o.g. Punkte 1 bis 3 widersprechen bzw. den derzeitigen Zustand verschlechtern könnten möglich.

Durch die marginale Betroffenheit des Überschwemmungsgebietes durch einen untergeordneten Teil (ca. 30 m²) des bestehenden Einkaufszentrums (südöstliche Ecke), kann die Stadt Schmalkalden auch keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger erkennen. Auch kann sie keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes daraus ableiten. Aufgrund der geringfügigen Überschneidung des bestehenden Einkaufszentrums mit dem Überschwemmungsgebiet (ca. 30 m²) sowie einer aus den Festsetzungen zukünftigen zu erwartenden Bebauung, welche ausschließlich dem aktuellen Bestand entsprechen kann, erfolgen hier keine weiteren Vorgaben bezüglich der zukünftigen hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben.

Aus der Gefahrenkarte der Stille ist für die betroffenen Teilbereiche eine Tiefe des Wassers bei einem HQ100 Ereignis von 0 – 0,5 m abzuleiten.

In diesem Zusammenhang wird auch auf § 78 Abs. 4 und 5 WHG und die daraus resultierenden Einzelfallentscheidungen, bei einer Neubebauung, verwiesen.

Weiterhin wird festgestellt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch im Überschwemmungsgebiet im Teilbereich SO 2 eine Garage und eine Trafostation vorhanden sind. Hierfür besteht, bei rechtmäßiger Genehmigung, Bestandsschutz. Zukünftig sind entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO sowie ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass die festgesetzten Baugrenzen des Einkaufszentrums Renthofstraße im Osten und Westen die geforderte Abstandsfläche von mindestens 3,0 m aus der Thüringer Bauordnung (§ 6 ThürBO) nicht einhalten. Da jedoch hier öffentliche Verkehrsflächen angrenzen und diese hälftig beansprucht werden können besteht kein Widerspruch. Im Norden und Süden wird die geforderte Abstandsfläche eingehalten. Eine ähnliche Situation besteht für die festgesetzten Baugrenzen des Drogeriemarktes im Hedwigsweg.

Dennoch gibt es im Bereich der Rampe zur Anlieferung des Einkaufsmarktes des Einkaufszentrum Renthofstraße eine widersprüchliche Situation bei der Bebauung. So befindet sich auf dem Flurstück 9 der Gemarkung Schmalkalden, Flur 35 direkt an der Flurstücksgrenze ein Gebäude. Auf dem angrenzenden Flurstück 17/2 der Gemarkung Schmalkalden, Flur 35 ist die „Rampe mit Einhausung“ vorhanden. Der Abstand zwischen beiden baulichen Anlagen beträgt ca. 1,50 m. Demnach sind die Abstandsflächen aus der Thüringer Bauordnung hier nicht eingehalten. Inwiefern hier Abstandsflächenbaulasten vorhanden sind, ist durch die Stadt Schmalkalden nicht nachvollziehbar. Daher wird die überbaubare Grundstücksfläche für die „Rampe mit Einhausung“ auf die Mindestanforderung der ThürBO (3,00 m) von der Flurstücksgrenze zurückgenommen und berücksichtigt somit die bestehende Bebauung nicht mehr vollständig.

Die gleiche Situation ergibt sich nochmals zwischen der Bebauung des Flurstückes 9 der Gemarkung Schmalkalden, Flur 35 und der Bebauung (Einkaufszentrum Renthofstraße) auf dem Flurstück 5/4 der Gemarkung Schmalkalden, Flur 35. Da die überbaubare Grundstücksfläche für das Einkaufszentrum jedoch ca. 4,80 m an der Flurstücksgrenze zurück bleibt, erfolgt hier keine weitere Rücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche, da die Mindestanforderung der ThürBO (3,00 m) eingehalten ist.

5.6 Verkehrstechnische Erschließung

Verkehr

Die Zu- und Abfahrt zum Einzelhandelsstandort erfolgt bereits über die *Renthofstraße* und den *Hedwigsweg*. Die nordwestliche Anbindung des Parkplatzes für das Einkaufszentrum Renthofstraße ist nur als Zufahrt nutzbar. Aufgrund der Sichtverhältnisse ist eine Ausfahrt unzulässig. Ebenfalls über den *Hedwigsweg* wird die Handelseinrichtung (Drogeriemarkt) erschlossen (vgl. Abbildung 13). Die Erschließung des Standortes ist vollständig vorhanden und gesichert. Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

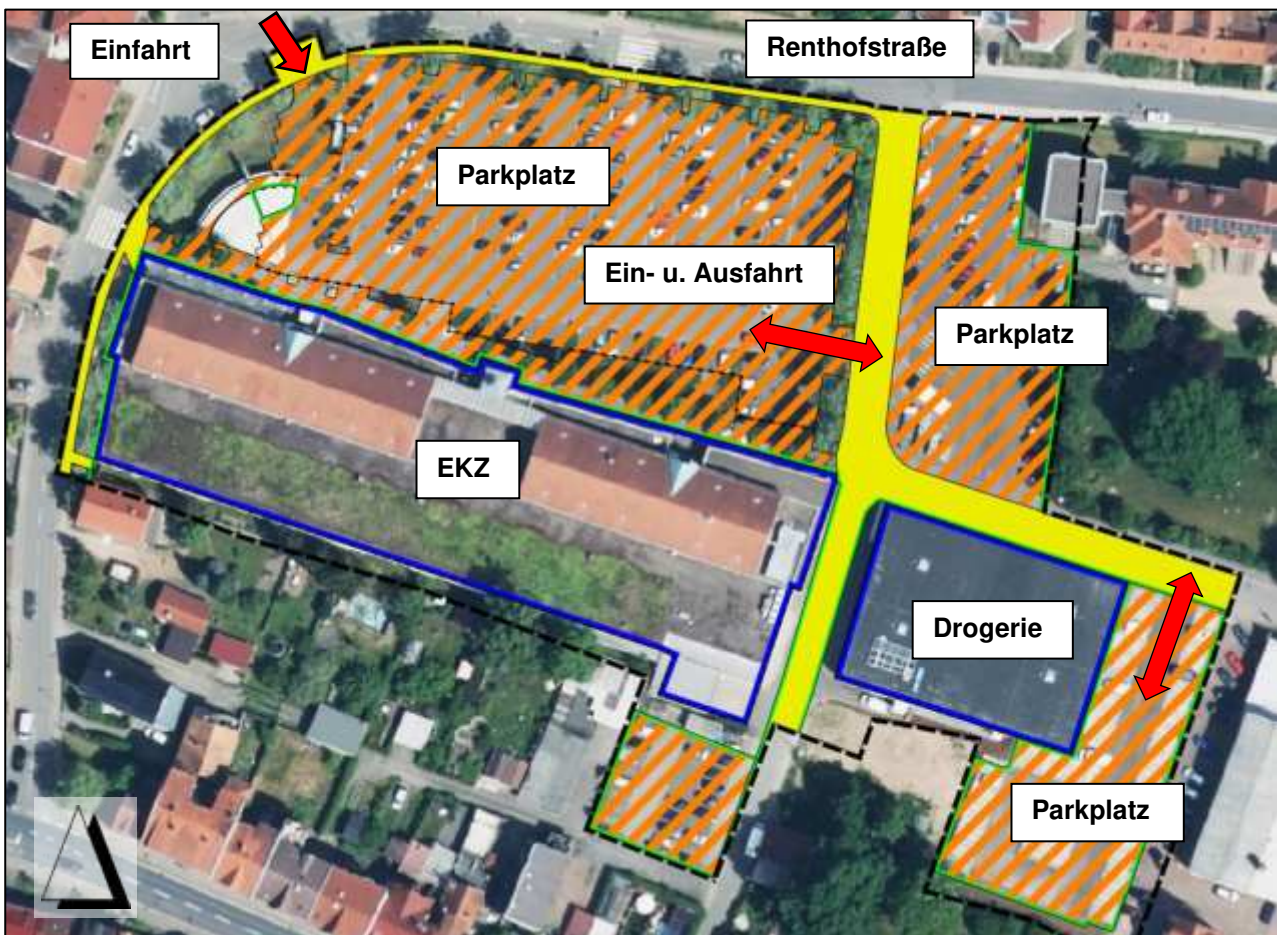


Abbildung 13: Zufahrtsbereiche zum Standort (Quelle: Ausschnitt aus Bebauungsplan)

Um eine Verlagerung der „Ein- und Ausfahrten“ auszuschließen wird entlang der gesamten Grundstücksgrenze, welche aktuell nicht als „Ein- und Ausfahrt“ genutzt wird, diese mit dem Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ (Planzeichen 6.4 der PlanzV) gekennzeichnet. Die zu nutzenden Einfahrtbereiche werden entsprechend im Bebauungsplan als „Einfahrtbereich“ gekennzeichnet.

Ruhender Verkehr

Die benötigten Stellflächen für den ruhenden Verkehr werden wie bisher auf den Grundstücken im Plangebiet zur Verfügung gestellt (vgl. Abbildung 13).

Im Bebauungsplan erfolgt für den Parkplatz des Einkaufszentrums Renthofstraße eine Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „privater Parkplatz zur öffentlichen Nutzung“ (212 Stellplätze). Dies erfolgt, um eine Doppelnutzung des Parkplatzes zu ermöglichen, da dieser günstig am Stadtzentrum und dem Schloss „Wilhelmsburg“ liegt. Eigentümer des Parkplatzes ist der Eigentümer des Einkaufszentrums. Die westlich des „Hedwigsweges“ liegende „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ dient ausschließlich als öffentlicher Parkplatz. Der Parkplatz am Drogeriemarkt wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „privater Parkplatz“ festgesetzt, da dieser ausschließlich dem Drogeriemarkt dient (60 Stellplätze). Weiterhin wird der bestehende Parkplatz südlich des Einkaufszentrum Renthofstraße als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „privater Parkplatz“ festgesetzt. Dieser dient ausschließlich als Mitarbeiterparkplatz für das Einkaufszentrum Renthofstraße.

Fußläufige Erschließung

Der Standort ist fußläufig sehr gut erreichbar. Die Fußgängerachse vor dem Einkaufszentrum führt auf direktem Weg in die Straße *Am Pulverturm* und damit zum Zentrum der Stadt.

ÖPNV - Erschließung

Ein ÖPNV-Anschluss (Haltestelle) ist im Bereich der Schule an der *Renthofstraße* vorhanden. Der Haltestellenbereich ist in Abbildung 14 mit einem gelben Punkt markiert.

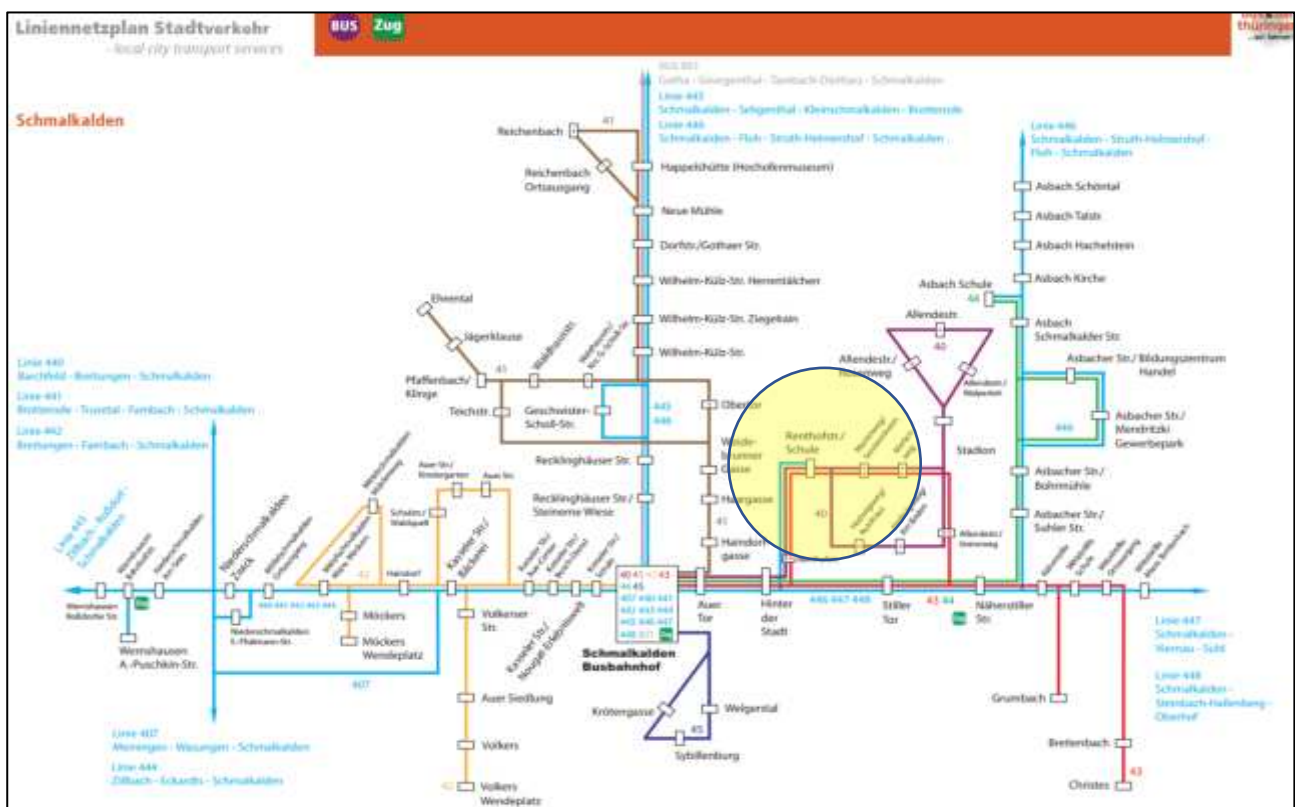


Abbildung 14: Liniennetzplan Stadtverkehr Schalkalden 2022 (Quelle: MBB MEININGEN BUSBETRIEBS GMBH)

Fahrradverkehr

Der Standort ist über das vorhandene Verkehrssystem mit dem Fahrrad gut angebunden.

5.7 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

Der Standort ist bereits voll erschlossen. Zusätzliche Maßnahmen sind zurzeit nicht erforderlich.

Gasversorgung

Der Standort ist bereits voll erschlossen. Zusätzliche Maßnahmen sind zurzeit nicht erforderlich.

Trinkwasserversorgung

Der Standort ist bereits voll erschlossen. Zusätzliche Maßnahmen sind zurzeit nicht erforderlich.

Schmutzwasserentsorgung

Der Standort ist bereits voll erschlossen. Zusätzliche Maßnahmen sind zurzeit nicht erforderlich.

Regenwasserentsorgung

Der Standort ist bereits voll erschlossen. Zusätzliche Maßnahmen sind zurzeit nicht erforderlich.

Telekommunikation

Telekommunikationsanschlüsse erfolgen aus dem bestehenden Netz.

Abfallentsorgung

Die einzelnen Nutzer im Plangebiet sind mit ausreichend Behältervolumen an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Schmalkalden-Meiningen, entsprechend der jeweils geltenden Satzung anzuschließen.

Löschwasserversorgung / Feuerwehrzufahrt

Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Schmalkalden. Im direkten Umfeld bzw. in der Nähe des Plangebietes befindet sich Hydranten, welche zur Brandbekämpfung herangezogen werden können. Konkrete Standorte sowie Angaben zu anstehenden Löschwassermengen liegen derzeit nicht vor.

Die Feuerwehrzufahrt zum Plangebiet kann direkt von der *Renthofstraße/Hedwigsweg* erfolgen. Wendemöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge sind innerhalb des Plangebietes auf den Parkflächen vorzuhalten. Das Gleiche gilt für die Bewegungsflächen der Fahrzeuge der Feuerwehr. Diese Flächen dienen der Fahrzeugaufstellung, der Entnahme und Bereitstellung von Geräten und der Entwicklung von Rettungs- und Löscheinsätzen.

Am Grundstück muss gemäß § 14 ThürBO jederzeit eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Hierzu wird auf das Regelwerk DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Technische Regeln „Arbeitsblatt W 405“ vom Februar 2008 verwiesen.

Die ermittelte Löschwassermenge muss im Löschbereich von 300 m (fahrbarer Weg von den zu schützenden Objekten oder Anlagen bis zur Löschwasserentnahmestelle) zur Verfügung stehen (DVGW Arbeitsblatt W 405 Nr.7).

Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen nach § 5 ThürBO für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Detaillierte Anforderungen sind in der als Technische Baubestimmung eingeführten Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (siehe Nr. 7.4. der Bekanntmachung über die Einführung von technischen Baubestimmungen, ThürStanz Nr. 45/2003 S. 2235) sowie der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ enthalten.

Der Nachweis zu den Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen muss durch den Vorhabensträger im Rahmen der nachgelagerten Verfahren (Genehmigungsfreistellung, Bauantrag, Brandschutznachweis) erbracht werden. Informationen zum organisatorischen Brandschutz müssen mit der örtlich zuständigen Feuerwehr bei Fertigstellung der Anlagen durch den Vorhabensträger besprochen und verbindlich geregelt werden.

5.8 Geh-, Fahr und Leitungsrechte / Baulasten

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zurzeit besteht kein Erfordernis für Geh-, Fahr und Leitungsrechte. Lediglich für die Doppelnutzung der Stellplätze sind vertragliche Regelungen zwischen Investor und der Stadt zu treffen.

Baulasten

Ob Baulasten für die „Rampe mit Einhausung“ an der Rückseite des Einkaufszentrums vorliegen, kann durch die Stadt Schmalkalden momentan nicht eingeschätzt werden. Dasselbe gilt für die Bebauung auf dem Flurstück 9 der Gemarkung Schmalkalden, Flur 35. Nähere Information sind im Pkt. „5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche“ zum Sachverhalt dargelegt.

5.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Es liegt ein Schallimmissionsprognose Bebauungsplan "Einkaufszentrum Renthofstraße" der Stadt Schmalkalden, Bericht-Nr.: 01023-P-I (Akustik und Schallschutz Rosenheinrich - ASR, Weimar – Leipzig) vom 15.02.2023 vor.

Die Aufgabenstellung für die o.g. Schallimmissionsprognose lautete dabei wie folgt: „[...] Das bestehende Einkaufszentrum (EKZ) in der Renthofstraße 8, 98574 Schmalkalden soll erneuert und erweitert werden. Im Obergeschoss des EKZ befinden sich Wohnungen, welche ebenfalls saniert werden. Östlich des Einkaufszentrums wurde in jüngerer Vergangenheit ein Drogeriemarkt neu errichtet und in Betrieb genommen.

Der neue Markt und das EKZ liegen derzeit in unbeplantem Gebiet. Um planrechtliche Sicherheit zu schaffen, soll der Bebauungsplan „Einkaufszentrum Renthofstraße“, mit einem Plangebiet, welches die Fläche des EKZ mit Kunden- und Anwohnerparkplätzen, den Drogeriemarkt und den angrenzenden öffentlichen Parkplatz umfasst, festgesetzt werden.

Für die Einleitung des B-Plan-Verfahrens ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, um die Bauleitplanung planungsrechtlich abzusichern. Darin ist zu prüfen, ob die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 /14/ an der nachbarschaftlichen Wohnbebauung eingehalten werden können. [...]“.

Nach Aussage des Gutachters können die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Mischgebiete mit 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht am IO 08 nicht eingehalten werden. Als Grund wird hier die Höhe des vorherrschenden Verkehrslärms genannt. Daher sind passive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm vorzusehen (Quelle: Pkt. 9.3 der Schallimmissionsprognose vom 15.02.2023).

Aus der Schallimmissionsprognose (Fassung vom 15.02.2023) ergeben sich somit Forderungen und Auflagen für den Bebauungsplan. Die entsprechenden Maßnahmen zum Schallschutz sind unter bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Pkt. D) aufgenommen und somit verbindlich. Festsetzungen erfolgen bezüglich der Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a), für den Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 (Kapitel 7.1), ist der Tabelle 1 aus der Festsetzung D) 1.1 zu entnehmen.

Der Nachweis für die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 (Kapitel 7.1) muss unter Berücksichtigung der „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ [La; siehe Tabelle 1 der Festsetzung D) 1.1] und unter Berücksichtigung der entsprechenden Raumart (K_{Raumart}) erfolgen.

In diesem Zusammenhang wird auf die DIN 4109-1:2018-01 verwiesen, welche dauerhaft mit dem Bebauungsplan in der Stadtverwaltung Schmalkalden, Altmarkt 1, 98574 Schmalkalden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

5.10 Übernahme, Kennzeichnung

Es erfolgt gemäß § 9 Abs. 6a BauGB die nachrichtliche Übernahme der per Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiete Nr. 1 ÜSG der Stille (RVO vom 29.07.2009) und Nr. 2 ÜSG der Schmalkalde (RVO vom 29.07.2022; vgl. Abbildung 15). Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wurde der Naturpark "Thüringer Wald" nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.



Abbildung 15: Grenze Überschwemmungsgebiete – nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB (Quelle: Ausschnitt aus Bebauungsplan)

5.11 Klimaschutzklausel

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden bestehende Laubgehölze entlang der „Renthofstraße“ und dem „Hedwigsweg“ dauerhaft erhalten.

Weiterhin wird festgesetzt, dass innerhalb der "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Parkplatz", "privater Parkplatz zur öffentlichen Nutzung" und "privater Parkplatz" Stellplätze nur mit wasserdurchlässiger Befestigung umgesetzt werden dürfen.

- Grünflächen

Es werden bereits vorhandene Grünflächen entlang der „Renthofstraße“ und des „Hedwigswegs“ dauerhaft erhalten.

- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Bodendeckern bzw. Gehölzen zu begrünen. Bei Gehölzen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

5.12 Grünordnung

Das Vorhabensgebiet wird bereits langjährig als Einkaufszentrum genutzt. Mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes soll die Umstrukturierung des vorhandenen Altbestandes des Einkaufszentrums ermöglicht werden (vgl. Abbildung 16).

Bereits umgesetzt wurde die Neugliederung des Außenbereichs mit

- ⇒ der Neugestaltung der Stellplatzflächen → 1,
- ⇒ dem Umbau der vorhandenen WC-Anlage → 2,
- ⇒ sowie Baumpflanzungen als Ersatz für erforderliche Rodungen im Nahbereich des Einkaufszentrums → 3.

Folgende Maßnahmen sind noch geplant:

- ⇒ Vergrößerung der Verkaufsflächen und Modernisierung des vorhandenen Rewe-Marktes innerhalb des Einkaufszentrums → **4**,
- ⇒ Neustrukturierung der oberhalb des Einkaufszentrums befindlichen Wohnflächen (Rückbau der vorhandenen Büroflächen und Integration in modernisierte Wohnungen) → **5**.



Abbildung 16: Ausschnitt aus Bebauungsplan (Quelle: KEHRER PLANUNG, Abbildung unmaßstäblich)

Bezüglich der bereits vorgenommenen Ersatzpflanzungen ist eine Kompensation im Verhältnis 1:1 erfolgt, indem 12 Laubbäume gerodet wurden und dafür 12 Laubbäume auf das Plangebiet verteilt gepflanzt wurden (vgl. Abbildung 17).



Abbildung 17: Ausschnitt aus Lageplan mit Umgestaltungsmaßnahmen
(Quelle: SALLER GRUPPE, Stand: 19.12.2024, Abbildung unmaßstäblich)

Somit erfolgen nur noch innerhalb des Gebäudes des Einkaufszentrums Umstrukturierungen (Einzelhandel + Wohnnutzungen), weshalb ein Eingriff in Natur und Landschaft mit daraus folgenden Kompensationsmaßnahmen nicht vorliegt.

Ein Umweltbericht ist der Begründung beigelegt.

Folgende Hinweise zur Grünordnung sind im Bebauungsplan (unter HINWEISE Pkt. 1) enthalten:

- Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten.
- Im Rahmen aller Pflanzmaßnahmen sind die im Thüringer Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände einzuhalten (§ 44 ff ThürNRG).
- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- Zum Schutz der Bäume und Strauchgruppen vor äußeren Einflüssen vor und während der Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 einzuhalten („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz vor Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“).

.....
Ende der Begründung



PlanzV90 - Flächen

Projekt: BP Schmalkalden Einkaufszentrum Renthofstraße
Ersteller: NIK
Datum / Zeit: 04.04.2025 / 10:36
Hinweis:

Bezeichnung	Fläche [ha]
4. Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen	
Flächen für Gemeinbedarf	Summe 0,02
1. Art der baulichen Nutzung	
Bauliche Nutzung: SO	
Sonstige Sondergebiete	Summe 0,77
9. Grünflächen	
Grünflächen	Summe 0,16
6. Verkehrsflächen	
Verkehrsflächen besonderer Zweck	Summe 1,16
15. Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbe	Summe 2,11

Anlage 1