

Stadt Mellrichstadt



**3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mellrichstadt
Landkreis Rhön-Grabfeld**

Ausweisung von Gewerbeflächen im Bereich
„Weimarer Straße“ Mellrichstadt

ERLÄUTERUNGSBERICHT MIT PLANUNG

Entwurf
(Stand: 19.04.2016)

Vorbemerkung

Die Gemeinde Mellrichstadt verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid vom 20.02.2003 genehmigt wurde.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde Mellrichstadt zwei Änderungsverfahren durchgeführt. Am **14.06.2012** hat der Stadtrat beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich des Gebietes Weimarer Straße Mellrichstadt zu ändern, um in diesem Bereich Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die seit 20.09.2012 rechtskräftige 2. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Grundlage dar.

A. Lage der Fläche, umgebende Nutzungen sowie bisherige Darstellung

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Ortseingang der Stadt Mellrichstadt, östlich der Meininger Landstraße St 2445 und umfasst

die Flächen: Fl.st.Nr. 11460, 11460/1, 11462, 11462/1, 11462/2, 11484, 11486/3, 11487, 11488, 11490, 11490/4, 11490/5, 11490/6, 11491/2.

Westlich schließt sich die Staatsstraße 2445 (Meininger Landstraße) an. Der Änderungsbereich ist im Norden und Nordosten umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Osten und Süden befinden sich Wohnbebauungen im Mischgebiet.

Die Flächen des Änderungsbereichs sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel und Mischgebiet dargestellt.

B. Anlass und Ziel der Änderung

Mit der beabsichtigten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Weimarer Straße“ Mellrichstadt und der zeitgleichen Erstellung eines Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Weimarer Straße“ Mellrichstadt sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in diesem Bereich geschaffen werden.

C. Inhalt der Änderung

Die unter Pkt. A genannten Grundstücke sind derzeit als Flächen für Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel und Mischgebiet definiert. In einem Teilbereich des vorhandenen Sondergebietes wird eine Änderung im Flächennutzungsplan als „Gewerbegebiet“ vorgesehen. Die Änderung als „Gewerbegebiet“ in diesem Bereich soll eine Bebauung für Gewerbe mit Betriebswohnung ermöglichen.

Das vorhandene Mischgebiet wird in Teilbereichen in ein „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“ entsprechend der vorhandenen Nutzung angepasst.

Im Parallelverfahren zum vorliegenden Änderungsverfahren wird die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit entsprechenden Festsetzungen durchgeführt.

D. Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB hat die Gemeinde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen und der Begründung beizufügen.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Erstellung eines Bebauungsplanes einschl. Grünordnung mit Umweltbericht.

Es wird auf den Umweltbericht des im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsplanes "Weimarer Straße", Mellrichstadt verwiesen, welcher den gleichen Geltungsbereich abdeckt. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden ebenfalls im Bebauungsplan „Weimarer Straße“ abgehandelt. Interne Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen. Der restliche Kompensationsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt Mellrichstadt ausgeglichen.

E. Erschließung

Die Erschließung der Änderungsflächen sind durch die vorhandenen Erschließungsstraßen Thüringer Straße (Fl.st.Nr. 11486/2) und Weimarer Straße (Fl.st.Nr. 11490/1, 11460/2) im Bestand sichergestellt.

Strom- und Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Telekommunikationsleitungen liegen in den vorgenannten Erschließungsstraßen an.

F. Flächenbilanz der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich umfasst ca. 5,72ha des bisherigen Sonder- und Mischgebietes.

G. Kenndaten der Planung

Folgende Grundstücke der Gemarkung Mellrichstadt sind von der Änderung betroffen:

Flst. Nr. 11460, 11462, 11462/1, 11484, 11487, 11486/3, 11490/6, 11490/5, 11460/1
mit einer Gesamtgröße von ca. 2,73 ha

| | |
|---|---|
| bisherige Darstellung im FNP: | Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel |
| vorgesehene geänderte Darstellung im FNP: | Gewerbegebiet |

Flst. Nr. 11491/2, 11490/4
mit einer Gesamtgröße von ca. 0,78 ha

| | |
|---|---|
| bisherige Darstellung im FNP: | Mischgebiet |
| vorgesehene geänderte Darstellung im FNP: | Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel |

H. Bisheriger Planungsverlauf des Änderungsverfahrens

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am **14.06.2012** die Einleitung des 3. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes beschlossen und dem Entwurf vom 28.10.2014 in der Sitzung vom 30.10.2014 zugestimmt.

Aufgestellt: 19.04.2016

Dipl.-Ing. (fh) Dominik Wukowojac
Architekt