



# Stadt Sondershausen



## Begründung

### der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Postplatz - Lohstraße"

Verfahrensstand:

## Rechtsplan

Sondershausen Dezember 2021

# **Präambel**

zur Begründung der

## **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Postplatz - Lohstraße" der Stadt Sondershausen**

**im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

**Verfahrensstand:  
Rechtsplan gemäß § 10 BauGB**

**Stadt / Gemeinde:** Stadt Sondershausen  
Markt 7,  
99706 Sondershausen

**Ansprechpartner:** Stadtplanungsamt  
Frau Uta Keyser  
FG Planung und Hochbau  
Tel.: (03632) 622203  
Fax: (03632) 622260  
email: [stadtplanung@sondershausen.de](mailto:stadtplanung@sondershausen.de)

**Auftragnehmer:** Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR  
Käthe-Kollwitz-Straße 9  
99734 Nordhausen  
Tel.: (03631) 990919  
Fax.: (03631) 981300  
email: [info@meiplan.de](mailto:info@meiplan.de)  
web: [www.meiplan.de](http://www.meiplan.de)

**Ansprechpartner:** Herr Andreas Meißner  
Architekt für Stadtplanung

**Sondershausen, Dezember 2021**

**Begründung**  
gemäß § 9 (8) BauGB

**zur 1. Änderung**  
**des Bebauungsplanes**  
**Nr. 19 "Postplatz - Lohstraße"**  
**der Stadt Sondershausen**

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Sondershausen.....	3
2.	Vorbemerkungen sowie Ziel und Zweck der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Postplatz - Lohstraße" der Stadt Sondershausen gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB .....	3
3.	Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB .....	4
4.	Begriffsdefinitionen.....	5
5.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....	5
6.	Inhalt der Planunterlagen .....	5
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen.....	6
8.	Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen .....	6
8.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	6
8.2.	Anpassungspflicht an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	7
8.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Sondershausen .....	10
8.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Sondershausen. ....	11
8.5.	Planungen benachbarter Gemeinden .....	12
9.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB.....	12
9.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB .....	12
9.1.1.	allgemeine Vorbemerkungen .....	12
9.1.2.	Beschreibung des Vorhabens und des Plangebietes .....	12
9.1.3.	Prüfung der zulässigen Grundfläche gem. § 13a BauGB .....	13
9.1.4.	Prüfung der UVP- Pflichtigkeit des Vorhabens.....	13
9.1.5.	Prüfung der Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.....	14
9.1.6.	Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB .....	14
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB.....	15
11.	Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	15
12.	Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen.....	16
12.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....	16
12.2.	Inhalt der geänderten Textlichen Festsetzungen .....	17
13.	Hinweise zum Planvollzug .....	19
14.	Immissionsschutz .....	19
15.	Erschließung.....	19
16.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB .....	19
17.	Planverfasser .....	19

**Anlagenverzeichnis**

<b>Anlage 1:</b>	Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19 "Postplatz - Lohstraße" der Stadt Sondershausen
<b>Anlage 2:</b>	Gegenüberstellung der textlichen Festsetzungsänderungen

## 1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Sondershausen

### Lage der Stadt Sondershausen im Raum

Das Stadtgebiet von Sondershausen befindet sich im Norden des Freistaates Thüringen, zentral im Norden des Kyffhäuserkreises im Landschaftsraum der Windleite und der Hainleite.

Die Kernstadt von Sondershausen liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B4 sowie der Eisenbahnlinie Nordhausen – Erfurt.

### Einwohner und Flächenausdehnung

In der Stadt Sondershausen leben 21.034 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2020; *Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik*). Damit ist die Stadt Sondershausen die größte Gemeinde im Kyffhäuserkreis. Die Flächenausdehnung der Stadt Sondershausen beträgt ca. 20.121 ha (Stand: 31. Dezember 2020; *Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik*).

### Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Die Stadt Sondershausen ist Kreisstadt und Sitz der Kreisverwaltung des Kyffhäuserkreises.

Der Stadt Sondershausen ist gemäß LEP 2025 (Kap. Z 2.2.9) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Die Stadt besitzt damit die raumordnerische Aufgabe, die über die Grundversorgung hinaus notwendigen gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für ihren Mittelzentralen Verflechtungsbereich abzudecken und zukunftsfähig weiter zu entwickeln.

## 2. Vorbemerkungen sowie Ziel und Zweck der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Postplatz - Lohstraße" der Stadt Sondershausen gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Die Stadt Sondershausen hatte es sich 1997 zum Ziel gesetzt, die Attraktivität des Zentrums von Sondershausen entscheidend zu verbessern. Vorrangig war dabei die Beseitigung städtebaulicher Missstände im Bereich der westlichen Altstadt von Sondershausen.

Dazu wurde durch die Stadt Sondershausen ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt, um auf dem damaligen Areal „Postplatz / Lohstraße“ ein innerstädtisches Einkaufszentrum mit Dienstleistungsbereich und Parkstellflächen zu errichten.

Für die städtebaulich geordnete Standortentwicklung des Einkaufszentrums „Galerie am Schlossberg“ war die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich (Bebauungsplan Nr. 19 "Postplatz - Lohstraße"), der mit Bekanntmachung seiner Genehmigung im Juli 2000 Rechtskraft erlangte. Kurz darauf wurde das Einkaufszentrum gebaut und nahm den Betrieb auf.

Der Stadt liegt nun ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Postplatz - Lohstraße" im Zusammenhang mit einer geplanten Erweiterung des REWE-Lebensmittelmarktes in der Galerie am Schlossberg Lohstraße 11 vor.

Der betreffende Gebäudeteil befindet sich in den Baugebieten SO 1 – SO 3, welche als „Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 (2) und (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen sind. Die Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel sowie in geringem Umfang sonstigen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und den, zu deren Funktion, erforderlichen Nebeneinrichtungen. Dabei ist der großflächige Einzelhandel beschränkt auf weniger als 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche bzw. 2.200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche je Einzelhandelsbetrieb.

Für die Erweiterung der Nutzungseinheit des Lebensmittelmarktes benötigt der Vorhabenträger jedoch eine Verkaufsraumfläche von maximal 2.400 m<sup>2</sup> und eine Geschoßfläche von maximal als 3.300 m<sup>2</sup>. Zusammen mit der Erhöhung der Verkaufsfläche von insgesamt 6.000 m<sup>2</sup> auf 6.500 m<sup>2</sup> stellt dies im Kern auch den wesentlichen Inhalt der Bebauungsplanänderung dar.

Um die geplanten Maßnahmen zur notwendigen Umstrukturierung und Neuaufstellung des Einkaufszentrums vorbereiten und umsetzen zu können, ist die Änderung einiger weniger Textlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 "Postplatz - Lohstraße" erforderlich; alle Zeichnerischen Festsetzungen bleiben von dieser Änderung uneingeschränkt weiter gültig.

Die Stadt Sondershausen hat mit der BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt 2019 / 2020 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Musik- und Bergstadt Sondershausen erstellt (nachfolgend auch EHZK genannt), welches durch den Stadtrat am 01.10.2020 beschlossen wurde, um die Lage, die Größe und die Sortimentsausrichtungen von Einzelhandelseinrichtungen gesamtstädtisch zu steuern und zu ordnen (weitere Ausführungen dazu siehe Pkt. 8.4. der Begründung).

Gemäß diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) besteht mit der Galerie am Schlossberg innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Altstadt“ der Stadt Sondershausen ein **Einzelhandelsmagnet**, der verschiedene Ankerbetriebe beherbergt und deshalb gesichert und gestärkt werden soll.

Aus diesem Grund soll der Revitalisierung der Galerie am Schlossberg und Positionierung als Angebotschwerpunkt und innerstädtischem Angebotsmagneten für die Altstadt auch eine besondere Bedeutung und vollumfänglicher „Schutz“ zukommen.

Das Einkaufszentrum an der „Galerie am Schlossberg“ erfüllt alle Kriterien einer siedlungsintegrierten, zentralen Lage, innerhalb der Sondershäuser Altstadt, mit einer sehr guten verkehrlichen und fußläufigen Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren.

Das Einkaufszentrum besitzt dabei sowohl ein gesamtstädtisches und als auch ein überörtliches Einzugsgebiet.

### 3. Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB

Das Baugesetzbuch bestimmt im § 1 (1) BauGB die Bauleitplanung zum zentralen städtebaulichen Gestaltungsinstrument. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die städtebauliche Entwicklung nicht vollständig dem "Spiel der freien Kräfte" oder isolierten Einzelentscheidungen nach §§ 34 und 35 BauGB überlassen bleiben soll, sondern der Lenkung und Ordnung durch eine kommunale Planung bedarf.

Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, **zu ändern** oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Daraus folgt zunächst, dass die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen nicht in das Belieben einer Gemeinde gestellt ist, sondern eine **Rechtspflicht** darstellt, sobald das Tatbestandsmerkmal der **Erforderlichkeit** vorliegt. In der Fachliteratur spricht man in diesem Zusammenhang auch von einer sogenannten „weisungsfreien Pflichtaufgabe“, also um eine Angelegenheit der Selbstverwaltung einer Gemeinde.

Die Stadt Sondershausen hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) die Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes wie folgt festgestellt:

- die Standortsicherung der „Galerie am Schlossberg“ durch Umstrukturierung und Neuaufstellung wird städtebaulich unterstützt, da es sich um ein Einkaufszentrum innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Sondershausen handelt (siedlungsintegriert und vollständig erschlossen),
- die städtebaulich geordnete Standortsicherung und -entwicklung steht mit dem Planungsgrundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB (Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung) in voller Übereinstimmung,
- die Standortsicherung und -entwicklung entspricht den Entwicklungszielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sondershausen (EHZK).

Zur weiteren Umsetzung ist es konkret erforderlich, einige wenige Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu ändern. In der Folge kann dann das bestehende Einkaufszentrum „Galerie am Schlossberg“ an die zeitgemäßen Erfordernisse einer Einzelhandelsimmobilie sowie an geänderte Kundenwünsche angepasst werden.

Die Übernahme aller Kosten des Bauleitverfahrens erfolgt durch den Vorhabenträger „Livos-Gruppe Management GmbH, Hasenheide 78, 10976 Berlin“ und wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert.

#### 4. Begriffsdefinitionen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Postplatz - Lohstraße" der Stadt Sondershausen wird im Folgenden auch als **„1. Bebauungsplanänderung“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Sondershausen als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Postplatz - Lohstraße" der Stadt Sondershausen wird im Folgenden auch als **„Planänderungsgebiet“** bezeichnet.

#### 5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Der Übersichtsplan auf der Planzeichnung stellt die Lage des Planänderungsgebietes im Stadtgebiet dar. Es besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 16.100 m<sup>2</sup> und befindet sich im Bereich Lohstraße / Bebrastraße / Hauptstraße im westlichen Teil des Zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt“.

Der räumliche Geltungsbereich des Planänderungsgebietes ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 "Postplatz - Lohstraße" der Stadt Sondershausen und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt. Im Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist die Lage des Planänderungsgebietes innerhalb der Stadt Sondershausen hervorgehoben.

#### 6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Postplatz - Lohstraße" der Stadt Sondershausen bestehen aus:

- dem Planteil mit:
  - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
  - Teil 2 – Planzeichenerklärung
  - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
  - Teil 4 – Hinweise
  - Teil 5 – Verfahrensvermerke
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
- den Anlagen zur Begründung: das Anlagenverzeichnis befindet sich auf Seite 2 der Begründung

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster – Informationssystem (ALKIS) im Originalmaßstab 1:1000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Planänderungsgebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden konnte. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

## 7. Rechtliche Planungsgrundlagen

**Hinweis:** Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung Anwendung.

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raumordnungsgesetz (ROG)</li> <li>- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)</li> <li>- Baugesetzbuch (BauGB)</li> <li>- Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li> <li>- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)</li> <li>- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> <li>- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)</li> <li>- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)</li> <li>- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</li> <li>- Bundesberggesetz (BBergG)</li> <li>- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)</li> <li>- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)</li> <li>- Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechtes (ThürNatG)</li> <li>- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)</li> <li>- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)</li> <li>- Thüringer Straßengesetz</li> <li>- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)</li> <li>- Thüringer Bauordnung (ThürBO)</li> <li>- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)</li> <li>- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)</li> </ul>

### Planungsvorgaben der Raumordnungsebene

- Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

### Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Musik- und Bergstadt Sondershausen (BBE Handelsberatung GmbH; Stand: 2020)

## 8. Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

### 8.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bei der „Galerie am Schlossberg“ handelt es sich um ein innerörtliches, siedlungsintegriertes Einkaufszentrum innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Sondershausen, welches auch durch ergänzende Handels-, Dienstleistungs- und sonstigen Nutzungen geprägt ist.

Dieser Angebotsmagnet stellt sich als Einzelhandelschwerpunkt der Stadt Sondershausen dar und erfüllt wichtige Versorgungsfunktionen für das regionale Umfeld von Sondershausen. Er besitzt eine optimale fußläufige, ÖPNV- und autokundenorientierte Verkehrsanbindung.

Um diesen städtebaulich wichtigen Standort zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen sowie des erweiterten Grund- und gehobenen Bedarfs nachhaltig zu sichern, soll das Einkaufszentrum neu geordnet und zeitgemäß umgestaltet werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält jedoch Festsetzungen, welche für die Erweiterung der Nutzungseinheit des Lebensmittelmarktes eine Verkaufsraumfläche von maximal 2.400 m<sup>2</sup> und eine Geschoßfläche von maximal als 3.300 m<sup>2</sup> benötigt.

Die Stadt Sondershausen sieht deshalb das Erfordernis zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 "Postplatz - Lohstraße" der Stadt Sondershausen.

## 8.2. Anpassungspflicht an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Zielvorgaben (Z) der Raumordnung anpassen. Dazu ist der planungsrechtlich relevante Inhalt der mit der Legaldefinition der beiden regelmäßig verwendeten Fachbegriffe:

- Ziele der Raumordnung (Z) und
- Grundsätze der Raumordnung (G)

zwingend zu beachten:

**Ziele der Raumordnung** sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG).

**Grundsätze der Raumordnung** sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, die als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (§ 3 Nr. 3 ROG).

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Postplatz - Lohstraße" sind zum einen die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (LEP 2025) und zum anderen die des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT 2012) relevant.

### **Auszüge aus den wesentlichen Grundsätzen und Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes 2025 (LEP 2025), die für die Planungsaufgabe relevant sind:**

Der Stadt Sondershausen ist gemäß LEP 2025 (Kap. Z 2.2.9) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Die Stadt übernimmt damit die Aufgabe, die über die Grundversorgung hinaus notwendigen, gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für ihren Mittelzentralen Funktionsraum zu konzentrieren und zukunftsfähig weiter zu entwickeln. Dazu zählt insbesondere auch die regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion, um den qualifizierten Bedarf im Verflechtungsbereich abzudecken.

In der Begründung zu Kap. Z 2.2.9 und G 2.2.10 heißt es u.a. weiter,

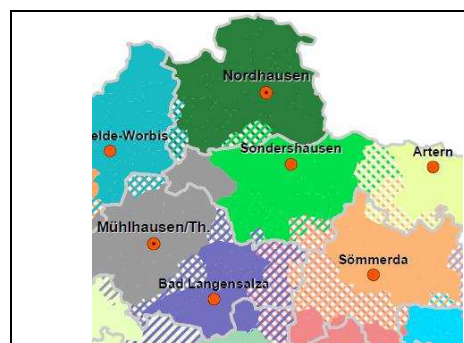
*„... Die durch eine nahezu homogene Verteilung der Klein- und Mittelstädte geprägte polyzentrische Siedlungsstruktur ermöglicht eine ausgewogene, gleichmäßige und dichte Verteilung mittelzentraler Funktionen...“*

*... Die Mittelzentren sind in der Regel gekennzeichnet durch zahlreiche und vielfältige Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung in den Bereichen Wirtschaft und Arbeitsmarkt (Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion), Einzelhandel, Dienstleistungen (vielseitige Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs, Filialen von Banken und Versicherungseinrichtungen u. ä.), Bildung, Gesundheit, Kultur, Freizeit (Schulen der Sekundarstufe II, öffentliche Bibliothek, Berufsschulen, Veranstaltungshalle, Krankenhaus mit regionalem Versorgungsauftrag, Fachärzte u. ä.) Steuerung bzw. Verwaltung (Sitz oder Außenstelle von Landesbehörden und Kreisverwaltungen).“*

Der Einzugsbereich des mittelzentralen Funktionsraums der Stadt Sondershausen umfasst nach dem LEP 2025 Thüringen 40.366 Einwohner (Basis Zensus, Stand 31.12.2012).

Die räumliche Abgrenzung erfolgte primär nicht nach administrativen Grenzen, sondern nach ausgewählten Kriterien, wie z.B. Verflechtungs- und Kooperationsbeziehungen, Minimum an Zeitaufwand zur angemessenen Erreichbarkeit und Pendlerausrichtungen.

Die daraus abzuleitende räumliche Ausrichtung des mittelzentralen Funktionsraums von Sondershausen kann der Karte 4 im LEP 2025 (siehe nebenstehender Kartenauszug) entnommen werden.



Auszug aus der Karte 4 – Mittelzentrale Funktionsräume (G 2.3.1) des LEP 2025



Weiter sind im Kap. 2.6 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des LEP Thüringen 2025 folgende **Ziele und Grundsätze enthalten:**

<p><b>Konzentrationsgebot (Z 2.6.1 LEP 2025)</b></p> <p><i>Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot).</i></p>	<p><b>Anwendung auf den Planfall in Sondershausen:</b></p> <p>Die Stadt Sondershausen besitzt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums, ist also ein Zentralort höherer Stufe.</p> <p><b>Die Zielvorgabe des Konzentrationsgebots wird somit erfüllt.</b></p>
<p><b>Kongruenzgebot (G 2.6.2 LEP 2025)</b></p> <p><i>Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot).</i></p> <p><i>Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.</i></p>	<p><b>Anwendung auf den Planfall in Sondershausen:</b></p> <p>Der Stadt Sondershausen ist gemäß LEP 2025 (Kap. Z 2.2.9) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.</p> <p>Der Inhalt der Bebauungsplanänderung steht in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sondershausen.</p> <p>Die geplanten Maßnahmen zur Standortsicherung stärken somit Sondershausen im Hinblick zur Erfüllung <b>mittel-, aber insbesondere auch grundzentraler Versorgungsfunktionen</b> und ordnen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem Nordthüringens ein.</p> <p><b>Dem Grundsatz des Kongruenzgebots wird somit entsprochen.</b></p>
<p><b>Beeinträchtungsverbot (G 2.6.3 LEP 2025)</b></p> <p><i>Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).</i></p>	<p><b>Anwendung auf den Planfall in Sondershausen:</b></p> <p>Das Einkaufszentrum „Galerie am Schlossberg“ liegt im Zentralen Versorgungsbereich Altstadt der Stadt Sondershausen.</p> <p>Der zentrale Versorgungsbereich Altstadt soll auch zukünftig den Hauptangebotsschwerpunkt für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten darstellen. Damit soll einer weiteren Streuung des Angebots über das gesamte Sondershäuser Stadtgebiet entgegengewirkt werden.</p> <p>Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren der Innenstadt ist möglich.</p> <p>Mit der Bebauungsplanänderung wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sondershausen bauleitplanerisch weiter umgesetzt und gesichert.</p> <p><b>Der Grundsatz des Beeinträchtungsverbots wird somit erfüllt.</b></p>
<p><b>Integrationsgebot (G 2.6.4 LEP 2025)</b></p> <p><i>Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten sollen in</i></p>	<p><b>Anwendung auf den Planfall in Sondershausen:</b></p> <p>Der Einzelhandelsstandort "Postplatz - Lohstraße" liegt in städtebaulich integrierter Lage im Zentralen Versorgungsbereich Altstadt der Stadt Sondershausen.</p>

*städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (**Integrationsgebot**).*

Er besitzt eine optimale fußläufige, ÖPNV- und auto-kundenorientierte Verkehrsanbindung.

Das Einkaufszentrum „Galerie am Schlossberg“ steht in Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept der Stadt Sondershausen.

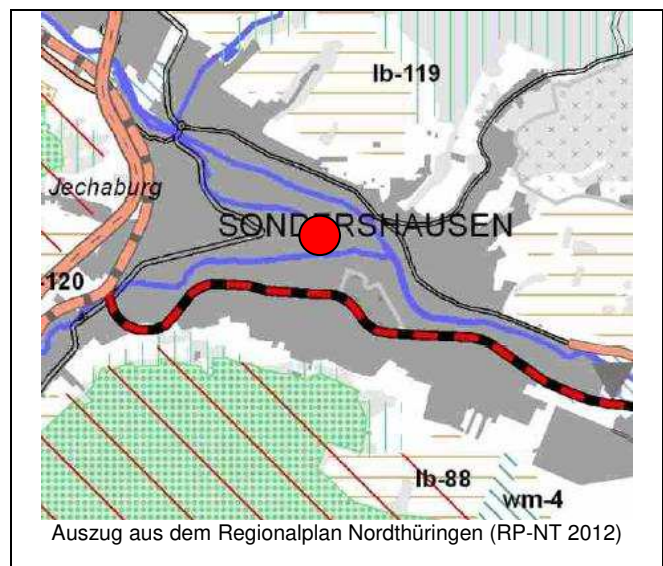
Der Standort erfüllt somit alle raumordnerischen und städtebaulichen Voraussetzungen zur Versorgung der Einwohner der Stadt Sondershausen und auch darüber hinaus.

**Der Grundsatz des Integrationsgebots wird somit erfüllt.**

**Auszüge aus den wesentlichen Grundsätzen und Zielvorgaben des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT 2012), die für die Planungsaufgabe relevant sind:**

Das in Rede stehende Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Postplatz - Lohstraße" liegt im zentralöstlichen Kernstadtbereich von Sondershausen (siehe roter Punkt in nebenstehendem Kartenauszug).

Für das Planänderungsgebiet selbst gibt es in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen keine raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerische Grundsätze, da es innerhalb der grauen, für den vorhandenen Siedlungsbereich ausgewiesenen Fläche liegt.



**Zusammenfassung:**

Die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP 2025) sowie die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT 2012) werden bei der Aufstellung der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung beachtet.

Für die umliegenden zentralen Orte sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten. Auch eine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Dimensionen durch den in Rede stehende Einzelhandelsstandort kann nicht begründet werden.

Die geplante Standortentwicklung des "Postplatz - Lohstraße" stärkt Sondershausen als mittel- und somit gleichzeitig auch als grundzentralen Versorgungsstandort und ordnet sich in das zentralörtliche Versorgungssystem Nordthüringens ein.

**Somit kann die Stadt Sondershausen davon ausgehen, dass sie ihrer Anpassungspflicht an die verbindlichen Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB nachgekommen ist.**

### 8.3. Flächennutzungsplan der Stadt Sondershausen

Im 2-stufigen System der kommunalen Bauleitplanung – der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanebene) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) – stellt der § 8 (2) BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) den seitens des Gesetzgebers beabsichtigten, so genannten „*planungsrechtlichen Regelfall*“ dar.

Die Stadt Sondershausen besitzt jedoch keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Sie ist sich aber dessen bewusst, dass der Flächennutzungsplan über das gesamte Stadtgebiet eine wichtige Grundlage zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit und den planungsrechtlichen Regelfall für daraus zu entwickelnde Bebauungspläne darstellt.

Gleich in den 1990er Jahren wurde seitens der Stadt Sondershausen begonnen, den Flächennutzungsplan aufzustellen. Dieses Planverfahren wurde jedoch nach mehreren Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen im Jahr 2006 (zu einem Zeitpunkt mit mehreren erfolgten Eingemeindungen) abgebrochen und bis heute nicht weitergeführt.

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes stellt ein sehr komplexes Planverfahren dar, welches vom Personalbestand der Stadt Sondershausen allein nicht erarbeitet und begleitet werden kann. Die Stadt Sondershausen war nach Abschluss der Eingemeindungen in den vergangenen Jahren deshalb bemüht, dieses Planverfahren wiederum von externen Fachplanern begleiten zu lassen und zu Ende zu führen. Sie war in den letzten Jahren jedoch nicht in der Lage, Aufträge auszulösen, da die notwendigen finanziellen Mittel in den Haushalt der Stadt Sondershausen nicht zur Verfügung standen.

Ungeachtet der o.a. Ausführungen würde der Zeitraum zur Weiterführung des Flächennutzungsplanverfahrens erfahrungsgemäß viele Monate oder auch Jahre umfassen.

Wenn dringende Gründe es erfordern und der aufzustellende verbindliche Bauleitplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde nicht entgegensteht, gibt der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden mit dem § 8 (4) BauGB die Möglichkeit in die Hand, einen Bebauungsplan vorzeitig aufzustellen oder zu ändern.

Im konkreten Fall macht die Stadt Sondershausen davon Gebrauch und begründet das wie folgt:

- Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Postplatz - Lohstraße" handelt es sich um ein Plangebiet mit einem bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 19 "Postplatz - Lohstraße" der Stadt Sondershausen bildet seit 2000 mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben und Maßnahmen im Plangebiet.
- Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Postplatz - Lohstraße" wird lediglich den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Sondershausen im beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) berücksichtigt, dass *„mit der eindeutigen Fokussierung des Einzelhandels auf diesen Bereich eine Stärkung der Innenstadt durch die Bündelung des Angebots - auch unter dem Aspekt des rückläufigen Einwohnerpotenzials - erreicht und die Sondershäuser Altstadt somit dauerhaft als dominierender Einkaufsort für zentrenrelevante Sortimente positioniert werden soll.“*

Die in Rede stehende 1. Bebauungsplanänderung kann und soll deshalb vorzeitig nach § 8 (4) BauGB aufgestellt werden. Die 1. Bebauungsplanänderung wird der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Sondershausen nicht entgegen stehen.

#### 8.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Sondershausen

##### Wesentliche Inhalte aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sondershausen

Die Stadt Sondershausen hat – wie bereits im Pkt. 2. der Begründung ausgeführt – mit der BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt 2020 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Musik- und Bergstadt Sondershausen erstellt (nachfolgend auch EHZK genannt), welches durch den Stadtrat am 01.10.2020 beschlossen wurde, um die Lage, die Größe und die Sortimentsausrichtungen von Einzelhandelseinrichtungen gesamtstädtisch zu steuern und zu ordnen.

##### Auszug aus dem EHZK:

*„Der zentrale Versorgungsbereich Altstadt soll auch zukünftig den Hauptangebotsschwerpunkt für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten darstellen. Damit soll einer weiteren Streuung des Angebots über das gesamte Sondershäuser Stadtgebiet entgegengewirkt werden. Dies ist insbesondere unter dem Aspekt zu sehen, dass dieser Bereich bereits heute den anzahlmäßig größten zusammenhängenden Einzelhandelsstandort bildet. Ferner besitzt dieser Bereich diverse Potenzialflächen, so dass die zentrale Einzelhandelsfunktion der Innenstadt verstärkt und zielgerichtet abgerundet werden kann.*

*Mit der eindeutigen Fokussierung des Einzelhandels auf diesen Bereich soll eine Stärkung der Innenstadt durch die Bündelung des Angebots - auch unter dem Aspekt des rückläufigen Einwohnerpotenzials - erreicht werden. Die Sondershäuser Altstadt soll dauerhaft als dominierender Einkaufsort für zentrenrelevante Sortimente positioniert werden.*

*Der zentrale Versorgungsbereich „Altstadt“ ist geprägt:*

- *Hauptgeschäftszentrum in der Innenstadt,*
- *optimale Verkehrsanbindung des Angebotsmagneten „Galerie am Schlossberg“ ist gegeben,*
- *funktionaler Einzelhandelsschwerpunkt von Sondershausen,*
- *Versorgungsfunktion für das regionale Umfeld von Sondershausen,*
- *die zweigeschossige „Galerie am Schlossberg“ ist ein attraktives Einkaufszentrum mit überwiegend großformatigen Ladeneinheiten, die zum großen Teil durch Filialisten genutzt werden,*
- *mit der „Galerie am Schlossberg“ besteht ein Einzelhandelsmagnet, der verschiedene Ankerbetriebe beherbergt.*

##### Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Altstadt (auszugsweise):

- *Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt als dominierender Einkaufsort für zentrenrelevante Sortimente und Stärkung der Handelszentralität, vor allem in den zentrenrelevanten Bedarfsbereichen,*
- *Sicherung und Stärkung des bestehenden Einzelhandelsangebots, insbesondere der Magnetbetriebe der Sondershäuser Innenstadt (v.a. des REWE-Marktes, dessen aktuelle Fläche unterhalb der Marktzutrittsgröße liegt, daher flächenseitige Erweiterung des Marktes unbedingt umsetzen),*
- *Revitalisierung der Galerie am Schlossberg und Positionierung als Angebotsschwerpunkt für die Altstadt, vollumfänglicher „Schutz“ dieses innerstädtischen Angebotsmagneten,*

Aus all den o.a. Gründen soll dieser Standort nachhaltig gesichert und gestärkt werden. Insbesondere die Erhöhung der Verkaufsraumfläche von weniger als 1.500 m<sup>2</sup> auf maximal 2.400 m<sup>2</sup> und der Geschoßfläche von 2.200 m<sup>2</sup> auf maximal als 3.300 m<sup>2</sup> je Einzelhandelsbetrieb (wesentlicher Inhalt der Bebauungsplanänderung) dient der Stärkung des bestehenden Magnetbetriebes „REWE-Markt“, was auch namentlich im EHZK als Maßnahme enthalten ist.

Weitere, zu berücksichtigende städtebauliche Rahmenpläne für den räumlichen Geltungsbereich des Planänderungsgebietes sind nicht vorhanden.

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Sondershausen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ebenfalls ausgeschlossen werden.

## 8.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Deren Belange werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Postplatz - Lohstraße" nicht berührt.

## 9. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB

### 9.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

#### 9.1.1. allgemeine Vorbemerkungen

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Die o.a. Ausnahmeregelung wurde auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren) erweitert, um die künftige Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden zu orientieren und eine Neu-Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke zu reduzieren. Gleichzeitig dient es der besseren Ausschöpfung vorhandener Potenziale sowie der zügigen Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigtes Verfahren).

#### 9.1.2. Beschreibung des Vorhabens und des Plangebietes

Die o.a. Ausführungen treffen im konkreten Fall zu. Für diesen Bereich gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der nun im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden soll. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und durch die vorhandenen Marktgebäude, bauliche Nebenanlagen, Kundenstellplätze (Parkdeck) und Zufahrten anthropogen bereits stark vorgeprägt.

Bei diesem Standort handelt es sich um einen innerörtlich bereits vorhandenen, durch Bebauungsplan gesicherten, großflächigen Einzelhandelsstandort, der ...

- innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Altstadt“ der Sondershäuser Kernstadt liegt (zentrale Lage, siedlungsintegrierten),
- ein gesamtstädtisches und auch überörtliches Einzugsgebiet besitzt,
- sowohl von umgebenden Wohnnutzungen, als auch durch eine gute ÖPNV-Anbindung geprägt ist und
- darüber hinaus auch großzügig dimensionierte Kundenparkplätze vorhält, um auch dem zeitgemäßen Einkaufsverhalten Rechnung zu tragen.

**Im Kern stellt die Erhöhung der festgesetzten Verkaufsraumfläche von weniger als 1.500 m<sup>2</sup> auf maximal 2.400 m<sup>2</sup> sowie der festgesetzten Geschoßfläche von weniger als 2.200 m<sup>2</sup> auf maximal 3.300 m<sup>2</sup> i.V.m. der Erhöhung der Verkaufsfläche von insgesamt 6.000 m<sup>2</sup> auf 6.500 m<sup>2</sup> den wesentlichen Inhalt der Bebauungsplanänderung dar.**

Alle anderen Zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen bleiben von dieser Änderung uneingeschränkt weiter gültig.

Aus diesem Grund handelt es sich bei der 1. Bebauungsplanänderung (mit Blick in die Zukunft) um eine „Maßnahme der Nachverdichtung“ (§ 13a (1) Satz 1 BauGB) zur Standortsicherung dieses Einkaufszentrums, welches gemäß beschlossenerm EHZK im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Sondershausen liegt und einen wesentlichen Angebotsschwerpunkt innerhalb von Sondershausen darstellt.

Die bereits vorhandenen Einschränkungen und Belastungen der Schutzgüter Wasser, Boden, Natur und Landschaft werden durch die 1. Bebauungsplanänderung nicht erhöht oder gar erheblich verschlechtert.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Planänderungsgebietes ist im Wesentlichen schon durch die derzeitige Nutzung und räumliche Lage, der daraus resultierenden starken anthropogenen Überprägung, den damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion auf den bebauten Flächen sowie den Störungen / Belastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm stark eingeschränkt.

Das Planänderungsgebiet hat als Lebensraum für Tiere nur eine geringe Bedeutung. Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemerophile) sind hier zu erwarten.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Planänderungsgebietes gibt es derzeit nicht. Schutzgebiete nach Natur-, Wasser- und Denkmalschutzrecht werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

#### **9.1.3. Prüfung der zulässigen Grundfläche gem. § 13a BauGB**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 16.100 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> wird somit deutlich unterschritten, so dass auch diese Voraussetzung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB erfüllt ist.

#### **9.1.4. Prüfung der UVP- Pflichtigkeit des Vorhabens**

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sollen im Kern die Textlichen Festsetzungen Verkaufsraumfläche von weniger als 1.500 m<sup>2</sup> auf maximal 2.400 m<sup>2</sup> sowie der Geschoßfläche von weniger als 2.200 m<sup>2</sup> auf maximal 3.300 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche von insgesamt 6.000 m<sup>2</sup> auf 6.500 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Alle anderen Zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen bleiben von dieser Änderung uneingeschränkt weiter gültig.

Da es sich im konkreten Planfall nicht um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt, entspricht die Bebauungsplanänderung nicht einem Vorhaben nach Pkt. 18.6.1. bzw. 18.6.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Beim in Rede stehenden Planvorhaben handelt es sich auch nicht um eine (Erst-)Ansiedlung bzw. eine maßgebende Änderung eines Einzelhandelsbetriebes.

Beim in Rede stehenden Planvorhaben handelt es sich vielmehr um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Umstrukturierung und Modernisierung eines bereits vorhandenen Einkaufsmarktes.

Im Ergebnis einer Konsultation mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt ist festzustellen, dass

*der § 9 UVPG die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung bei Änderungsvorhaben regelt. Im Satz 3 des § 9 (1) UVPG und im Satz 2 des § (2) UVPG wird klargestellt, dass jeweils für bestimmte Städtebauprojekte Vorhaben der Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.8 die allgemeine Vorprüfung nur dann durchgeführt wird, wenn allein durch die Änderung der jeweils für den Bau des entsprechenden Vorhabens in Anlage 1 enthaltene Prüfwert erreicht oder überschritten wird.*

*Der § 9 (1) UVPG gilt allerdings nur für solche Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung / Allgemeine Vorprüfung bereits bei der Aufstellung erfolgt ist, was beim in Rede stehenden Ursprungsplan zwar nicht der Fall war. Da der § 9 (2) Satz 2 UVPG jedoch explizit für Vorhaben nach den Nr. 18.5, 18.7 und 18.8 anwendbar ist (Nr. 18.8 ist hier einschlägig), kommen auch Änderungsvorhaben in Betracht, für die ursprünglich keine Umweltverträglichkeitsprüfung / Allgemeine Vorprüfung erfolgt ist.*

Im konkreten Fall der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Postplatz - Lohstraße" der Prüfwert (Erhöhung der Verkaufsfläche von insgesamt 6.000 m<sup>2</sup> auf 6.500 m<sup>2</sup>) nur um 500 m<sup>2</sup> erhöht wird, ist somit keine allgemeine Vorprüfung erforderlich.

#### **9.1.5. Prüfung der Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter**

Es gibt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass auch diesbezüglich das beschleunigte Verfahren nach § 13a (1) BauGB nicht ausgeschlossen ist.

#### **9.1.6. Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB**

Aufbauend auf die derzeitig im Planänderungsgebiet vorhandene immissionsschutzrechtliche Ausgangslage und die geänderten Textlichen Festsetzungen sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit den umgebenden Nutzungen zu erwarten.

Da sich das Einkaufszentrum selbst im Zentralen Versorgungsbereich „Altstadt“ der Stadt Sondershausen befindet gelten die Zielvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sondershausen.

Aus den o.g. Ausführungen und Nachweisen ist die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung ausreichend begründet.

Gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen und § 4c nicht angewendet.

Es wird kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Durch die geänderten Formulierungen der Verkaufsflächenfestsetzungen wird auch kein höherer naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf ausgelöst.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Sondershausen am Ende des Planverfahrens die Abwägung aller vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB vorzunehmen und kann anschließend den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da die Stadt Sondershausen über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, unterliegt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Postplatz - Lohstraße" am Ende des Verfahrens der Genehmigungspflicht beim Kyffhäuser-Landkreis.

Anschließend ist die Genehmigung der Bebauungsplanänderung gemäß § 10 (3) BauGB durch die Stadt Sondershausen ortsüblich bekannt zu machen. Die Bebauungsplanänderung ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Bebauungsplanänderung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

#### **10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB**

Bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange der Wirtschaft, auch der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 8 a) und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 (6) Nr. 8 c) BauGB und
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB (hier: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sondershausen).

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Stadt Sondershausen, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

Schutzgebiete nach Naturschutz-, Denkmal- und Wasserrecht werden durch die Planänderung nicht berührt.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Stadt Sondershausen davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

#### **11. Artenschutzrechtliche Einschätzung**

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.



Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des innerstädtischen Planänderungsgebietes ist im Wesentlichen schon durch die derzeitige Nutzung und räumliche Lage, der daraus resultierenden starken anthropogenen Überprägung, den damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion auf den bebauten Flächen sowie den Störungen / Belastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm erheblich eingeschränkt.

Aus diesem Grund besitzt das Planänderungsgebiet als Lebensraum für Tiere nur eine geringe Bedeutung. Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemerophile) sind hier zu erwarten.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Planänderungsgebietes gibt es derzeit nicht.

Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass wildlebende europäische Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie streng geschützte Fledermausarten im Planänderungsgebiet dennoch potenziell auftreten könnten, ist vor Abriss- und Bauarbeiten eine Kontrolle zur Vermeidung eines individuenbezogenen Tötungstatbestandes durchzuführen (vgl. dazu auch § 39 BNatSchG).

Bei Vögeln wird der Tötungsverbotstatbestand ausgeschlossen, wenn die Gehölzentfernung außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (Schutz von Eiern und Nestlingen) erfolgt. Ausgewachsene Vögel sind auf Grund ihrer Mobilität nicht gefährdet. Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern hat deshalb grundsätzlich nur innerhalb des Zeitraumes vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

Sollten sich bei der Realisierung von Planvorhaben Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Kyffhäuserkreis) anzuzeigen.

Abschließend bleibt aber festzustellen, dass die an diesem anthropogen stark vorbelasteten innerstädtischen Standort nicht auszuschließenden, potenziellen Vorkommen besonders geschützter Fledermaus- und Vogelarten **durch die Bebauungsplanänderung nicht erheblich mehr als bislang beeinträchtigt werden.**

## 12. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

### 12.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan auf der Planzeichnung stellt die Lage des Planänderungsgebietes im Stadtgebiet der Stadt Sondershausen dar; im entsprechenden Planausschnitt ist die Lage des Planänderungsgebietes farblich hervorgehoben.

Das Planänderungsgebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 16.100 m<sup>2</sup> und umfasst Flurstücke in den Fluren 2, 4 und 5 in der Gemarkung Sondershausen. Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planänderungsgebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier der Stadt Sondershausen). Im konkreten Fall ist der räumliche Geltungsbereich des Planänderungsgebietes identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 "Postplatz - Lohstraße" der Stadt Sondershausen und wurde in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

Im Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist die Lage des Planänderungsgebietes innerhalb der Stadt Sondershausen hervorgehoben.

## 12.2. Inhalt der geänderten Textlichen Festsetzungen

Nach 20 jährigen Betrieb des Marktstandortes müssen Marktstrukturen und Funktionalität an die Erfordernisse einer modernen Handelsimmobilie sowie an geänderte Kundenwünsche und eine zeitgemäße Präsentation der Warensortimente angepasst werden.

Für die anstehenden Umstrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen des von der Grundsubstanz über 20 Jahre alten Einkaufszentrums sind die geänderten Festsetzungen für die künftigen Verkaufsflächengrößen erforderlich, die im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung nun neu festgelegt werden.

Aufgrund geänderter gesetzlicher Regelungen sind nach dem Inkrafttreten des Ursprungsplans errichtete Windfänge, Vorkassenzonen sowie einsehbare Bedienbereiche heute z.B. mit in die Verkaufsfläche hinzuzuzählen, sodass nach der aktuellen Rechtsprechung im Altobjekt tatsächlich mehr als die damals festgesetzten Verkaufsflächen heute beim genehmigten Bestand zu Grunde zu legen sind.

**Die bisherigen sowie die **geänderten** Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 19 sind in der nachfolgenden Tabelle gegenüber gestellt:**

<i>bisherige Textliche Festsetzung</i>	<i><b>geänderte</b> Textliche Festsetzung</i>
<p><b>TEXT TEIL B</b></p> <p><b>Präambel</b></p> <p>Aufgrund des § 19 Abs. 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Stadtrat den nachstehenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Entsprechend § 83 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) wurden die örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><b>Textliche Festsetzungen</b></p> <p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO Erster Abschnitt)</p>	<p><b>TEXT TEIL B</b></p> <p><b>Präambel</b></p> <p>Aufgrund des § 19 Abs. 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Stadtrat den nachstehenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Entsprechend § <b>88</b> der Thüringer Bauordnung (ThürBO) wurden die örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><b>Textliche Festsetzungen</b></p> <p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO Erster Abschnitt)</p>
<p>1.1. Die Baugebiete SO 1 - SO 3 sind als "Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel" nach § 11 (2) und (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Die Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel sowie in geringerem Umfang sonstigen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und den zu deren Funktion erforderlichen Nebeneinrichtungen.</p> <p>Folgende Nutzungen sind ausschließlich zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>großflächiger Einzelhandel mit weniger als 1500 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche bzw. maximal 2200 m<sup>2</sup> Geschößfläche je Einzelhandelsbetrieb</b></li> <li>- .....</li> </ul>	<p>1.1. Die Baugebiete SO 1 - SO 3 sind als "Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel" nach § 11 (2) und (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Die Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel sowie in geringerem Umfang sonstigen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und den zu deren Funktion erforderlichen Nebeneinrichtungen.</p> <p>Folgende Nutzungen sind ausschließlich zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>großflächiger Einzelhandel mit maximal 2400 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche bzw. maximal 3300 m<sup>2</sup> Geschößfläche je Einzelhandelsbetrieb</b></li> <li>- .....</li> </ul>
<p>1.2. Die Baugebiete SO 4 - SO 6 sind als "Sondergebiete Einkaufszentrum (EKZ)" nach § 11 (2) und (3) Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO ausgewiesen. Die Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit einer Vielzahl verschiedener Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie den zu deren Funktion erforderlichen Nebeneinrichtungen.</p>	<p>1.2. Die Baugebiete SO 4 - SO 6 sind als "Sondergebiete Einkaufszentrum (EKZ)" nach § 11 (2) und (3) Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO ausgewiesen. Die Gebiete dienen <b>sowohl</b> der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit einer Vielzahl verschiedener Handels- und Dienstleistungseinrichtungen <b>als auch der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel</b>, sowie den zu deren Funktion erforderlichen Nebeneinrichtungen.</p>
<p>1.3. In den Baugebieten SO 1 bis SO 6 ist insgesamt eine Verkaufsfläche von max. 6000 m<sup>2</sup> zulässig (Definition siehe Begründung).</p>	<p>1.3. In den Baugebieten SO 1 bis SO 6 ist insgesamt eine Verkaufsfläche von max. <b>6500</b> m<sup>2</sup> zulässig (Definition siehe Begründung).</p>

<p>4.1. <b>Äußere Baukörpergestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 83 ThürBO)</b></p>	<p>4.1. <b>Äußere Baukörpergestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 ThürBO)</b></p>
<p>4.2. <b>Werbeanlagen (§ 83 ThürBO)</b></p> <p>Die Werbeanlagensatzung der Stadt Sonderhausen vom 06.05.93 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer für die Flurstücke 1262/243, 241, 1301/256 und 1324/256 der Flur 4, Gemarkung Sondershausen, außer Kraft gesetzt.</p> <p>Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.</p> <p>.....</p>	<p>4.2. <b>Werbeanlagen (§§ 10 und 88 ThürBO)</b></p> <p><del>Die Werbeanlagensatzung der Stadt Sonderhausen vom 06.05.93 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer für die Flurstücke 1262/243, 241, 1301/256 und 1324/256 der Flur 4, Gemarkung Sondershausen, außer Kraft gesetzt.</del></p> <p>Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.</p> <p>.....</p>
<p>4.3. <b>Notwendigkeit, Art und Gestaltung von Einfriedungen (§ 83 (4) ThürBO)</b></p> <p>.....</p>	<p>4.3. <b>Notwendigkeit, Art und Gestaltung von Einfriedungen (§ 88 (4) ThürBO)</b></p> <p>.....</p>
<p>4.4. <b>Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 83 (4) ThürBO)</b></p> <p>.....</p>	<p>4.4. <b>Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 88 (4) ThürBO)</b></p> <p>.....</p>
<p>6.1. <b>Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung des Eingriffs</b> (§ 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB, § 6 ThürNatG)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Teilversiegelung</b> .....</li> <li>2. <b>Versickerung von Niederschlagswasser</b> .....</li> <li>3. <b>Erhalt von Bäumen</b> Erhalten (während der Baumaßnahmen geschützt entsprechend der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" 09/1990 und der RAS-LG4 "zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen") werden sollen insgesamt 4 Bäume, die im einzelnen in der Planzeichnung -Teil A- verzeichnet sind. Es wird festgesetzt im Baugebiet SO 1 der Erhalt von zwei Pappeln und einer Weide und im Baugebiet SO 2 der Erhalt einer Weide.</li> </ol>	<p><b>Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung des Eingriffs</b> (§ 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB, § 6 ThürNatG)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Teilversiegelung</b> .....</li> <li>2. <b>Versickerung von Niederschlagswasser</b> .....</li> <li>3. <b>Erhalt von Bäumen</b> Erhalten (während der Baumaßnahmen geschützt entsprechend der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" <b>07/2014</b> und der <b>RAS-LP4</b> "zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen") werden sollen insgesamt 4 Bäume, die im einzelnen in der Planzeichnung -Teil A- verzeichnet sind. Es wird festgesetzt im Baugebiet SO 1 der Erhalt von zwei Pappeln und einer Weide und im Baugebiet SO 2 der Erhalt einer Weide.</li> </ol>

**Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben vom Inhalt der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 "Postplatz - Lohstraße" unberührt und gelten weiter fort.**

Die Stadt Sondershausen wird mit der 1. Bebauungsplanänderung dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB gerecht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da ein bereits bestehender integrierter, innerstädtischer Einzelhandelsstandort im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Sondershausen nachverdichtet umstrukturiert, modernisiert und zeitgemäß neu aufgestellt werden soll, um seinen Versorgungsauftrag am Standort zukünftig auch weiter und besser erfüllen zu können.

### 13. Hinweise zum Planvollzug

Unter „Hinweise“ auf der Planzeichnung wird auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz unter „Hinweise“ in die Planzeichnung übernommen.

### 14. Immissionsschutz

Durch die 1. Bebauungsplanänderung wird die immissionsschutzrechtliche Gesamtsituation am Standort (Vorbelastung durch die bereits vorhandenen Nutzungen im Planänderungsgebiet, sowie der Verkehrsvorbelastung) nicht wesentlich geändert oder verschärft. Es werden keine neuen emissionswirksamen Nutzungen bzw. Konflikte ausgelöst.

### 15. Erschließung

Das Planänderungsgebiet ist im Hinblick auf die

- verkehrliche Anbindung,
- Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung,
- Trink- und Löschwasserversorgung,
- Gas- und Elektroenergieversorgung sowie
- Abfall- und Wertstoffentsorgung
- 

vollständig erschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen oder weitergehenden verkehrstechnischen Anforderungen ausgelöst.

### 16. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Sondershausen sind im Rahmen der Änderung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

### 17. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen, Dezember 2021

.....  
(Andreas Meißner)  
Architekt für Stadtplanung