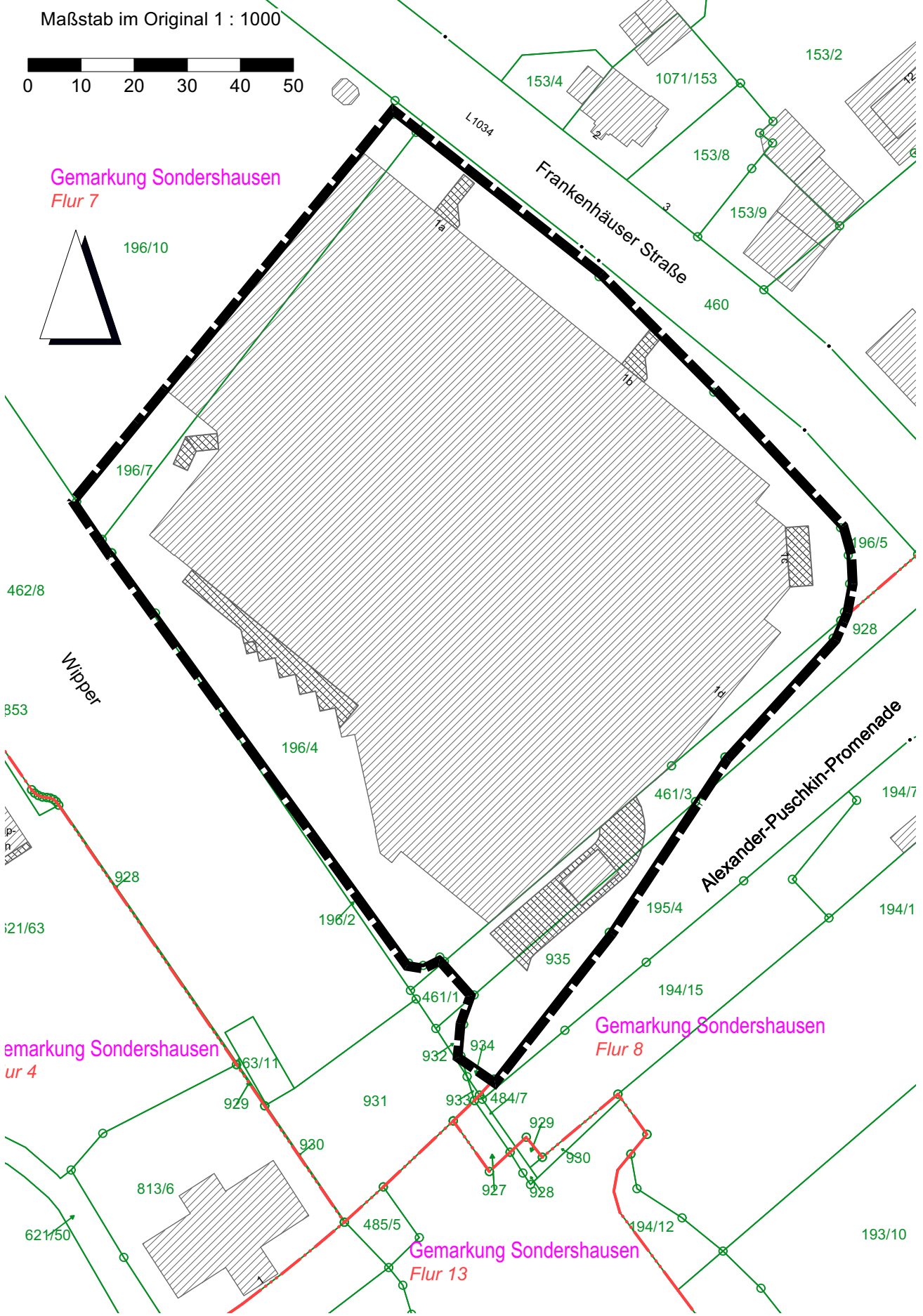


**Teil 1**  
Zeichnerische Festsetzungen



Quelle: Karte: Geoproxy-Geoportail © GDI-Th Freistaat Thüringen www.geoportail-th.de/de-de/Downloadbereiche/Download-Offene-Geodaten-Thüringen)

**Legende der Planunterlage**

- Gebäudebestand
- sonstige Bauwerke
- Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorübergehend ausgesetzt ist
- Flurstücksnummer 120/47
- Gemarkung Sondershausen
- Flurgrenze
- Flurnummer Flur 7

**Teil 2**  
Planzeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Teil 3**  
Textliche Festsetzungen

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

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentren (SO<sub>EKZ</sub>) gemäß § 11 (3) Nr. 1 BauNVO**
- 1.1.1 Das sonstige Sondergebiet für Einkaufszentren (SO<sub>EKZ</sub>) 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.
- 1.1.2 Im sonstigen Sondergebiet für Einkaufszentren (SO<sub>EKZ</sub>) gemäß § 11 (3) Nr. 1 BauNVO ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Sondershäuser Sortimentsliste“ des EHZZ 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<sub>EKZ</sub>) gemäß § 11 (3) Nr. 1 BauNVO ist der Handel mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Sondershäuser Sortimentsliste“ des EHZZ 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<sub>EKZ</sub>) 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.

**Teil 4**  
Hinweise

**1. absolute Verkaufsflächen (VKF) und relative Verkaufsflächenzahlen (VKFZ)**

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

Im konkreten Fall der festgesetzten Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel (SO<sub>EKZ</sub>) 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**.

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 Gesamtverkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,4347 zzgl. Mall und Windfang mit einer Fläche von maximal 750 m² darf im Plangebiet nicht überschritten werden.

Sortiment	die relative Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von	entspricht einer absoluten Verkaufsfläche (VKF) von
nahversorgungsrelevante Sortimente	<b>0,3028</b>	entspricht <b>4.179,2 m² (&lt; 4.180 m²)</b>
sonstige zentrenrelevante Sortimente	<b>0,1753</b>	entspricht <b>2.419,5 m² (&lt; 2.420 m²)</b>
Gesamtverkaufsflächenzahl im Plangebiet (ohne Mall und Windfang)	<b>0,4347</b>	entspricht <b>5.999,7 m² (&lt; 6.000 m²)</b>

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

**2. Sondershäuser Sortimentsliste**

Sondershäuser Sortimentsliste für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sowie nicht zentrenrelevante Sortimente (Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sondershausen; Verfasser: BBE Handelsberatung GmbH, Bearbeiter: Dipl. oec. Mathias Vleck; Stand: 2020)

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
Arzneimittel, Pharmazeutika, Apothekenwaren,
Blumen, Zimmerpflanzen,
Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch- / Putzmittel
Heimtierernährung / Futtermittel für Haustiere
Nahrungs- / Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren, Naturkost,
Zeitungen / Zeitschriften

Sonstige zentrenrelevante Sortimente
Antiquitäten, Kunstgegenstände
Augenoptik, Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
Bücher
Computer, Computertechnik, Computerzubehör
Elektrogeräte („Weiße Ware“), Elektrozubehör
Fahrräder, Fahrradersatzteile und -zubehör
Foto, Fotozubehör
Geschenkartikel, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen
Haushaltswaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Haushaltstextilien, (Haus- / Tisch- / Bettwäsche), Gardinen
Lederwaren, Reisegepäck, Kürschnerware, Galanteriewaren
Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger
Oberbekleidung aller Art (Damen, Herren Kinder), Wasche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
Papier- /Schreibwaren, Bürobedarf, Schulbedarf, Bastelbedarf
Sanitätswaren, orthopädische und medizinische Produkte, Hörgeräte
Schuhe
Spielwaren, Bastelartikel
Sportartikel, -schuhe, -bekleidung, Campingartikel, Jagd-/ Angelbedarf, Waffen
Uhren, Schmuck
Unterhaltungselektronik („Braune Ware“), Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte
Zooartikel, lebende Tiere, Tierpflegemittel, Zubehör

Nicht zentrenrelevante Sortimente
Autozubehör, -teile, -reifen, Krafradteile, -zubehör
Baummarktartikel (u.a. Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Fenster, Türen, Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Holz- und Holzmaterialien, Kamine, Öfen)
Boote, Zubehör
Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisationsmittel
Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
Gartenartikel, Gartenbedarf, Gartenmöbel, Gartenmaschinen, Freilandpflanzen, Campingmöbel
Leuchten, Lampen
Möbel, Küchen, Büromöbel, Bettwaren (u.a. Matratzen Lattenroste, Oberdecken)

**Teil 5**  
Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am 15.04.2021 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" der Stadt Sondershausen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.

Sondershausen, den ..... (Siegel) ..... (Grimm) Bürgermeister

**Planverfasser**

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" der Stadt Sondershausen wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, 99734 Nordhausen, Käthe-Kollwitz-Straße 9, ausgearbeitet.

Nordhausen, den ..... (Siegel) ..... Stadtplanungsbüro

**Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)**

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat in seiner Sitzung am 22.07.2021 dem Planentwurf mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB betroffene Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.09.2021 bis einschließlich 08.10.2021 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.

Die von der Planung nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.09.2021 gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.10.2021 aufgefordert worden.

Sondershausen, den ..... (Siegel) ..... (Grimm) Bürgermeister

**Planunterlage**

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom ..... übereinstimmen.

Artern, den ..... (Siegel) ..... Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation – Katasterbereich Artern –

**Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat am ..... den Satzungsbeschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" nach Prüfung und Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 19 ThürKO gefasst. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....

Sondershausen, den ..... (Siegel) ..... (Grimm) Bürgermeister

**Genehmigung**

Die Verfahrensunterlagen zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" der Stadt Sondershausen wurden am ..... gemäß § 10 BauGB an das Landratsamt Kyffhäuserkreis zur Genehmigung eingereicht, geprüft und durch Bescheid vom ..... Az.: ..... (unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahmen der kenntlich gemachten Teile) gemäß § 10 BauGB genehmigt.

Sondershausen, den ..... (Siegel) ..... (Grimm) Bürgermeister

**Beitrittsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen ist in seiner Sitzung am ..... den im Bescheid vom ..... Az.: ..... aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen beigetreten. Die o.a. Planunterlagen und die Begründung haben wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.

Sondershausen, den ..... (Siegel) ..... (Grimm) Bürgermeister

**Ausfertigung**

Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor", bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) wird hiermit ausgefertigt.

Sondershausen, den ..... (Siegel) ..... (Grimm) Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Die Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" der Stadt Sondershausen ist am ..... gemäß § 10 (3) BauGB ortsbüchlich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, wo der Bauleitplan von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Damit tritt der Bauleitplan gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 21 (2) und (3) ThürKO sowie § 2 (3) ThürBekVO **in Kraft**.

Sondershausen, den ..... (Siegel) ..... (Grimm) Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften**

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" der Stadt Sondershausen sind

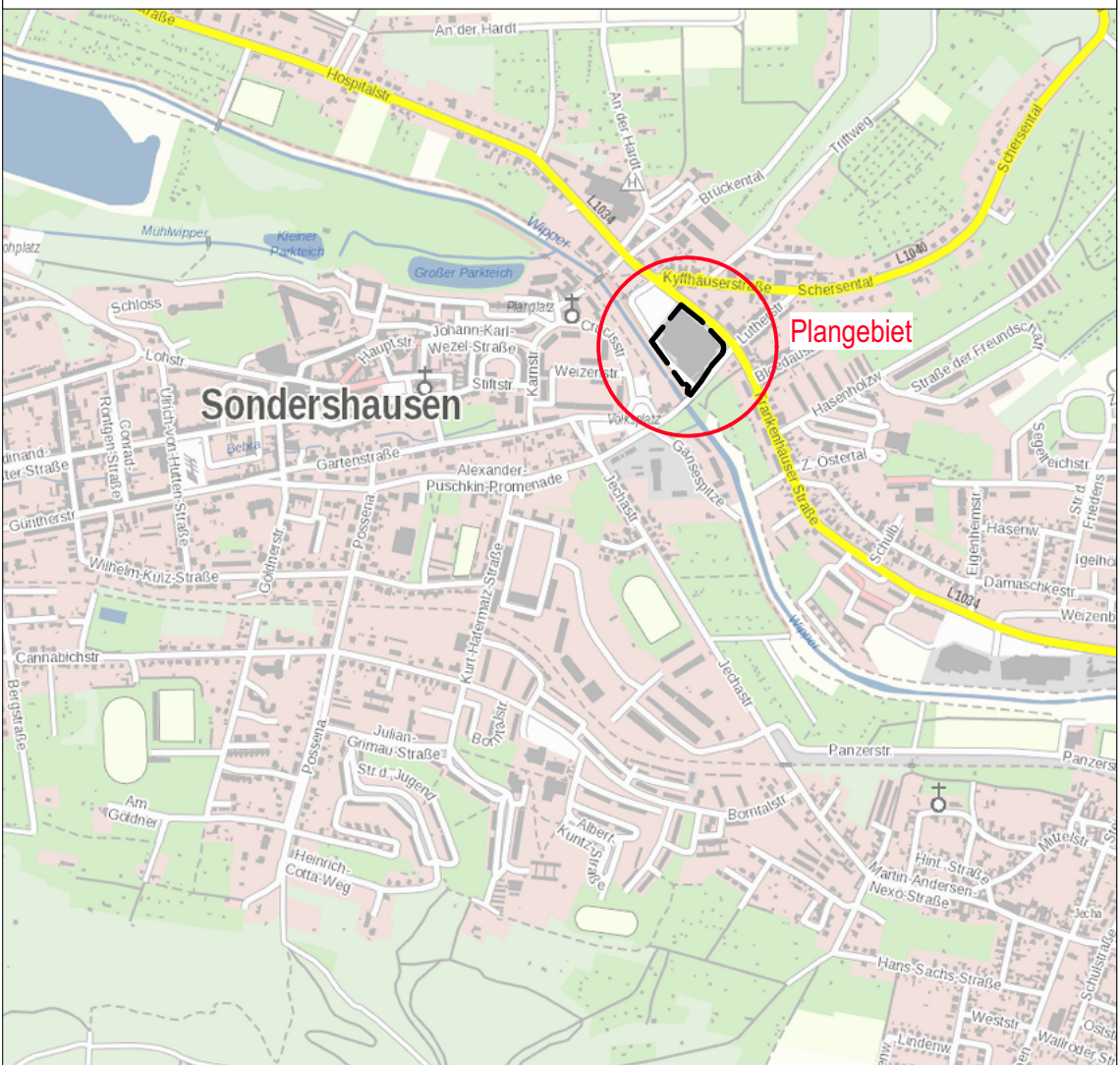
- eine nach § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften,
- eine unter § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes,
- eine nach § 214 (2a) BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
- und nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen der Aufstellung des der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Frankenhäuser Straße / Vor dem Wippertor" gem. § 215 (1) BauGB nicht geltend / geltend gemacht worden.

Sondershausen, den ..... (Siegel) ..... (Grimm) Bürgermeister

**Stadt Sondershausen**

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



Quelle: Karte: Geoproxy-Geoportail © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportail-th.de/geodien/) - Darstellung ohne Maßstab

STADTPLANUNGSBÜRO MEISSNER & DUMJAHN  
Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen  
Telefon: 03631/990919  
Internet: www.mei-plan.de  
E-Mail: info@mei-plan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.