



Stadt Sondershausen



Begründung

der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor"

Verfahrensstand:

Rechtsplan

gemäß 10 BauGB

Sondershausen Dezember 2021

Präambel
zur Begründung der
2. Änderung
Bebauungsplanes Nr. 18
"Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor"
der Stadt Sondershausen

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand:
Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) 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

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

Ansprechpartner: Herr Andreas Meißner
Architekt für Stadtplanung

Sondershausen, Dezember 2021

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB

zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes
Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor"
der Stadt Sondershausen

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Sondershausen.....	3
2.	Vorbemerkungen sowie Ziel und Zweck der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" der Stadt Sondershausen gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB3	
3.	Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB.....	4
4.	Begriffsdefinitionen.....	4
5.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....	4
6.	Inhalt der Planunterlagen.....	5
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen.....	5
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.....	6
8.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Sondershausen.....	9
8.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Sondershausen..	10
8.5.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	11
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 2. Änderung des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen.....	16
12.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....	16
12.2.	Inhalt der geänderten Textlichen Festsetzungen.....	16
13.	Hinweise zum Planvollzug.....	19
14.	Immissionsschutz.....	20
15.	Erschließung.....	20
16.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB.....	20
17.	Planverfasser.....	20

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" der Stadt Sondershausen
------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 Kyffhäuserlandkreises 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 Kyffhäuserlandkreis. 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 Kyffhäuserlandkreises.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" der Stadt Sondershausen gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

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.

In diesem EHZK wurden dem Einkaufszentrum an der „Alexander-Puschkin-Promenade“, Ecke „Frankenhäuser Straße“ die Kriterien einer siedlungsintegrierten, relativ zentralen Lage, innerhalb der Sondershäuser Kernstadt, mit einer sehr guten verkehrlichen und fußläufigen Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren zuerkannt.

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

Für den Standort des Einkaufszentrums „Alexander-Puschkin-Promenade“, Ecke „Frankenhäuser Straße“ gibt es einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" der Stadt Sondershausen erlangte mit Bekanntmachung seiner Genehmigung 1996 die Rechtskraft. Ein Jahr später wurde im Zuge der 1. Änderung der Pkt. 1.1. der Textlichen Festsetzungen neu gefasst und mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch das Thüringer Landesverwaltungsamt 1998 diese 1. Änderung in Kraft gesetzt.

Parallel dazu wurde das Einkaufszentrum gebaut und nahm im November 1997 den Betrieb auf.

Um die (alten) Textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan Nr. 18 in der Fassung seiner 1. Änderung mit den nun aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Sondershausen (EHZK) in Übereinstimmung zu bringen, ist vorgesehen, im festgesetzten räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor“ die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung zu überarbeiten, da die Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen B-Planes im Hinblick auf die seit 1996 weiterentwickelte Gesetzeslage und Rechtsprechung mit dem derzeitigen Inhalt sowie der Formulierung nicht mehr in Übereinstimmung steht.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt festgestellt:

- die Standortsicherung des Einkaufszentrums „Alexander-Puschkin-Promenade“, Ecke „Frankenhäuser Straße“ wird städtebaulich unterstützt, da es sich um einen bereits vollständig erschlossenen, siedlungsintegrierten Einzelhandelsstandort im östlichen Bereich der Kernstadt handelt,
- 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 entspricht den Entwicklungszielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sondershausen (EHZK).

Darum ist es konkret erforderlich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend den aktuellen, städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Sondershausen in Übereinstimmung mit dem EHZK rechtseindeutig klarzustellen / zu ändern und für zukünftig geplante Maßnahmen planungsrechtlich zu sichern.

In der Folge kann dann das bestehende Einkaufszentrum an die modernen Erfordernisse einer Einzelhandelsimmobilie sowie an geänderte Kundenwünsche angepasst werden.

Die Übernahme aller Kosten des Bauleitverfahrens erfolgt durch die Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. KG, Sitz: Neckarsulm und wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert.

4. Begriffsdefinitionen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" der Stadt Sondershausen wird im Folgenden auch als **„2. Bebauungsplanänderung“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Sondershausen als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" der Stadt Sondershausen wird im Folgenden auch als **„Planänderungsgebiet“** bezeichnet.

5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Planänderungsgebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 13.802 m², liegt im östlichen Kernstadtbereich von Sondershausen, verkehrsgünstig an der Kreuzung „Alexander-Puschkin-Promenade“, Ecke „Frankenhäuser Straße“ (L 1034).

Der räumliche Geltungsbereich 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.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planänderungsgebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller Flächen, die für die Standortsicherung des Einkaufszentrums selbst erforderlich sind.

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" 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 (erst Bestandteil des Rechtsplanes)
- 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"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) 	<ul style="list-style-type: none"> - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechtes (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)

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

Beim in Rede stehenden Standort handelt es sich um einen innerörtlichen, siedlungsintegrierten Einzelhandelsstandort (Einkaufszentrum), der durch den in Betrieb befindlichen Einkaufsmarkt Kaufland und den ergänzenden Handels-, Dienstleistungs- und sonstigen Nutzungen geprägt ist. Um diesen städtebaulich wichtigen Standort zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen sowie des erweiterten Grundbedarfs nachhaltig zu sichern, soll er neu geordnet und zeitgemäß umgestaltet werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält jedoch Festsetzungen, welche im Hinblick auf die seit 1996 weiterentwickelte Gesetzeslage und Rechtsprechung mit dieser heute nicht mehr in Übereinstimmung stehen.

Die Stadt Sondershausen sieht deshalb das Erfordernis zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" der Stadt Sondershausen, um die textlichen Festsetzungen im Pkt. 1.1 unter Pkt. 1. „Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)“ vollständig neu zu formulieren.

Gleichzeitig werden die Zielaussagen des 2020 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Musik- und Bergstadt Sondershausen dabei entsprechend berücksichtigt.

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. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" 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,

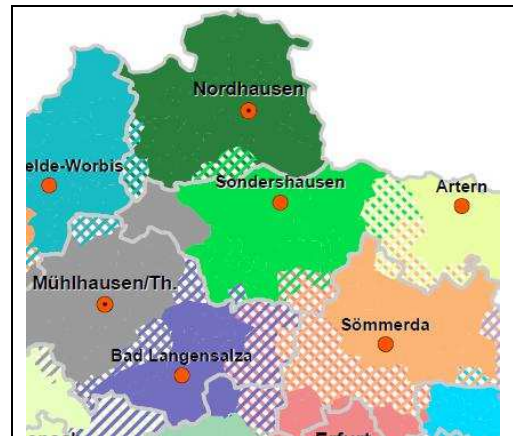
„... Die durch eine nahezu homogene Verteilung der Klein- und Mittelstädte geprägte polyzentrische Siedlungsstruktur ermöglicht eine ausgewogene, gleichmäßige und dichte Verteilung mittelzentraler Funktionen...“

... 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:**

Konzentrationsgebot (Z 2.6.1 LEP 2025)	Anwendung auf den Planfall in Sondershausen:
<p>Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot).</p>	<p>Der Inhalt der Bebauungsplanänderung steht in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sondershausen.</p> <p>In diesem EHZK wurden dem Einkaufszentrum an der „Alexander-Puschkin-Promenade“, Ecke „Frankenhäuser Straße“ die Kriterien einer siedlungsintegrierten, relativ zentralen Lage, innerhalb der Sondershäuser Kernstadt, mit einer sehr guten verkehrlichen und fußläufigen Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren zuerkannt.</p> <p>Dieser Standort soll in der Folge zu einem attraktiven, zeitgemäß nutzbaren Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum umgestaltet und gesichert werden.</p> <p>Die Stadt Sondershausen besitzt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums, ist also ein Zentralort höherer Stufe.</p> <p>Die Zielvorgabe des Konzentrationsgebots wird somit erfüllt.</p>

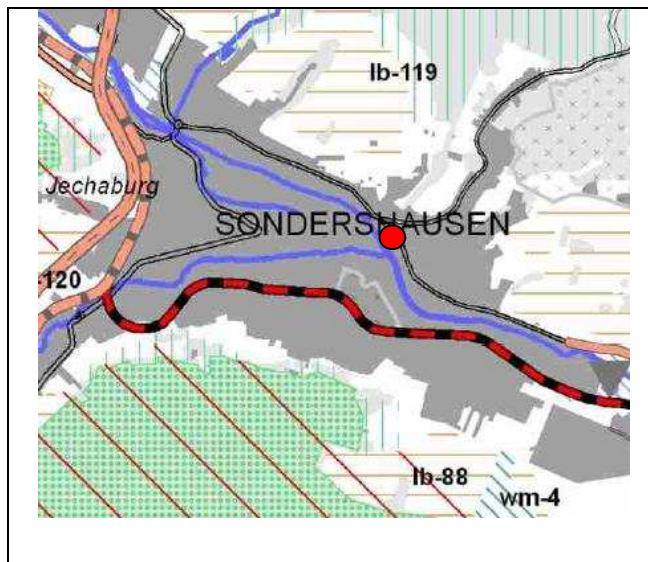
<p>Kongruenzgebot (G 2.6.2 LEP 2025)</p> <p><i>Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot).</i></p> <p><i>Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.</i></p>	<p>Anwendung auf den Planfall in Sondershausen:</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 mittel-, aber insbesondere auch grundzentraler Versorgungsfunktionen und ordnen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem Nordthüringens ein.</p> <p>Dem Grundsatz des Kongruenzgebots wird somit entsprochen.</p>
<p>Beeinträchtungsverbot (G 2.6.3 LEP 2025)</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>Anwendung auf den Planfall in Sondershausen:</p> <p>Das Umfeld des Standortes ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt (teilweise vorhandene Mischnutzung). Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren und aus der Innenstadt über eine die Wipper querende Fußgängerbrücke ist möglich. Im fußläufigen Nahbereich des Standortes wohnen ca. 4.200 Personen. Eine ÖPNV-Bushaltestelle direkt an der Frankenhäuser Straße ist vorhanden.</p> <p>Mit der Bebauungsplanänderung wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sondershausen bauleitplanerisch weiter umgesetzt und gesichert.</p> <p>Der Grundsatz des Beeinträchtungsverbots wird somit erfüllt.</p>
<p>Integrationsgebot (G 2.6.4 LEP 2025)</p> <p><i>Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot).</i></p>	<p>Anwendung auf den Planfall in Sondershausen:</p> <p>Der in Rede stehende Standort steht in Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept der Stadt Sondershausen.</p> <p>Der Einzelhandelsstandort "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" liegt in städtebaulich integrierter Lage. Es besitzt eine kompakte Struktur, ist gut fußläufig erreichbar und direkt an den ÖPNV (Bushaltestelle Frankenhäuser Straße) angebunden.</p> <p>Der Standort erfüllt somit alle raumordnerischen und städtebaulichen Voraussetzungen zur Versorgung der Einwohner mit Waren des täglichen Bedarfs im Einzugsgebiet.</p> <p>Der Grundsatz des Integrationsgebots wird somit erfüllt.</p>

Da grundsätzlich aber auch davon auszugehen ist, dass aufgrund des zeitgemäßen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung ein großer Teil der Kunden den Einzelhandelsstandort auch mit dem privaten Pkw anfahren wird, werden alle notwendigen Kundenstellplätze am Standort auch ausreichend vorgehalten.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" 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.



Auszug aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

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 Einkaufszentrums an der "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" handelt es sich um ein Plangebiet mit einem bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" der Stadt Sondershausen in der Fassung seiner 1. Änderung bildet seit 1997 mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben und Maßnahmen im Planänderungsgebiet.
- Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" wird lediglich der seit 1996 weiterentwickelten Gesetzeslage und Rechtsprechung zu Inhalt und Größe von Verkaufsflächenfestsetzungen bei großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ausreichend Rechnung getragen und gleichzeitig auch die aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Sondershausen im beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) berücksichtigt.

Die in Rede stehende 2. Bebauungsplanänderung kann und soll deshalb vorzeitig nach § 8 (4) BauGB aufgestellt werden. Die 2. 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.

In diesem EHZK wurde das Einkaufszentrum an der „Alexander-Puschkin-Promenade“, Ecke „Frankenhäuser Straße“ in eine siedlungsintegrierte Lage eingeordnet, relativ zentral, innerhalb der Sondershäuser Kernstadt gelegen, mit einer sehr guten verkehrlichen und fußläufigen Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren und auch aus dem Zentralen Versorgungsbereich „Altstadt“ (ca. 600 m Entfernung Luftlinie) mit einem gesamtstädtischen und auch überörtlichen Einzugsgebiet.

Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt; teilweise sind auch eingestreute Kleingewerbebetriebe vorhanden. Eine ÖPNV-Anbindung durch die Bushaltestelle „Festplatz“ an der Frankenhäuser Straße ist ebenfalls vorhanden. Darüber hinaus besitzt dieses Einkaufszentrum (EKZ) eine großzügig dimensionierte Parkgarage, aus welcher der Zugang über einen Rollsteig in das aufgeständerte EKZ möglich ist, um auch dem zeitgemäße Einkaufsverhalten Rechnung zu tragen.

Der Standort hat eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion mit einem breiten und tiefen Lebensmittelsortiment. Ergänzt wird dieses durch modische Sortimente und zahlreiche Komplementäre (so auch Dienstleistungen).

Dieses Einkaufszentrum stellt einen wesentlichen Angebotsschwerpunkt innerhalb von Sondershausen dar.

Aus diesen o.a. Gründen soll dieser Standort insbesondere im Hinblick auf sein Angebot für Waren des täglichen Grundversorgungsbedarfs gesichert und gestärkt werden.

Nicht zuletzt erfolgt im EHZK der Hinweis, dass es zu keiner Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche, keiner Neuansiedlung von Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten und zu keiner Umnutzung bestehender Verkaufsflächen zugunsten zentrenrelevanter Sortimente kommen soll.

All dem wird durch die 2. Bebauungsplanänderung Rechnung getragen.

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. Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kann die Stadt Sondershausen davon ausgehen, dass deren Belange durch den Inhalt und die städtebauliche Zielausrichtung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" nicht berührt werden.

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 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden soll. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und durch das vorhandene Marktgebäude, bauliche Nebenanlagen, Kundenstellplätze und Zufahrten anthropogen bereits stark vorgeprägt.

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

- innerhalb der Sondershäuser Kernstadt in einer siedlungsintegrierten Lage - relativ zentral gelegen - liegt,
- ein gesamtstädtisches und auch überörtliches Einzugsgebiet besitzt,
- sowohl von umgebenden Wohnnutzungen, als auch durch eine gute ÖPNV-Anbindung geprägt ist und
- großzügig dimensionierte Kundenparkplätze vorhält, um auch dem zeitgemäßen Einkaufsverhalten Rechnung zu tragen.

Aus diesem Grund handelt es sich aus Sicht der Stadt Sondershausen bei der 2. Bebauungsplanänderung um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ (§ 13a (1) Satz 1 BauGB) zur Standortsicherung dieses Einkaufszentrums, welches gemäß beschlossenerm EHZK einen wesentlichen Angebotsschwerpunkt innerhalb von Sondershausen darstellt.

Im Hinblick auf den Inhalt und die Ausrichtung der in Rede stehenden 2. Bebauungsplanänderung soll lediglich der seit 1996 weiterentwickelten Gesetzeslage und Rechtsprechung zu Inhalt und Größe von Verkaufsflächenfestsetzungen bei großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ausreichend Rechnung getragen werden.

Die bereits vorhandenen Einschränkungen und Belastungen der Schutzgüter Wasser, Boden, Natur und Landschaft werden durch die 2. Bebauungsplanänderung nicht wesentlich 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. Einzelne Ruderal- und Gehölzstrukturen können dabei kleine Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate z.B. für Insekten, anpassungsfähige Vogelarten darstellen.

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. 13.802 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² 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 die Textlichen Festsetzungen zu den Verkaufsflächenfestsetzungen überarbeitet werden, um der seit 1996 weiterentwickelten Gesetzeslage und Rechtsprechung zu Inhalt und Größe von Verkaufsflächenfestsetzungen bei großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ausreichend Rechnung getragen werden.

Eine Erweiterung der Verkaufsflächen am Standort ist nicht vorgesehen, womit die Planänderung in Übereinstimmung mit den Zielaussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sondershausen steht.

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, da weder die Sortimentsstruktur wesentlich verändert, noch die bereits vorhandene Verkaufsfläche erhöht wird.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" 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 im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit den umgebenden Nutzungen zu erwarten.

Durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine Schädigungen der zu beachtenden anderen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Sondershausen zu erwarten, da die Zielvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sondershausen beachtet wurden.

Aus den o.g. Ausführungen und Nachweisen ist aus Sicht der Stadt Sondershausen 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" 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 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Stadt Sondershausen, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

Schutzgebiete nach Naturschutz- 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. Die vereinzelt vorkommenden Ruderal- und Gehölzstrukturen können dabei kleine Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate z.B. für Insekten, anpassungsfähige Vogelarten darstellen.

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 (Kyffhäuser-Landkreis) 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 2. 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. 13.802 m² und umfasst die Flurstücke 196/4, 196/7, 461/3 und 935 der Flur 7 in der Gemarkung Sondershausen. Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planänderungsgebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier der Stadt Sondershausen) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller Grundstücksflächen von Kaufland, um das beabsichtigte Planungsziel zu erreichen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

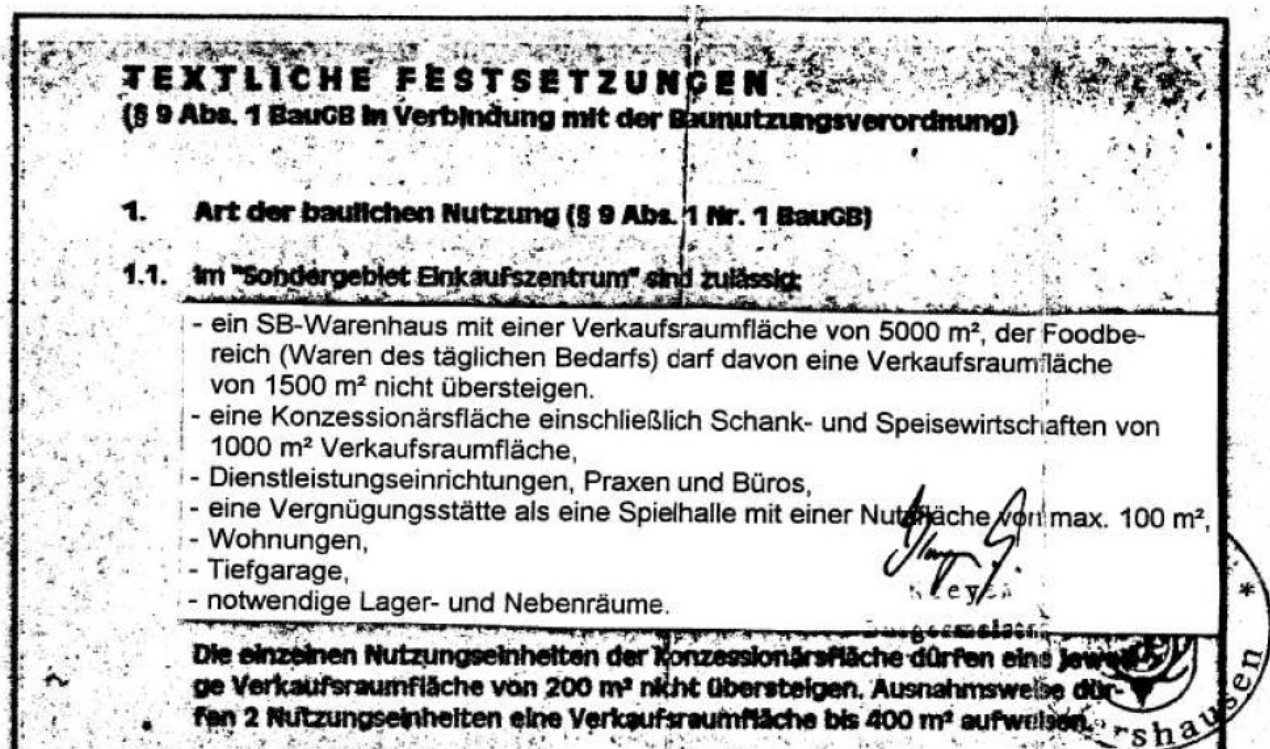
12.2. Inhalt der geänderten Textlichen Festsetzungen

Nach über 20jährigen Betrieb des Marktstandortes müssen Baukörper und Innenausbau 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 Marktbaukörpers sind rechtseindeutige Festsetzungen der künftigen Verkaufsflächengrößen erforderlich, die im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung nun definiert und festgelegt werden.

Aufgrund geänderter gesetzlicher Regelungen sind nach dem Inkrafttreten des Ursprungsplans errichtete Windfänge, Vorkassenzonen und die Mall 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 Textliche Festsetzung Pkt. 1.1. im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 hat derzeit folgende Fassung:



Dieser o.a. Teil der Textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 18 „Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor“ (Pkt. 1.1 unter Pkt. 1. „Art der baulichen Nutzung“ (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) wird durch die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen vollständig ersetzt:

1.1 Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentren (SO_{EKZ}) gemäß § 11 (3) Nr. 1 BauNVO

1.1.1 Das sonstige Sondergebiet für Einkaufszentren (SO_{EKZ}) gemäß § 11 (3) Nr. 1 BauNVO dient der Nutzung für großflächige Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Läden mit einer Gesamtverkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,4347 zzgl. Mall und Windfang mit einer Fläche von maximal 750 m² (siehe dazu auch die Erläuterungen im Pkt. 1 der Hinweise im Teil 4 auf der Planzeichnung). Bei Grundstücksteilungen sind die Verhältniszahlen der Verkaufsfläche (VKFZ) auf jedes zu bildende Baugrundstück anzuwenden.

Die Flächen von Mall und Windfang müssen nach mehreren Urteilen des BVerwG (so z.B. Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005) zu den Verkaufsflächen gezählt werden. Um im konkreten Fall der Bebauungsplanänderung jedoch auszuschließen, dass dadurch die tatsächlichen Flächen, auf denen der Warenverkauf stattfindet, über die 6.000 m² nicht vergrößert wird, wurde in der Textlichen Festsetzung Pkt. 1.1.1 klargestellt, dass nicht mehr die Verkaufsfläche des Einkaufszentrum um 750 m² durch Mall und Windfang erweitert werden kann, sondern lediglich die bereits vorhandenen 750 m² großen Flächen von Mall und Windfang weiterhin zulässig sein sollen, die Bestandteil der Baugenehmigung vom 25.05.2004 sind.

- 1.1.2 Im sonstigen Sondergebiet für Einkaufszentren (SO_{EKZ}) gemäß § 11 (3) Nr. 1 BauNVO ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Sondershäuser Sortimentsliste“ des EHZK bis zu einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal **0,3028** zulässig, wenn die Gesamtverkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal **0,4347** (ohne Mall und Windfang) im Plangebiet nicht überschritten wird.
(„Sondershäuser Sortimentsliste“ siehe Pkt. 2 der Hinweise im Teil 4 auf der Planzeichnung)
- 1.1.3 Im sonstigen Sondergebiet für Einkaufszentren (SO_{EKZ}) gemäß § 11 (3) Nr. 1 BauNVO ist der Handel mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Sondershäuser Sortimentsliste“ des EHZK bis zu einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal **0,1753** zulässig, wenn die Gesamtverkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal **0,4347** (ohne Mall und Windfang) im Plangebiet nicht überschritten wird.
(„Sondershäuser Sortimentsliste“ siehe Pkt. 2 der Hinweise im Teil 4 auf der Planzeichnung)
- 1.1.4 Im sonstigen Sondergebiet für Einkaufszentren (SO_{EKZ}) gemäß § 11 (3) Nr. 1 BauNVO sind darüber hinaus zulässig:
- **Wohnnutzungen im Sinne des § 4 (2) Nr. 1 BauNVO,**
 - **Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben im Sinne des § 13 BauNVO,**
 - **Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Service- und Dienstleistungseinrichtungen,**
 - Büros, Aufenthalts-, Personal-, Technik- und Lagerräume für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Tiefgaragen, Fahrgassen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben vom Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor“ unberührt und gelten weiter fort.

Die Verkaufsflächenzahl (VKFZ) gibt dabei die maximal zulässige Höhe der Verkaufsfläche je Quadratmeter der Grundstücksfläche des zu bildenden Baugrundstückes im Plangebiet an.

Bei Grundstücksteilungen sind diese Verhältniszahlen der Verkaufsfläche (VKFZ) auf jedes zu bildende Baugrundstück anzuwenden.

Die Festsetzung von maximalen Verkaufsflächenzahlen erfolgte auf Grund der Rechtsprechung u.a. durch die Urteile des OVG Koblenz, Urteil vom 11. Juli 2002 - OVG 1 C 10098/02 - NVwZ-RR 2003, 93 <96> und des BVerwG BeckRS 2008, 35436 Rn. 14, in denen die maximale Verkaufsflächengröße im Planänderungsgebiet eines Bebauungsplanes im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl festgelegt wird, um die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und die Art der baulichen Nutzung zu regeln.

So droht auch bei einer Kontingentierung der Anzahl zulässiger Vorhaben im Sondergebiet ein „Windhundrennen“ potentieller Bauantragsteller, was die Möglichkeit einschließt, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des zahlenmäßig vorgegebenen Kontingents leer ausgehen. Für eine gebietsbezogene Kontingentierung der Anzahl von Vorhaben ist ebenso wenig eine Rechtsgrundlage vorhanden wie für die gebietsbezogene Beschränkung der Verkaufsfläche.

Im konkreten Fall der festgesetzten Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel (SO_{EKZ}) im Plangebiet mit einer Größe von 13.802 m² entspricht die festgesetzte relative Verkaufsflächenzahl von 0,4347 einer maximalen Gesamtverkaufsflächengröße von 5.999,7 m² (< 6.000 m²), zzgl. Mall und Windfang mit einer Fläche von maximal 750 m².

Die Gesamtverkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,4347 zzgl. Mall und Windfang mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0543 darf im Plangebiet nicht überschritten werden.

In der nachfolgenden Übersicht sind die absoluten Verkaufsflächen (VKF) und die relativen Verkaufsflächenzahlen (VKFZ) zum besseren Verständnis zusammengestellt. Die Bezugsgröße ist die Gesamtgrundstücksfläche von 13.802 m², die im Plangebiet als SO_{EKZ} festgesetzt ist:

Sortiment	die relative Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von	entspricht einer absoluten Verkaufsfläche (VKF) von
nahversorgungsrelevante Sortimente	0,3028	entspricht 4.179,2 m ² (< 4.180 m ²)
sonstige zentrenrelevante Sortimente	0,1753	entspricht 2.419,5 m ² (< 2.420 m ²)
Gesamtverkaufsflächenzahl im Plangebiet (ohne Mall und Windfang)	0,4347	entspricht 5.999,7 m ² (< 6.000 m ²)

Bei Grundstücksteilungen sind diese Verhältniszahlen der Verkaufsfläche (VKFZ) auf jedes zu bildende Baugrundstück anzuwenden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass

- durch die tatsächlich vorhandenen sonstigen zentrenrelevanten Sortimente auf Grundlage der Baugenehmigung vom 25.05.2004 am Standort derzeit Verkaufsflächen von 2.979 m² in Anspruch genommen werden und diese künftig durch die getroffene Festsetzung Pkt. 1.1.3 auf tatsächlich maximal 2.420 m² reduziert werden sowie
- durch die tatsächlich vorhandenen nahversorgungsrelevanten Sortimente auf Grundlage der Baugenehmigung vom 25.05.2004 am Standort derzeit Verkaufsflächen von 2.655 m² in Anspruch genommen werden und diese künftig durch die getroffene Festsetzung Pkt. 1.1.2 auf tatsächlich maximal 4.180 m² erhöht werden können.

Die getroffenen Festsetzungen in der 2. Bebauungsplanänderung berücksichtigen somit die Aussagen des vom Stadtrat der Stadt Sondershausen beschlossenen Zentrenkonzeptes in vollem Umfang.

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente können somit auf einer Fläche von maximal 4.180 m² und die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente können auf einer Fläche von maximal 2.420 m² zulässig sein. Die festgesetzten Teilflächen ergeben in der Summe eine Fläche von insgesamt 6.600 m², also 600 m² mehr als die festgesetzten max. 6.000 m² „Deckelung“ der Gesamtverkaufsfläche am Standort.

Den Betreibern soll damit jedoch eine gewisse Flexibilität für notwendige Entscheidungen im laufenden kaufmännischen Betrieb eingeräumt werden.

Durch diese getroffenen Festsetzungen wird aber insgesamt eine Verbesserung des derzeit vorhandenen Verhältnisses der nahversorgungsrelevanten zu den sonstigen zentrenrelevanten Verkaufsflächengrößen erreicht und steht somit in Übereinstimmung mit dem beschlossenen EHZK.

Die Stadt Sondershausen wird mit der 2. Bebauungsplanänderung dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB gerecht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da ein bereits bestehender Einzelhandelsstandort umstrukturiert, modernisiert und zeitgemäß neu aufgestellt werden soll, um die Grundversorgungsaufgabe 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 2. 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