

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum

**Bebauungsplan Nr. 5
mit integrierter Grünordnung
und Umweltbericht**

„Stockhausen - Fahrschulübungsplatz“

der Stadt Sondershausen

- 2. Änderung -

- S a t z u n g -

Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 10a Abs. 1 BauGB

Gemeinde:

Stadt Sondershausen
Kyffhäuserkreis

Vorhabenträger

Herr Christoph Artmann
Parkstraße 1
61476 Kronberg i. T.

Bearbeitung:

Architektur- und Städtebaubüro Nickol
Franz-Liszt-Straße 8
99706 Sondershausen
Tel. 03632-707216
Fax. 03632-707220
E-Mail: info@asb-nickol.de

In Kraft getreten am: 30.09.2022

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist einem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurde, beizufügen. In der Erklärung sind auch die Gründe anzuführen, warum die zur Rechtskraft geführte Planungslösung aus den in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten ausgewählt wurde. Mit der zusammenfassenden Erklärung soll die Öffentlichkeit informiert werden, wie die Gemeinde im Rahmen der Abwägung mit den abwägungserheblichen Umweltbelangen und sonstigen Belangen umgegangen ist.

Aus diesem Grund wird dem Bebauungsplan Nr. 5 „Stockhausen – Fahrschulübungsplatz“ – 2. Änderung – diese zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen fasste am 03.02.2022 den Abwägungsbeschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Die Satzung des Bebauungsplans wurde am 03.02.2022 vom Stadtrat beschlossen.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Geschäftshaus Nordhäuser Straße 1 mietete sich ab 2019 eine wichtige öffentliche Behörde ein. Die Behörde, in der ca. 60 Beschäftigte arbeiten, hat einen erheblichen Kundenverkehr. Der Eigentümer des Geschäftshauses beabsichtigt, für die Beschäftigten der Behörde zusätzliche PKW-Stellplätze zu schaffen. Diese sollen auf zwei Grünflächen an der Parkstraße errichtet werden. Die beiden Grünflächen, auf denen die Parkplätze gebaut werden sollen, sind bisher als „Ausgleichsflächen“ für die im Bebauungsplangebiet geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt. Infolge der angestrebten Verkleinerung der „Ausgleichsflächen“ durch Überbauung mit Parkplätzen muss die Eingriffs- und Ausgleichsplanung überarbeitet werden. Mit dem Neubau von Parkplätzen wird der Zweck verfolgt, dass die Beschäftigten nicht die Stellplätze für Kunden des Einkaufszentrums oder für Einwohner des Stadtteils Stockhausen benutzen. In den frühen Abendstunden soll ein Teil der neu zu errichtenden Stellplätze den Besuchern von Veranstaltungen im „Haus der Kunst“ oder im „Loh“ zur Verfügung stehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf den Grundstücken direkt an der Parkstraße entstanden mehrere Wohngebäude („Baufenster 1 und 6“). Das Angebot der Stadt zur Entwicklung einer Wohnbebauung im „inneren“ Bereich („Baufenster 2, 3 und 4“) an der „Planstraße B“ fand dagegen keinen Anklang. Die innere Fläche erstreckt sich über mehrere, private Grundstücke. Es gab weder von privaten Bauherren noch von Bau- und Erschließungsträgern Anfragen zur Erschließung und Bebauung dieser Fläche. Die Stadt beabsichtigt, das „allgemeine Wohngebiet“ zu verkleinern. Das zweite Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die „innere“ Wohnbaufläche und die „Planstraße B“ zukünftig nicht mehr auszuweisen. Lediglich an den vorhandenen Verkehrsflächen sollen die Baufenster des allgemeinen Wohngebiets sinnvoll ergänzt werden. Diese Maßnahmen haben den positiven Effekt, dass die ursprünglich geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft auf den bisher noch un bebauten Flächen insgesamt reduziert werden.

Der Vorhabenträger Herr Christoph Artmann ist bereit und in der Lage, die anfallenden Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zu tragen. Herr Artmann hat mit der Stadt Sondershausen diesbezüglich einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

2. Abwägungsrelevante Umweltbelange

2.1 Wasserwirtschaft

Das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) gab am 23.05.2019 seine Stellungnahme zum Vorentwurf und am 10.01.2020 zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 „Stockhausen - Fahrschulübungsplatz“ – 2. Änderung – ab. Für die vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN), Abteilung 4 Wasserwirtschaft, zu vertretenden öffentlichen Belange:

- des Gewässerunterhaltungspflichtigen,
- Wasserbau,
- Wasserwirtschaft

ergab sich keine Betroffenheit.

Das TLUBN, Abteilung 5 Wasserrechtlicher Vollzug, vertritt die öffentlichen Belange:

- Abwasser,
- Zulassungsverfahren an Gewässern 1. Ordnung,
- Grundwasser,
- Stauanlagenaufsicht / Wasserbuch,
- Wasserschutzgebiete,
- Überschwemmungsgebiete,
- Wismut- und Kalibergbau.

Die Abteilung 5 äußerte keine Bedenken zu den Belangen der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde zu vertretenden Belange seien gesondert abzufragen. Die Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde werden im Punkt 2.3 Umgang mit Abwässern behandelt.

Das TLUBN brachte keine Bedenken oder Anregungen zu Umweltbelangen der Wasserwirtschaft hervor. Im Abwägungsbeschluss legte der Stadtrat der Stadt Sondershausen fest, dass bezüglich der von der TLUBN zu vertretenden Belange der Wasserwirtschaft keine Änderungen oder Ergänzungen an der Bebauungsplanfassung für die Satzung vorgenommen werden.

2.2 Naturschutz

Das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) gab am 23.05.2019 seine Stellungnahme zum Vorentwurf und am 10.01.2020 zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 „Stockhausen - Fahrschulübungsplatz“ – 2. Änderung – ab. Für die von der Abteilung 3 Naturschutz und Landschaftspflege zu vertretenden Belange der Schutzgebiete ergab sich keine Betroffenheit.

Die Untere Naturschutzbehörde gab als Fachbehörde fachliche Stellungnahmen ab. Sie sind Bestandteile der Stellungnahmen des Landratsamts Kyffhäuserkreis vom 02.07.2019 zum Vorentwurf und vom 09.01.2020 zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans. Die Untere Naturschutzbehörde bescheinigte, dass mit der Planung die rechtlichen Bestimmungen zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz hinreichend berücksichtigt werden.

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen beschloss im Rahmen der Abwägung, dass aufgrund der Stellungnahmen des TLUBN, Abteilung 3, und der Unteren Naturschutzbehörde keine Änderungen oder Ergänzungen in der Planfassung für die Satzung vorgenommen werden.

2.3 Umgang mit Abwässern

Die Untere Wasserbehörde gab als Fachbehörde fachliche Stellungnahmen als Bestandteil der Stellungnahmen des Landratsamts Kyffhäuserkreis vom 02.07.2019 zum Vorentwurf und vom 09.01.2020 zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans ab.

Die Untere Wasserbehörde wies darauf hin, dass das Niederschlagswasser vorzugsweise zu versickern, zu verdunsten oder zu verwerten sei. Bei der Gestaltung des Areals sei vor allem auf Flächendurchlässigkeit zu achten und Maßnahmen zur Förderung der Verdunstung und Versickerung zu berücksichtigen. Die Einleitung in den Regenwasserkanal sei mit dem TAZ Helbe-Wipper abzustimmen. Schmutzwasser sei dem öffentlichen Kanal zuzuführen.

Teile der inhaltlichen Aussagen dieser Stellungnahme, wie die Versickerung von Niederschlagswasser und die Zuführung des Schmutzwassers in die zentrale Abwasserbehandlungsanlage von Sondershausen, waren bereits Bestandteil der „Hinweise“ auf andere gesetzliche Vorschriften, Punkt 18, im Text Teil B.

Der Stadtrat legte im Abwägungsbeschluss fest, dass die fachliche Stellungnahme Berücksichtigung finden soll. Der Punkt 18.2 der „Hinweise“ auf andere gesetzliche Vorschriften wurde in der Fassung für die Satzung durch die Einfügung, dass das Regenwasser vorzugsweise zu versickern, zu verdunsten oder zu verwerten und dass die Einleitung in den Regenwasserkanal mit dem TAZ „Helbe-Wipper“ abzustimmen ist, ergänzt.

2.4 Umgang mit Abfällen

Das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) gab am 23.05.2019 seine Stellungnahme zum Vorentwurf und am 10.01.2020 zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 „Stockhausen - Fahrschulübungsplatz“ – 2. Änderung – ab. Die Abteilung 6 Immissionsschutz und Abfallwirtschaft stellte für die Belange der Abfallrechtlichen Zulassung keine Betroffenheit fest. Die Abteilung 7 Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten gab für die Belange der Abfallwirtschaft sowie abfallrechtlichen Überwachung ebenfalls keine Betroffenheit an.

Die Untere Abfallbehörde gab als Fachbehörde fachliche Stellungnahmen ab. Sie sind als Anlagen Bestandteile der Stellungnahme des Landratsamts Kyffhäuserkreis vom 02.07.2019 zum Vorentwurf und vom 09.01.2020 zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans. Die Untere Abfallbehörde gaben in den Stellungnahmen keine Anregungen und Hinweise. Im Text Teil B ist in den „Hinweisen“ auf andere gesetzliche Vorschriften der Hinweis enthalten, dass anfallende Abfälle sowie unbelasteter Erdaushub und Bauschutt der entsorgungspflichtigen Körperschaft (Kyffhäuserkreis) anzudienen sind.

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen entschied im Abwägungsbeschluss, dass aufgrund der Stellungnahmen des TLUBN und der Unteren Abfallbehörde zu den Belangen der Abfallwirtschaft keine Änderungen oder Ergänzungen an der Bebauungsplanfassung für die Satzung vorgenommen werden.

2.5 Bodenschutz und Altlasten

Das TLUBN gab Stellungnahmen zum Vorentwurf und Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans ab. Die Abteilung 7 Immissionsschutz, Bodenschutz und Altlasten äußerte sich in der Stellungnahme zum Vorentwurf zu den Belangen des Bodenschutzes und der Altlasten. Sie wies darauf hin, dass die Zuständigkeit für diese Belange bei der Unteren Bodenschutzbehörde liege. Für die vom TLUBN zu vertretenden Belange als Obere Bodenschutzbehörde stellte sie keine Betroffenheit fest.

Die Untere Bodenschutzbehörde / Altlasten gab als Fachbehörde fachliche Stellungnahmen als Bestandteil der Stellungnahmen des Landratsamts Kyffhäuserkreis vom 02.07.2019 zum Vorentwurf und vom 09.01.2020 zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans ab. Die Untere Bodenschutzbehörde / Altlasten gab in beiden Stellungnahmen keine Anregungen oder Hinweise.

Im Text Teil B, „Hinweise“ auf andere gesetzliche Vorschriften, wird im Unterpunkt 19.5 klar gestellt, dass beim Vorliegen bisher nicht erkannter Bodenveränderungen oder sich Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, diese sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen sind, damit im Interesse des Maßnahmenfortschritts und der Umwelterfordernisse geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen beschloss im Rahmen der Abwägung, dass aufgrund der Stellungnahmen des TLUBN und der Unteren Bodenschutzbehörde zu den Belangen des Bodenschutzes und der Altlasten keine Änderungen oder Ergänzungen in der Fassung für die Satzung vorgenommen werden.

2.6 Immissionsschutz

Das TLUBN gab Stellungnahmen zum Vorentwurf am 23.05.2019 und am 09.01.2020 zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans ab. Die Abteilung 6 Immissionsschutz und Abfallwirtschaft stellte keine Betroffenheit fest.

Die Abteilung 7 Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten äußerte sich im Vorentwurf zu den Belangen des Immissionsschutzes. Sie stellte fest, dass die Planungsgrundsätze des § 50 BImSchG im Planungsgebiet und den angrenzenden Bereichen eingehalten werden.

Die Abteilung 7 äußerte sich zum Konflikt, der zwischen den neu geplanten PKW-Stellplätzen an der Parkstraße und den ausgewiesenen Bauflächen des allgemeinen Wohngebiets entstehen können. Es sei angedacht, die Stellplätze auch in den Abendstunden für Veranstaltungen im „Haus der Kunst“ oder im „Loh“ zu nutzen. Es sei zu prüfen, ob in den Abendstunden (nach 22:00 Uhr) durch die Nähe der PKW-Stellplätze die Orientierungswerte für Schall-Immissionen im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden. Bei einer Überschreitung sei durch geeignete Maßnahmen die nächtliche Nutzung der Parkplätze auszuschließen.

Im Entwurf des Bebauungsplans wurde die Situation auf der Grundlage der „Bayrischen Parkplatzlärmstudie“, 6. überarbeitete Auflage, geprüft. Die Mindestabstände nach Tabelle 37 der Studie „zwischen dem kritischen Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet und nächstgelegenen Stellplatz zur Nachtzeit“ wird in der Planung unterschritten. Aus diesem Grund wurde im Entwurf des Bebauungsplans der am allgemeinen Wohngebiet nächstgelegene, westliche Parkplatz, als „Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen und sonstige Gefahren“ zeichnerisch festgesetzt. In der textlichen Festsetzung „13.1 Besondere Vorkehrungen zum Lärmschutz“ wird festgelegt, dass die Nut-

zung der innerhalb dieser Fläche gelegenen öffentlichen PKW-Stellplätze nur tagsüber in der Zeit von 6:00 – 22:00 Uhr zulässig ist. Die betroffenen PKW-Stellplätze sind durch Gebots-schilder, die auf die eingeschränkte Nutzungsdauer hinweisen, zu kennzeichnen.

Die Abteilung 7 wies darauf hin, dass die Ausführung der Gebäude so zu erfolgen hat, dass die in Tabelle 4 der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

Weiterhin erfolgte der Hinweis des TLUBN, dass während der Bauphase die festgesetzten Immissionsrichtwerte der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – (AVV Baulärm)“ während der Tagzeiten und vor allem in der Nachtzeit (20:00 – 7:00 Uhr) einzuhalten sind.

Im Entwurf des Bebauungsplans wurde ein entsprechender „Hinweis“ auf andere gesetzliche Vorschriften aufgenommen.

Weiterhin wies das TLUBN, Abteilung 7, darauf hin, dass sich im 5-km-Radius des Planungsgebietes eine Anlage befindet, die der Störfallverordnung nach der 12. BImSchV unterliegt. Es handele sich dabei um die Firma GSES GmbH Sondershausen, Schachtstraße 20-22.

Im Bebauungsplan-Entwurf wurde deshalb ein entsprechender Unterpunkt in die „Hinweise“ auf andere gesetzliche Vorschriften im Text Teil B eingefügt.

Die Untere Immissionsschutzbehörde gab als Fachbehörde ihre Stellungnahmen ab, die Bestandteil der Stellungnahme des Landratsamts Kyffhäuserkreis vom 02.07.2019 zum Vorentwurf und vom 09.01.2020 zum Entwurf des Bebauungsplans sind.

Die Untere Immissionsschutzbehörde wies zum Vorentwurf darauf hin, dass die für die Wohnbebauung geltenden Immissionsrichtwerte trotz des Lieferverkehrs für das Einkaufszentrum einzuhalten sind.

Zum überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans stellten die Abteilungen 6 und 7 des TLUBN keine Betroffenheit für die Belange des Immissionsschutzes fest. Die Untere Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis gab zum Entwurf des Bebauungsplans keine weiteren Anregungen und Hinweise.

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen stellte fest, dass die vom TLUBN und von der Unteren Immissionsschutzbehörde zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigt wurden. Der Stadtrat entschied, dass aufgrund der Stellungnahmen des TLUBN und der Unteren Immissionsschutzbehörde zum Immissionsschutz keine Änderungen oder Ergänzungen an der Bebauungsplanfassung für die Satzung vorgenommen werden.

2.7 Schutz der Gesundheit / Hygiene

Das Gesundheitsamt / Hygiene gab als Fachbehörde seine Stellungnahme als Bestandteil der Stellungnahme des Landratsamts Kyffhäuserkreis vom 02.07.2019 zum Vorentwurf ab. Das Gesundheitsamt / Hygiene hatte keine Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan-Vorentwurf.

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen stellte fest, dass die vom Gesundheitsamt zu vertretenden Belange in der Planung ausreichend berücksichtigt wurden. Der Stadtrat entschied

deshalb, dass aufgrund der Stellungnahme der Behörde keine Änderungen oder Ergänzungen an der Bebauungsplanfassung für die Satzung vorgenommen werden.

2.8 Weitere Umweltbelange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt worden sind, gaben **keine** Stellungnahmen zu weiteren Umweltbelangen ab, wie z. B. Luftreinhaltung, Klimaschutz, Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien, Schutz von Natura-2000-Gebieten oder umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind **keine** Stellungnahmen von den Bürgern zum Vorentwurf und Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Stockhausen - Fahrschulübungsplatz“ abgegeben worden. Es wurden demzufolge auch **keine** Anregungen oder Bedenken zum Bauleitplan vorgebracht, die Belange der Umwelt betreffen.

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen entschied im Abwägungsbeschluss, dass aufgrund des Ergebnisses der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Änderungen bzw. Ergänzungen an der Bebauungsplan-Fassung für die Satzung vorgenommen werden sollen.

3. Sonstige abwägungsrelevante Belange

Das Thüringer Landesverwaltungsamt gab Stellungnahmen zum Vorentwurf am 03.07.2019 und Entwurf am 17.01.2020 ab. Die Behörde äußerte sich zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung in mehreren Punkten.

Zur Förderung des „Sondergebiets Einkaufszentrum“ soll in den weiteren Gebieten im Geltungsbereich, dem „Wohngebiet“ und dem „Mischgebiet“, Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen werden.

Im „allgemeinen Wohngebiet“ werden mit der 2. Änderung die „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ wieder zugelassen. Sie sind nach Baunutzungsverordnung im „allgemeinen Wohngebiet“ allgemein zulässig. Im „Mischgebiet“ werden mit der 2. Änderung Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt äußerte weiterhin, dass das „Sondergebiet Einkaufszentrum“ entsprechend des aktuellen „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Musik- und Bergstadt Sondershausen“ als Nahversorgungszentrum zu entwickeln sei. Zur Sicherstellung dieser Entwicklung sei der maßgebliche Teil der Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu belegen. Dies sei durch entsprechende Festsetzungen für die Fachmärkte zu gewährleisten.

Im Abwägungsbeschluss legte der Stadtrat fest, dass der Forderung der Raumordnungsbehörde insofern gefolgt wird, dass die Sortimentslisten zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente aus der „Sonderhäuser Liste“ des Einzelhandelskonzeptes in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Es sollen nahversorgungsrelevante Sortimente in den Fachmärkten zulässig sein, aber kein weiterer Lebensmittelmarkt bzw. -discounter. Weiterhin sollen auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gestattet werden.

Nachdem das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Musik- und Bergstadt Sondershausen“ vom Stadtrat förmlich beschlossen worden war, wurde die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans entsprechend des Abwägungsbeschlusses erarbeitet und vom Stadtrat der Stadt Sondershausen am 03.02.2022 beschlossen.

Die „Sondershäuser Liste“ aus dem Einzelhandelskonzept ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan angefügt.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Punkt 2 „Abwägungsrelevante Umweltbelange“ werden die Stellungnahmen beschrieben, die von Behörden zum Vorentwurf und Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Stockhausen - Fahrschulübungsplatz“ abgegeben worden sind und Umweltbelange zum Inhalt haben. Diese Stellungnahmen zeigten keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten auf.

Im Punkt 3 „Sonstige abwägungsrelevante Belange“ wird auf die Stellungnahmen des Thüringer Landesverwaltungsamts eingegangen.

Die Raumordnungsbehörde forderte in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf, dass im allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausgeschlossen werden sollen. Sie zeigte damit eine anderweitige Planungsmöglichkeit auf. Dieser Planungsvariante wird aus nachfolgenden Gründen nicht gefolgt.

Bis zur 1. Änderung des Bebauungsplans waren die „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“, aber auch „Schank- und Speisewirtschaften“ und „nicht störende Handwerksbetriebe“ in den Wohnbauflächen im inneren und rückwärtigen Bereich (Bauflächen 2 – 4) ausgeschlossen, in den Bauflächen 1 und 6 an der Parkstraße aber zulässig. Es sollten also Störungen, die durch den Zielverkehr, der durch Läden, Schank- und Speisewirtschaften im gewissen Umfang ausgelöst werden kann, im inneren Bereich des ausgewiesenen Wohngebiets (Bauflächen 2 - 4) vermieden werden.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans wird die Fläche des allgemeinen Wohngebiets deutlich reduziert, und zwar um die Bauflächen 2 - 4. Die bisher geplante „Planstraße B“, die in das Wohngebiet führen sollte, entfällt. Die verbleibenden Bauflächen (ehemals 1 und 6) werden über die Parkstraße erschlossen. Störungen im inneren und rückwärtigen Bereich können durch die Reduzierung der Fläche des Wohngebiets nicht mehr entstehen. Der Grund für den Ausschluss von „Läden“ in einem Teil des Wohngebietes ist somit nicht mehr gegeben. In den Wohnbauflächen an der Parkstraße sollen, so wie auch in den vorangegangenen Bebauungsplänen, die „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften und nichtstörende Handwerksbetriebe“ zulässig sein.

Die Zulässigkeit dieser Nutzungen ist auch ein wichtiges Unterscheidungskriterium zwischen den „reinen“ und „allgemeinen“ Wohngebieten nach Baunutzungsverordnung.

Da die Wohnbauflächen relativ klein sind und deshalb die Größe von Läden beschränkt wird, ist das Thüringer Landesverwaltungsamt in seiner Stellungnahme zum Entwurf mit dieser Lösung einverstanden.

Mit der Forderung, dass der maßgebliche Teil der Verkaufsflächen nur mit Einzelhandelsbetrieben mit „nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ belegt werden soll, zeigt die Raumordnungsbehörde eine weitere Variante der Bebauungsplanung auf.

Der Stadtrat entschied, dass „nahversorgungsrelevante Sortimente“ zulässig sind, aber kein weiterer Lebensmittelmarkt bzw. -discounter. Für das Versorgungsgebiet Sondershausen ist eine bestimmte Anzahl von Lebensmittelmärkten und -discountern verträglich. Diese sollen auf das Stadtgebiet verteilt, vorrangig im Nahversorgungsbereich von Wohngebieten liegen. Die Konzentration von 2 und mehr Lebensmittelmärkten an einer Stelle würde diesem Ziel entgegenstehen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind weiterhin Arzneimittel, Drogerieartikel, Blumen, Heimtiernahrung, Genussmittel, Reformwaren und Zeitungen. Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten sind, mit Ausnahme von Apotheken, im Einkaufszentrum zulässig. Vorhandene Geschäfte für Schuhe und Textilien haben sich aber als wichtiger Teil der Versor-

gung im Nahversorgungsbereich Stockhausen etabliert. Das Einkaufszentrum ist mittlerweile traditionell ein wichtiger Einkaufsort für Lebensmittel und modische Artikel von den Bewohnern des Stadtteils Stockhausen.

Die im Bebauungsplan verfolgte Entwicklungsrichtung des Einkaufszentrums soll mit den Zielen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes“ in Übereinstimmung gebracht werden. Durch die Flexibilität der breit aufgestellten Sortimentslisten soll die Neuvermietung einer möglicherweise leerstehenden Nutzungseinheit erleichtert werden, wobei der Schwerpunkt der Ausrichtung der Verkaufsflächen auf der Nahversorgung des Ortsteils Stockhausen liegen soll. Der Leerstand von Geschäften, der sich auch auf die Anziehungskraft des Einkaufszentrums negativ auswirkt, soll möglichst vermieden bzw. auf einen kurzen Zeitraum beschränkt werden.