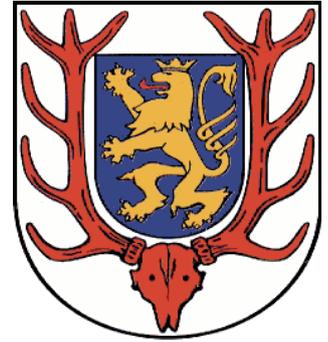


STADT SONDRERSHAUSEN

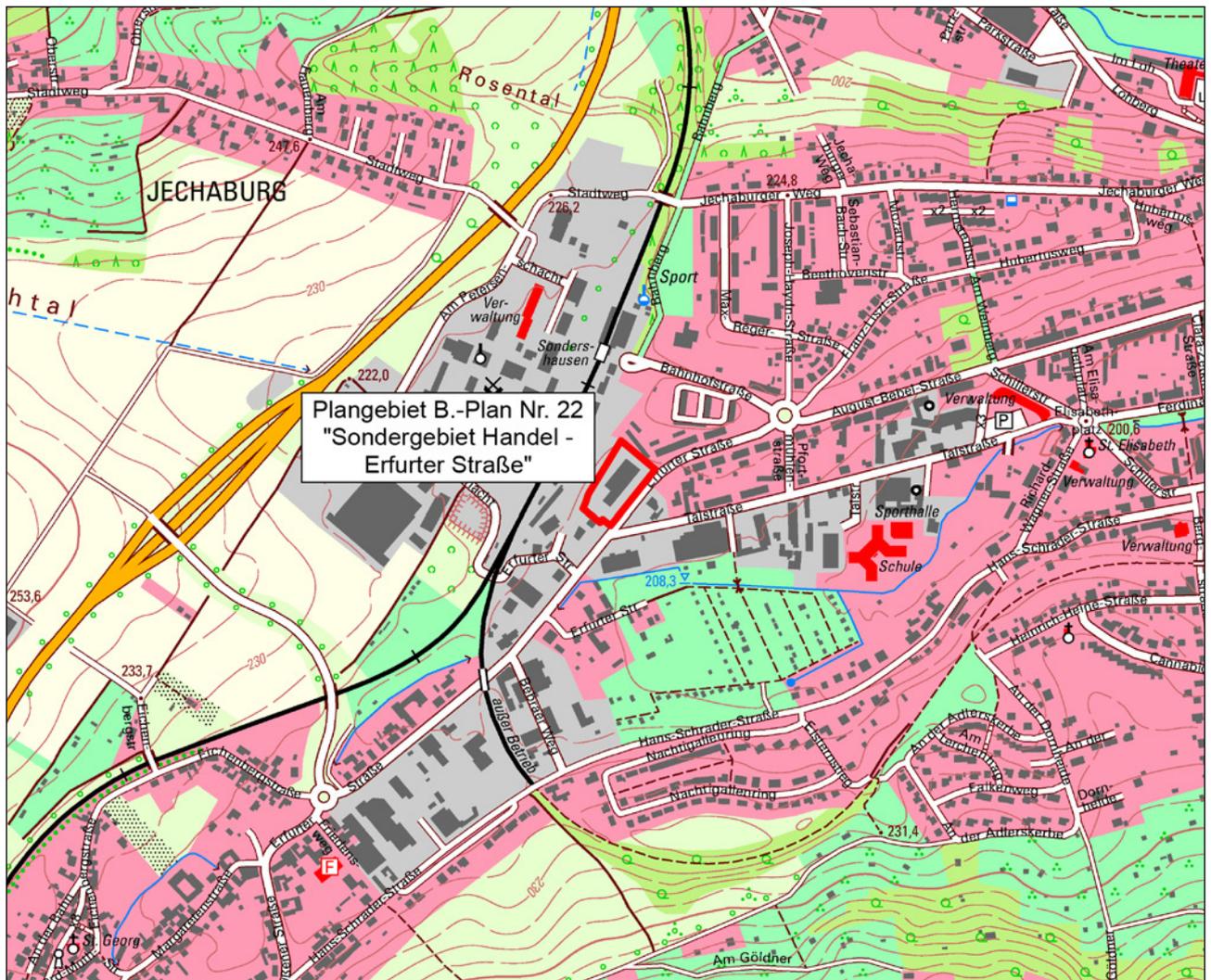
Kyffhäuserkreis / Thüringen



Bebauungsplan Nr. 22
"Sondergebiet Handel - Erfurter Straße"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Satzung 28. September 2023

Übersichtsplan oh. M.



Der Bebauungsplan wurde im Auftrag der
Stadt Sondershausen bearbeitet von:

TEPE

- landschafts-
- städtebau-
- architektur

Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel
Tel. +49 561 9879880
Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
Tel. +49 361 26208670
info@planungsbuero-tepe.de

1 Anlass und Zielstellung

Mit Datum vom 08.05.2018 hat das Landratsamt Kyffhäuserkreis der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG die Genehmigung für den Neubau eines ALDI-Marktes auf dem Grundstück Erfurter Straße 14 der Stadt Sondershausen erteilt. Die im Rahmen dieser Baugenehmigung zugelassene Größe der Verkaufsfläche beträgt 798 m². Sie liegt damit gerade noch unterhalb des nach der geltenden Rechtsprechung (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 - 4 C 10.04 und 4 C 1687) kennzeichnenden Merkmals großflächiger Einzelhandelsbetriebe, welches bei Betrieben mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche regelmäßig als erfüllt anzusehen ist.

Nachdem das auf dem Grundstück Erfurter Straße ehemals vorhandene Autohaus bereits 2018 abgerissen wurde, begann im 1. Quartal 2019 der inzwischen fertig gestellt und in Betrieb genommene Neubau des ALDI-Marktes. Die Gebäudeplanung wurde dabei so gestaltet, dass durch Grundrissänderungen (z.B. das Versetzen nicht tragender Wände) eine derzeit nicht zulässige Vergrößerung der Verkaufsfläche ermöglicht werden kann, ohne dass hierfür die Grundfläche noch die Kubatur des genehmigten Gebäudes verändert werden muss. Vor diesem Hintergrund will die Stadt Sondershausen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 u.a. die maximale Zulässigkeit der im Geltungsbereich realisierbaren Verkaufsfläche planungsrechtlich verbindlich festsetzen.

2 Geltungsbereich und Planungsvoraussetzungen

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück an der Erfurter Straße 14. Er beinhaltet ausschließlich das Flurstück 68/1 in der Flur 4 der Gemarkung Bebra. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,6 ha.

Sondershausen wird im **Regionalplan Nordthüringen** als Mittelzentrum ausgewiesen. Für eine Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion ist eine Konzentration des großflächiger Einzelhandels in zentralen Orte höherer Stufe (Mittelzentren und Oberzentren) erforderlich. Der Grundversorgungsbereich Sondershausen umfasst die Stadt Sondershausen sowie die Gemeinden Badra und Hachelbich. In der Raumnutzungskarte des Regionalplan Nordthüringen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachrichtlich als Siedlungsbereich Bestand ausgewiesen. Darüber hinaus werden für den Geltungsbereich keine besonders zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung formuliert.

Gleichwohl sind bei der Ausweisung von Flächen für großflächigen Einzelhandel folgende Maßgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2025) von Bedeutung:

"2.6.1 Z

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte

- in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und
- in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.

2.6.2 G

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.



2.6.3 G

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).

2.6.4 G

Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot)."

Zur Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung hat die BBE Handelsberatung GmbH in Erfurt mit Datum vom 23.01.2017 eine **Auswirkungsanalyse** zur geplanten Verlagerung des ALDI-Marktes von seinem derzeitigen Standort an der Nordhäuser Straße 1 an die Erfurter Straße 14 unter Berücksichtigung der in diesem Zuge vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung auf 1.000 m² vorgelegt. Demnach werden sich auch bei einer Nachbelegung des bisherigen Standortes mit einem vergleichbaren Lebensmittelmarkt zwar erhöhte Umsatzverluste für die lokalen Lebensmittelanbieter ergeben, es sind aber keine schädlichen Auswirkungen auf andere Lebensmittelanbieter in Sondershausen (< 10%), insbesondere nicht im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich, zu erwarten. Da sich darüber hinaus nur ein geringer Teil des Umsatzes des ALDI-Marktes aus Streuumsätzen zusammensetzt und ein überdimensionaler Umsatzzufluss von außerhalb des Einzugsgebietes durch den ALDI-Markt nicht induziert werden kann, sind eine Ausweitung des Einzugsgebietes und eine damit einhergehende Beeinträchtigung umliegender Orte auch zukünftig nicht realistisch (vgl. Kap. 7 Auswirkungsanalyse). Somit kann davon ausgegangen werden, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche des ALDI-Marktes um ca. 200 m² von ca. 800 m² auf ca. 1.000 m² keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Landes- und Regionalplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben wird.

Die Stadt Sondershausen verfolgt in Übereinstimmung mit dem durch den Stadtrat der Stadt Sondershausen am 1. Oktober 2020 beschlossenen **Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Sondershausen** (BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt, 30.09.2020) das Ziel, die im Bebauungsplan Nr. 5 "Stockhausen - Fahrschulübungsplatz", 1. Änderung (2015), rechtsverbindlich für einen Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.150 m² Verkaufsfläche festgesetzten Flächen innerhalb des Einkaufszentrums mit einem vergleichbaren Lebensmittelmarkt weiter zu nutzen. Auf diese Weise sollen negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsfunktion des Einkaufszentrums für seinen Einzugsbereich (insbesondere den Ortsteil Stockhausen) vermieden werden. Wie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als optimale Lösung für die Sonderlage C. Nordhäuser Straße dargestellt (vgl. S. 98-99 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts), strebt die Stadt Sondershausen an, den ebenfalls an der Erfurter Straße ansässigen Lidl-Markt zu verlagern, und zugleich weiterhin eine fußläufige Nahversorgung in Stockhausen zu gewährleisten. Hierzu haben bereits eine Reihe von Gesprächen zwischen der Stadtverwaltung, Lidl und den Eigentümern der Liegenschaft in Stockhausen stattgefunden. Am bisherigen Standort des Lidl-Marktes an der Erfurter Straße sollen nach einer Verlagerung keine zentrenrelevanten Sortimente mehr angeboten werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil der Sonderlage D. Erfurter Straße. Im Standortprofil auf S. 100-101 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Als ein Entwicklungsziel für diese Sonderlage wird u.a. die "*Sicherung des Aldi-Lebensmittelmarktes*" definiert, "*da dieser eine Grundversorgung für die nördlich und östlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche übernimmt und ebenfalls eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Bebra sicherstellt*". Darüber wird hierzu unter "*Sonstiges*" angemerkt: "*Da Lidl eine Standortverlagerung seines Marktes aktiv plant, wird perpektivisch der Aldi-Markt allein*



die Grundversorgung für den umliegenden kernstädtischen Siedlungsbereich übernehmen." Und weiter: "Grundsätzlich sollte die Verkaufsfläche des Aldi-Marktes -zur Standortsicherung- auf ein aktuelles konzeptübliches Maß (ca. 1.000 m² VK) erweitert werden." Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB entspricht der vorliegende Bebauungsplanentwurf insofern den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Sondershausen.

Im **Flächennutzungsplanentwurf** der Stadt Sondershausen (Entwurf 2004) wird das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Bei der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplans werden die Darstellungen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Sondershausen soll noch im 4. Quartal 2023 eingeleitet werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass dieser Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, sondern als vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB) einer Genehmigung bedarf. Die Voraussetzungen hierfür werden als erfüllt angesehen, da es in diesem Fall lediglich um die planungsrechtliche Zulassung einer Verkaufsflächenerweiterung um ca. 200 m² innerhalb eines bereits gemäß § 71 ThürBO genehmigten Vorhabens geht, das Vorhaben den Vorgaben und Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Sondershausen entspricht und in Verbindung mit dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse davon ausgegangen werden kann, dass der Lebensmittelmarkt in der geplanten Größenordnung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird.

Aufgrund der sich aus den oben beschriebenen Sachverhalten ergebenden Sicherheit hinsichtlich einer Übereinstimmung der Planung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des ganzen Gemeindegebiets sind lediglich geringe Anforderungen an die Dringlichkeit der Planung zu stellen, so dass angesichts der anzunehmenden Dauer des Aufstellungsverfahrens das Abwarten eines genehmigten bzw. wirksamen Flächennutzungsplans nicht zumutbar erscheint. Dabei ergibt sich die Erforderlichkeit der Planung insbesondere aus dem Willen der Stadt Sondershausen, die gemäß des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EHZK) zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung eines ausgewogenen und versorgungsstrukturell sinnvollen Einzelhandelsnetzes definierten Ziele, wie den Erhalt, die Stabilisierung und den Ausbau der mittelenzentralen Versorgungsfunktion Sondershausens und darüber hinaus die Sicherung einer verbraucher-nahen Versorgung, insbesondere mit dem Sortiment Lebensmittel, sowie eine optimale Erreichbarkeit dieser Versorgungseinrichtungen planungsrechtlich umzusetzen. Dazu gehört nach den Ausführungen des EHZK ausdrücklich auch die für die Standortsicherung des Aldi-Marktes an dieser Stelle notwendige Erweiterung der Verkaufsflächen um ca. 200 m².

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren, da der sich aus der vorhandenen Eigenart der Bestandsbebauung (gemäß Baugenehmigung vom 08.05.2018) ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert werden soll. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Da durch den Bebauungsplan zudem keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, wird die Eingriffsregelung (§ 14 ff BNatSchG) im Rahmen dieses Planverfahrens nicht angewendet. Die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist zudem zulässig, da durch das Vorhaben

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (vgl. hierzu auch "Allgemeine Vorprüfung einer UVP-Pflicht gemäß § 7 UVPg", S. 8 ff der Begründung).

3 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an der Erfurter Straße im unmittelbaren Übergangsbereich von der Sondershäuser Kernstadt zum Ortsteil Bebra. Unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet bilden das Gelände des Sondershäuser Bahnhofs sowie die Bahnanlagen der Schienenverbindung Nordhausen-Sondershausen-Erfurt eine stadträumliche Zäsur.

Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet direkt an die westlich der Innenstadt gelegenen, zum Teil durch Geschosswohnungsbau der 1950-er bzw. 1960-er Jahre geprägten Wohngebiete Sondershausens. Der Übergangsbereich zum Ortsteil Bebra entlang der Erfurter Straße ist insbesondere durch eine großvolumige, flächenintensive und gewerblich genutzte Bebauung gekennzeichnet. Dies gilt ebenso für die südliche Seite der in die Erfurter Straße mündende Talstraße.

Der gewerbliche Bereich entlang der Erfurter Straße ist durch zahlreiche Betriebe des KFZ-Handels/-Handwerk/-Service, Tankstellen sowie einige Einzelhandelsbetriebe (Lidl, Dänisches Bettenlager, Hagebaumarkt, SEMA-Möbelmarkt) geprägt und reicht bis an den östlichen Ortsrand Bebras heran. Über den hier erst im Zuge des Baus der westlichen Ortsumfahrung Sondershausen (B 4) errichteten Kreisverkehr mit Zuführung und Anschluss an die B 4 ist das südwestliche Stadtgebiet unmittelbar mit dem überregionalen Straßennetz verbunden.



Kartengrundlage Auszug ALK/Luftbild 2021/Geltungsbereich

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der nicht zu erwartenden Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung (vgl. Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt, vom 23.01.2017 sowie Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Sondershausen der BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt, vom 30.09.2020) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - Lebensmittelmarkt im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Entsprechend des geplanten ALDI-Marktes wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 1.000 m² begrenzt. Darüber hinaus werden im Sondergebiet thermische und stromerzeugende Solaranlagen zugelassen, die jedoch nur an und auf Gebäuden errichtet werden dürfen. Photovoltaikfreiflächenanlagen sind somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maße der baulichen Nutzung sind die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Baumassenzahl (BMZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (FH Firsthöhe) vorgesehen. Die Grundflächenzahl ist dabei so bemessen, dass sowohl das geplante Gebäude als auch die geplanten Stellplätze und ihre Einfahrt bei Anwendung der Regelungen gemäß §§ 17 und 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 zugelassen werden können. Mit einer Baumassenzahl von 2,5, der Zulässigkeit lediglich eines Vollgeschosses sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 7,0 m bezogen auf eine Höhe von 212 m über NHN ist zudem in Verbindung mit den Baugrenzen die Kubatur des zulässigen Baukörpers ausreichend genau bestimmt. Dabei darf die festgesetzte Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile sowie für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtung technisch notwendige Dachaufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

4.3 Überbaubare Flächen und Bauweise

Durch die Bebauungsplanung soll im Plangebiet keine neue Bebauung zugelassen werden. Deshalb orientiert sich die Baugrenzen eng an dem bereits genehmigten Gebäude. Die zulässige Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichend festgesetzt, da die Länge des Baukörpers mehr als 50 m beträgt. Gleichwohl sollen aber die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden.

4.4 Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten

Stellplätze und ihre Einfahrten sind ausschließlich im Bereich der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der für Stellplätze und ihre Einfahrten gewidmeten Flächen zulässig. Die im Bebauungsplan vorgenommene Abgrenzung dieser Flächen orientiert sich ebenfalls eng an den für diese Nutzungen bereits genehmigten Flächen. Eine Einfahrt von der Erfurter Straße ist ausschließlich an der hierfür bereits genehmigten Stelle zulässig. Eine über diese Festsetzungen hinausgehende Erweiterung der Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten ist nicht vorgesehen. Für eine Realisierung der Einfahrt an der festgesetzten Stelle ist zudem die Versetzung der hier zur Zeit noch vorhandenen Wechselverkehrszeichenanlage für die Benutzung der Talstraße sowie die Verziehung der Mittelmarkierung auf der Fahrbahn der Erfurter Straße erforderlich. Die damit verbundenen Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen.



4.5 Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechte umfassen vorhandene Leitungen für die Stromversorgung einschließlich eines insgesamt 5 m breiten Schutzstreifens.

4.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet ist bisher zu ca. 96% durch Bebauung und Pflasterflächen versiegelt gewesen. Im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens bzw. entsprechend der vorgesehenen Festsetzungen wird sich der Anteil versiegelter Flächen auf ca. 86% verringern. Die nicht überbaubaren und nicht für Stellplätze und ihre Einfahrten gewidmeten Flächen werden dementsprechend entsiegelt und als Grünflächen gestaltet. Sie werden deshalb gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im Bereich der Flächen mit Leitungsrechten sind bei der Begrünung die Richtlinien für Mindestabstände im Kabelbau zu beachten.

5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Werbeanlagen

Die Regelungen für die Errichtung von Werbeanlagen gliedern sich in zwei Sachverhalte: Werbeanlagen an Gebäuden, die keine eigenständige bauliche Anlage sind, sowie Werbeanlagen als eigenständige bauliche Anlage innerhalb der Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten, die hier als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden können.

Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Höhe von 6,50 m über der festgesetzten Bezugshöhe von 212 m ü. NHN zulässig. Diese Höhe entspricht der aufgrund der Festsetzungen maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe). Damit wird gewährleistet, dass die gestalterische Wirkung der Gebäudekubatur nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt wird.

Innerhalb der Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten ist zudem eine Werbeanlage (z.B. Pylon) für die Aufnahme eines Hinweises auf den im Sondergebiet ansässigen Einzelhandelsbetrieb bis zu einer maximalen Höhe von 8,50 m über der festgesetzten Bezugshöhe von 212 m ü. NHN zulässig. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Erfurter Straße darf durch eine solche Anlage nicht beeinträchtigt werden.

6 Allgemeine Vorprüfung einer UVP-Pflicht gemäß § 7 UVPG

Aufgrund des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) ist es gemäß § 7 Abs. 1 UVPG i.V.m. Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG erforderlich, für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Sondergebiet Handel - Erfurter Straße" eine allgemeine Vorprüfung (§ 7 UVPG) über die eventuell bestehende Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Der gemäß Anlage 1 zum UVPG für die Erforderlichkeit der Vorprüfung maßgebliche Sachverhalt ergibt sich aus dem Umfang der Verkaufsfläche (VK) von 1.000 m², die entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden sollen. Die Vorprüfung erfolgt entsprechend der in Anlage 3 zum UVPG genannten Kriterien.

6.1 Merkmale der Bebauungsplanung

6.1.1 Größe des Vorhabens (Anlage 3 Nr. 1.1 UVPG)

Der vorhandene ALDI-Markt an der Erfurter Straße 14 weist zur Zeit eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² auf. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes will die Stadt nunmehr eine angemessene Erweiterung der Verkaufsflächen um ca. 200 m² auf ein allgemein konzeptübliches Maß planungsrechtlich verbindlich festsetzen, um so lediglich durch eine Grundrissänderung -die Herausnahme einer Innenwand- eine derzeit nicht zulässige Vergrößerung der Verkaufsfläche zu ermöglichen, ohne dass hierfür die Grundfläche noch die Kubatur des vorhandenen Gebäudes verändert werden muss. Der Markt erreicht damit das kennzeichnende Merkmal großflächiger Einzelhandelsbetriebe, welches bei Betrieben mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche regelmäßig als erfüllt anzusehen ist.

Die Stadt Sondershausen will mit diesem Bebauungsplan die oben geschilderte Umstrukturierung ermöglichen und den Geltungsbereich dementsprechend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt" festsetzen. Zugleich soll dabei die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 1.000 m² begrenzt werden.

6.1.2 Zusammenwirken mit anderen Vorhaben (Anlage 3 Nr. 1.2 UVPG)

Eine Kumulationswirkung mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten ist im Hinblick auf die o.g. Merkmale nicht zu erwarten.

6.1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere von Flächen, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Anlage 3 Nr. 1.3 UVPG)

Das Plangebiet bzw. der Standort des Vorhabens befindet sich im Zusammenhang der bebauten Ortsteile und wird bereits heute entsprechend der Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) baulich genutzt. Durch den Bebauungsplan werden keine dem widersprechenden Regelungen festgesetzt; die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung liegen unterhalb der in § 17 BauNVO definierten Höchstwerte für Sondergebiete.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der bereits überwiegend bebauten bzw. versiegelten Flächen mit wenigen Grünflächen und einigen wenigen Laubgehölzen sowie der unmittelbar benachbarten Siedlungsstruktur nicht vorhanden.



Dementsprechend ist im Plangebiet das Vorhandensein bzw. die Entwicklung einer biologischen Vielfalt lage- und ausstattungsbedingt (schwach strukturierte, einheitliche Biotope sehr geringer Größe, Barrierewirkung angrenzender Verkehrsstrassen, etc.) nicht zu erwarten.

Aufgrund des Bebauungsplanes ist im Verhältnis zur bereits zulässigen Bebauung und Nutzung des Gebietes nicht mit zusätzlichen und/oder neuen Beeinträchtigungen zu rechnen.

6.1.4 Abfallerzeugung (Anlage 3 Nr. 1.4 UVPG)

Durch das geplante Vorhaben werden im Plangebiet keine außerordentlichen Abfälle erzeugt. Es ist davon auszugehen, dass anfallende Abfälle nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sowie der geltenden Kreislaufwirtschaftssatzung des Kyffhäuserkreises behandelt und entsorgt werden.

6.1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen (Anlage 3 Nr. 1.5 UVPG)

Durch die Grundrissänderung innerhalb des ALDI-Marktes auf demselben Grundstück sowie der Vergrößerung der Verkaufsflächen in Verbindung mit der Widmung als Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO ergeben sich keine Konflikte im Hinblick auf benachbart vorhandene bzw. zulässige Nutzungen.

6.1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen (Anlage 3 Nr. 1.6 UVPG)

Mit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung sind keine außerordentlichen Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen verbunden, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:

- verwendete Stoffe und Technologien sowie
- die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen des § 3 (5a) des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

6.1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit (Anlage 3 Nr. 1.7 UVPG)

Mit der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Nutzung sind keine außerordentlichen Risiken für die menschliche Gesundheit z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft verbunden.

6.2 Standort der Bebauungsplanung

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

6.2.1 Aktuelle Nutzung des Gebietes (Anlage 3 Nr. 2.1 UVPG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Westlich der Sondershäuser Innenstadt zwischen der Erfurter Straße im Süden und den Bahnanlagen im Norden. Er umfasst ausschließlich das Grundstück an der Erfurter Straße 14 bzw. das Flurstück 68/1 in der Flur 4 der Gemarkung Bebra. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,6 ha. Das Plangebiet wird bereits als Standort des vorhandenen ALDI-Marktes genutzt. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes stellt sich als gemischt genutztes Gebiet dar, das sowohl durch gewerbliche Nutzungen bzw. durch gewerblich geprägte, heute durch kulturelle Einrichtungen nachgenutzte Baustrukturen als auch durch Wohnnutzungen geprägt wird.



6.2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen (Anlage 3 Nr. 2.2 UVPG)

Sondershausen befindet sich im nordwestlichen Kyffhäuserkreis der Planungsregion Nordthüringen innerhalb des Wippertals, einer Flusslandschaft mit Wipper und Bebra zwischen Hainleite im Süden und Windleite im Norden. Dieser ländlich geprägte Raum gehört zum Mitteldeutschen Buntsandsteingebiet (Buntsandsteinumrandung der Thüringischen Senke) als Teil des Mitteldeutschen Bruchschollenlandes, Naturraum Nordthüringer Buntsandsteinhügelländer. Die ca. 21.000 Einwohner zählende Stadt, geprägt als Standort für Bergbau, technische Unternehmen und Militär, weist eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßen- und Schienennetz auf.

Flächen

Das Plangebiet befindet sich im Zusammenhang der bebauten Ortsteile und wird bereits heute entsprechend der Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) baulich genutzt. Bisher unbebaute Grün- oder Freiflächen werden nicht beansprucht.

Boden

Die Qualität des Bodens wird insbesondere von der Natürlichkeit der Bodenstruktur und der Reinheit des Bodens auf der einen Seite sowie von Stoffeinträgen sowie Eingriffen in die Bodenstruktur auf der anderen Seite beeinflusst. Aufgrund der langjährigen baulichen Nutzung als überwiegend versiegelter Gewerbestandort ist die vorhandene Qualität des Bodens im Vergleich zu den natürlicherweise anstehenden Böden (Löss, Lösslehm (lloe) in der südöstliche Hälfte sowie Ton, lehmiger Ton (t3) in der nordwestlichen Hälfte des Plangebietes) in hohem Maße beeinträchtigt. Aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Nutzung ist daher für das Plangebiet von einer veränderten Bestandssituation gegenüber dem natürlicherweise an diesem Standort vorkommenden Bodentypus auszugehen. Dabei sind insbesondere in den Versiegelungsbereichen die Bodenfunktionen weitgehend verloren gegangen. Insgesamt besitzt das Plangebiet somit für das Schutzgut Boden sowie die Ausprägung der natürlichen Bodenfunktionen nur noch eine nachrangige Bedeutung.

Landschaft

Als Teilbereich der im westlichen Teil Sondershausens gelegenen Siedlungsflächen, die durch gemischte- und gewerbliche Bauflächen sowie einige Wohnbauflächen charakterisiert sind, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes intensiv durch anthropogen überformte Strukturen bei einem nur sehr geringen Maß an Naturnähe ohne naturraumtypische Einzelelemente gekennzeichnet. Daher wird das Plangebiet hinsichtlich der Eigenart des Landschaftsraums sowie aufgrund seiner Lage, seiner sehr geringen Vielfalt, Schönheit und Eigenart als sehr geringwertig eingestuft.

Wasser

Im Hinblick auf die natürlichen hydrogeologischen Voraussetzungen des Standortes ist für das Plangebiet aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Nutzung von einer veränderten Bestandssituation auszugehen. Im Bereich des Plangebietes existieren keine nutzbaren Grundwasservorkommen, da der sulfatische Kluft-Grundwasser-Leiter eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit (Sickerwasserverweilzeit 10 bis 25 Jahre) bei einem Grundwasser-Flurabstand zwischen 3 m (Bereich Erfurter Straße/Talstraße), nordwestlich ansteigend auf 7 m besitzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zudem nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten und/oder Heilquellenschutzgebieten. Dementsprechend ist für die das Grundwasser betreffenden Funktionen lediglich von einer nachrangigen Wertigkeit auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.



Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist durch ein hohes Maß an Versiegelung mit kaum ausgeprägten Grün-, Gehölz- und Saumstrukturen charakterisiert. Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des durch Bebauung, Versiegelung und überwiegend geringem Grünflächenanteil geprägten, städtischen Siedlungsraumes wird zudem die Qualität des Gebietes für Pflanzen und Tiere als sehr geringwertig eingestuft. Mit Ausnahme von Grün-/Gehölzstreifen auf den angrenzenden Flächen entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen sind hier höherwertige, naturnahe Lebensräume nicht vorhanden. Aufgrund der geringen Größe und Ausstattung bilden die schmalen Grünflächen innerhalb des Plangebietes lediglich einen floristisch-faunistischen Lebensraum von nachrangiger Bedeutung für maximal ubiquitäre Arten.

Biologische Vielfalt

Die bereits lange andauernde bauliche Nutzung des Plangebietes, die Auswirkungen der angrenzend vorhandenen, als Barrieren mit Zerschneidungseffekt wirkenden Verkehrswege und Siedlungsflächen sowie nicht vorhandene Biotopvernetzungsstrukturen für mögliche Wechselbeziehungen faunistischer Populationen bedingen lediglich eine geringe bis sehr geringe floristische und faunistische Lebensraumqualität. Im Plangebiet ist daher keine biologische Vielfalt zu erwarten. Geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 ThürNatG gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet zudem nicht vorhanden.

Klima

Das Plangebiet ist durch ein sehr hohes Maß anthropogener Überformung in Form von städtischer, insbesondere gewerblicher Nutzung geprägt. Dieser Siedlungsbereich ist durch einen überwiegend hohen Versiegelungsgrad sowie verkehrs- und nutzungsbedingte Immissionsbelastungen gekennzeichnet. Da zudem innerhalb des Plangebietes keine thermische, lufthygienische oder klimatische Ausgleichsfunktionen durch Kaltluftentstehungs-, Waldflächen und/oder Kaltluftabflussbahnen vorhanden sind, weist es hinsichtlich der Klimafunktionen lediglich nachrangige Bedeutung auf.

Untergrund

Nach Informationen des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) liegt der Geltungsbereich im Bergwerkseigentum "Sondershausen" (Kalisalze). Der Planbereich wird von einzelnen Strecken unterfahren. Für das Plangebiet liegen dem TLUBN keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i.S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG) vor.

6.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter (Anlage 3 Nr. 2.3 UVPG)

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch in benachbarten Bereichen sind Flächen als Schutzgebiete entsprechend der in Anlage 3 Nr. 2.3.1 bis 2.3.9 und 2.3.11 zum UVPG genannten Kategorien ausgewiesen.

Bezugnehmend auf Anlage 3 Nr. 2.3.10 gilt jedoch Sondershausen als Zentraler Ort im Sinne des § 2 (2) Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes, da die Stadt im Regionalplan Nordthüringen als Mittelzentrum kategorisiert wird (vgl. auch Kap. 2 der Begründung zum Bebauungsplan).

6.3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Im Ergebnis der Beurteilung der Kriterien gemäß Anlage 3 Nr. 1 und 2 UVPG ist davon auszugehen, dass das durch den Bebauungsplan zugelassene Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter haben wird. Eine Betrachtung möglicher Auswirkungen im Sinne der Gesichtspunkte nach Anlage 3 Nr. 3.1 bis 3.7 UVPG ist daher nicht erforderlich.