



Stadt Artern



Begründung

**zur Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr. 18
„Sondergebiet Handel – Reinsdorfer Straße“**

Verfahrensstand:

Entwurf

zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Artern Januar 2021

Präambel

zum Bebauungsplan Nr. 18 „Sondergebiet Handel - Reinsdorfer Straße“ der Stadt Artern

Verfahrensstand:
**Vorentwurf zur formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB**

Gemeinde: Stadt Artern
Markt 14
06556 Artern

Ansprechpartnerin: Frau Antje Große
Tel.: (03466) 325522
email: bauamt@artern.de

Planungsbüro: 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

Artern, Januar 2021

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB
des Bebauungsplanes
Nr. 18 „Sondergebiet Handel - Reinsdorfer Straße“ der Stadt Artern

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Artern	4
2.	Vorbemerkungen sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB.....	5
3.	Begriffsdefinitionen.....	8
4.	Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB.....	8
5.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....	9
6.	Inhalt der Planunterlagen	10
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen	11
8.	Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	11
8.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
8.2.	Anpassungspflicht an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	12
8.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Artern	15
8.4.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	16
9.	Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB.....	16
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB.....	16
11.	Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen.....	18
11.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	18
11.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB.....	19
11.3.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)	20
11.4.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB).....	20
11.5.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	21
12.	Hinweise zum Planvollzug.....	22
13.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	22
14.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	22
15.	Immissionsschutz.....	23
16.	Erschließung.....	24
16.1.	Verkehrliche Erschließung	24
16.2.	Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung.....	24
16.3.	Trink- und Löschwasserversorgung	24
16.4.	Gas- und Elektroenergieversorgung	25
16.5.	Abfall- und Wertstoffentsorgung.....	25
17.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB	25
18.	Planverfasser	25

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1:** **Auswirkungsanalyse** zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Textilmarktes in Artern/Unstrut in der Reinsdorfer Straße, BBE Handelsberatung, Bearbeiter: Dipl. oec. Mathias Vlcek (Stand: 03.08.2020)
- Anlage 2:** **Schallschutztechnische Begutachtung / Schallimmissionsprognose** 21 2525-I01 vom 12.01.2021 (Verfasser: Dipl.- Phys. Friedel Reinhold, Dipl.-Ing.(FH) Robby Barthold; Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft für Thermische Bauphysik, Energieberatung Bau- und Raumakustik, Schallimmissionsschutz; Großlohra / Chemnitz)
- Anlage 3:** Übersichtsplan zur 4. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Artern

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Artern

Lage der Stadt Artern im Raum

Die Stadt Artern liegt im äußersten Nordosten des Kyffhäuserkreises (Bundesland Thüringen) an der Grenze zu Sachsen-Anhalt. Artern ist umgeben von Gebirgen wie dem Harz, weiter im Norden, dem Kyffhäuser im Westen und der Hohen Schrecke im Süden. Das Stadtgebiet von Artern wird im Süden von Westen nach Osten von der Unstrut durchflossen.

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Norden die VG „Goldenen Aue“
- im Norden/ Nordosten die Stadt Allstedt
- im Osten die Gemeinde Mönchspiffel-Nikolausrieth
- im Südosten die Gemeinde Kalbsrieth und die Stadt Roßleben-Wiehe
- im Süden die Gemeinde Reinsdorf und die Stadt „An der Schmücke“
- im Westen die Stadt Bad Frankenhausen
- im Nordwesten die Gemeinde Borxleben

Artern liegt mit einer direkten Anschlussstelle verkehrsgünstig an der Bundesautobahn A71 und ist über diese gut an das nördlich, ca. 8 km entfernte Dreieck Südharz verkehrstechnisch an die Bundesautobahn A38 angebunden. Innerhalb des Stadtgebietes führen die Landesstraßen L3086 (ehemalige B 86) sowie die Landesstraße L1172.

Die Kernstadt von Artern verfügt über einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Sangerhausen-Erfurt, die von Regionalbahnen Richtung Erfurt und Magdeburg angefahren werden.

Es gibt zahlreiche Busverbindungen, unter anderem nach Heldrungen, Bad Frankenhausen und Sonderhausen.

Verwaltungsstruktur, Einwohner, Flächenausdehnung und zentralörtliche Funktionszuweisung

Die Stadt Artern ist eine Landgemeinde. Zu ihr gehören neben Artern die Ortschaften Schönfeld, Heygendorf und Voigtstedt. In der Landgemeinde Stadt Artern lebten mit Stand 30.06.2020 ca. 6.660 Einwohner. Des Weiteren übernimmt sie seit dem 01.01.2019 die Funktion der erfüllende Gemeinde für die Orte Borxleben, Reinsdorf, Gehofen, Kalbsrieth/ Ritteburg und Mönchpiffel-Nikolausrieth.

Die Gemarkungsflächen der Stadt Artern mit den o.g. Ortsteilen haben eine Ausdehnung von insgesamt ca. 45,5 km² (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

Der Stadt Artern wird im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet, was im Regionalplan Nordthüringen (2012) nachrichtlich übernommen wurde. Im mittelzentralen Versorgungsbereich wohnen ca. 29.950 Einwohner. Zum Grundversorgungsbereich der Stadt Artern zählen neben der Stadt selbst mit 6.799 Einwohnern die Gemeinden:

Borxleben mit ca. 280 EW

Gehofen mit ca. 610 EW

Reinsdorf mit ca. 720 EW

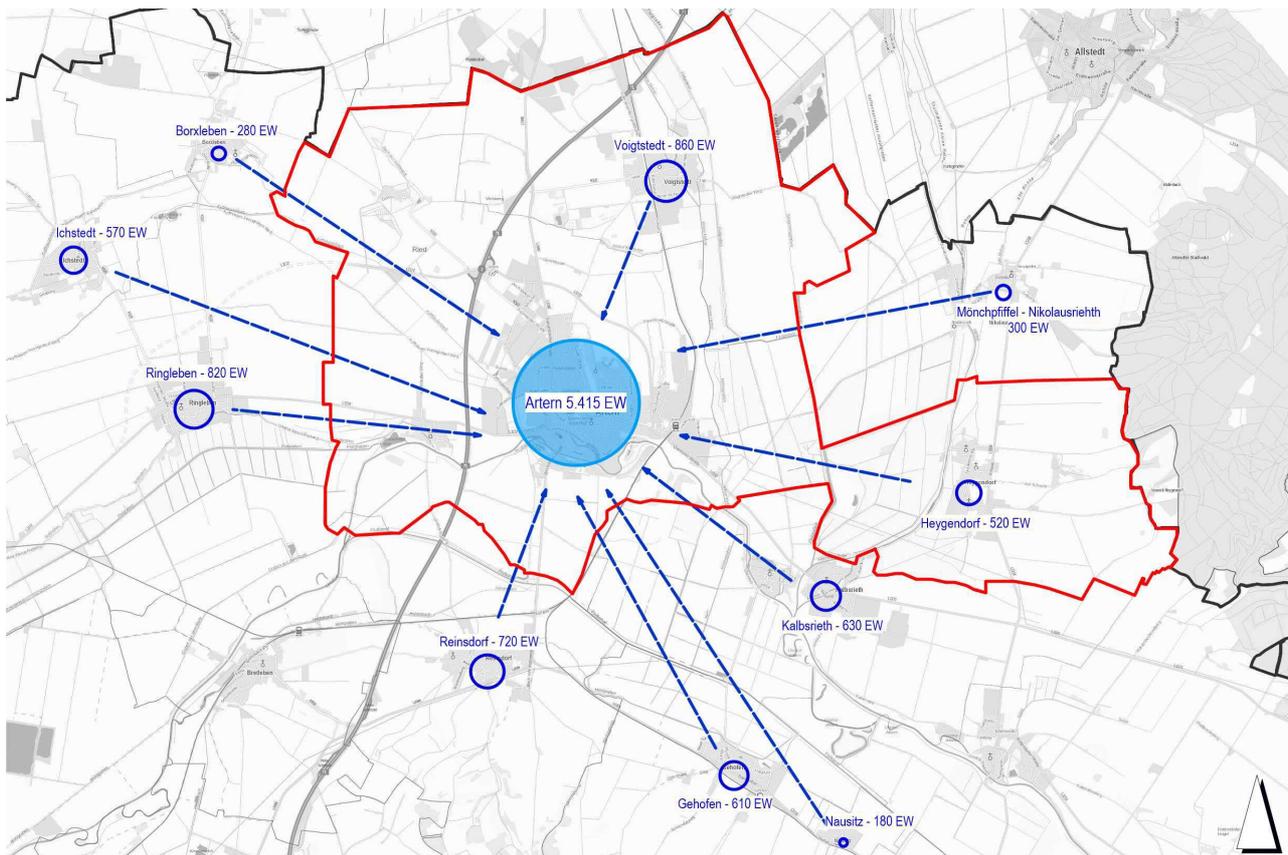
Ichstedt mit ca. 570 EW

Mönchpiffel- Nikolausrieth mit ca. 300 EW

Nausitz mit ca. 180 EW

Ringleben mit ca. 820 EW

Kalbsrieth mit ca. 630 EW

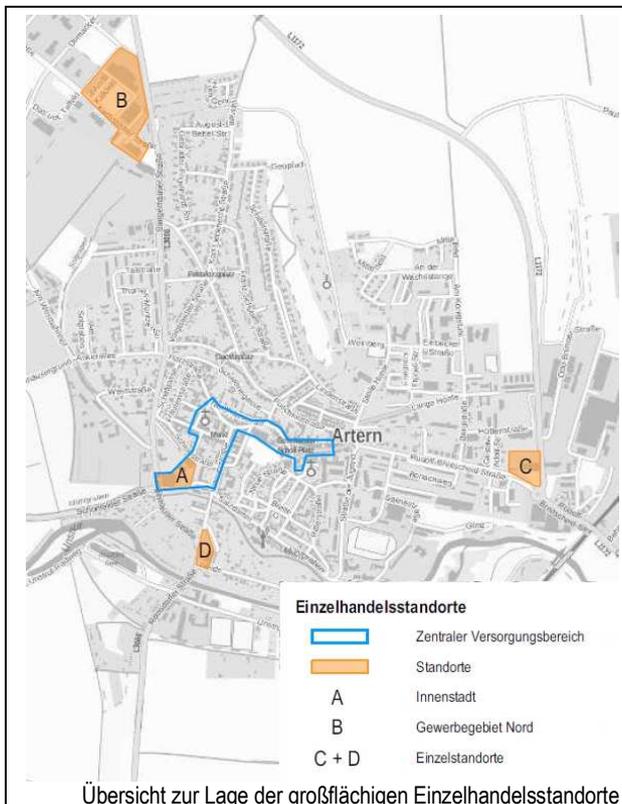


Grundzentraler Versorgungsbereich der Stadt Artern
 Quelle Einwohnerzahlen: Thüringer Landesamt für Statistik; Stand vom 31. Dezember 2018, gerundet auf volle 10

2. Vorbemerkungen sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Gemäß vorliegender Auswirkungsanalyse (BBE 2020; siehe Anlage 1 der Begründung) ist in Bezug auf die räumliche Verteilung des Einzelhandels ein Großteil der Handelsbetriebe in der Innenstadt verortet, da hier mit 33 Anbietern die größte zusammenhängende Angebotsagglomeration besteht. Somit ist dieser Bereich als faktischer, zentraler Versorgungsbereich (ZVB) zu betrachten (siehe nebenstehender Übersichtsplan). Die Verkaufsflächen (VKF) dieses Versorgungsbereiches umfassen jedoch nur rd. 3.900 m² und nehmen damit lediglich ein Viertel der gesamtörtlichen Einzelhandelsfläche ein.

Der äußerst westliche Teil im ZVB, der Bereich (A), bildet den Schwerpunkt der Einzelhandelseinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs und ist durch einen Nahversorger (Aldi), einen Drogerien (Rossmann) und ein Textilfachmarkt (KIK) sowie ein Bäcker manifestiert. Diese Anbieter fungieren als innerstädtische Magnetbetriebe und nehmen mit knapp 1.800 m² fast die Hälfte der gesamten VKF im zentralen Versorgungsbereich ein. Seit einigen Jahren beabsichtigen diese Handelsunternehmen Aldi, Rossmann und KIK aber, ihre im westlichen Bereich der Innenstadt von Artern gelegenen Standorte zu modernisieren und neu aufzustellen.



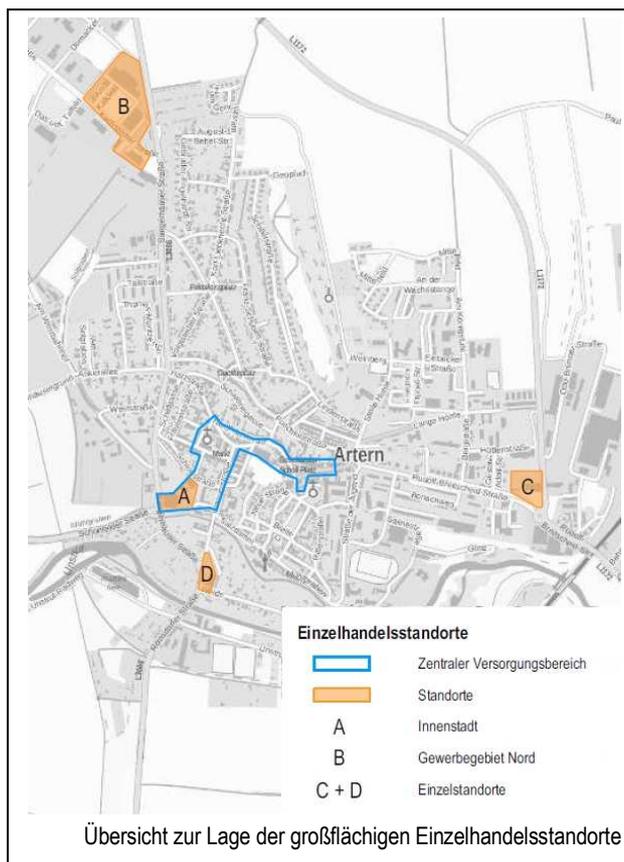
Entwicklungsflächen, insbesondere im Zuge notwendiger Modernisierungsmaßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Einzelhandels innerhalb des faktischen, zentralen Versorgungsbereiches, stehen jedoch sowohl aus städtebaulichen als auch aus privatrechtlichen Gründen im ZVB gar nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.

Im Norden der Stadt Artern, westlich der Sangerhäuser Straße, im Gewerbegebiet Nord (Standortbereich B) befinden sich u.a. ein Lebensmittel-Vollsortimenter (EDEKA), 2 Lebensmitteldiscounter (LIDL und NORMA) ein Getränkemarkt sowie ein Baumarkt und ein Schuhfachmarkt, in nicht-integrierter Lage.

Bei dem Standort (B) im Gewerbegebiet Kachstedter Straße handelt es sich um eine sogenannte Fachmarkt-agglomeration (vgl. LEP 2.6.5), 1,2 km (Luftlinie) vom Stadtzentrum / ZVB entfernt. Die Anbieter sind maßgeblich auf motorisierte Kunden ausgerichtet, da es sich – wie bereits dargelegt – um einen dezentralen bzw. städtebaulich nicht-integrierten Standort handelt.

Im Osten der Stadt ergänzt ein Nettomarkt (Standort C, Rudolf-Breitscheid-Straße) die Nahversorgung in diesem Stadtgebietsteil.

Im Süden befindet sich ein weiterer Einzelstandort (D) (Groschenmarkt) ca. 250 m südlich der zentralen Innenstadt.

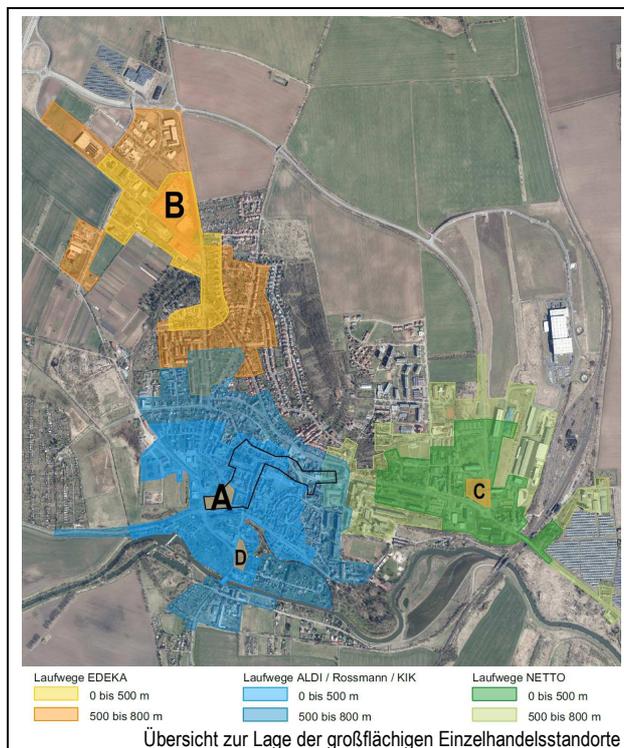


Auf der nebenstehenden Übersichtskarte wurde die fußläufige Erreichbarkeit (500 m / 800 m) der bestehenden Einzelhandelsstandorte dargestellt.

Darauf ist klar ersichtlich, dass sich die fußläufige Erreichbarkeit der Standorte (A) bis (C) kaum überschneidet. Das heißt aber auch, dass der einzige Vollsortimenter in Artern (Standort B) für nur ca. 20 % der Einwohner der Kernstadt fußläufig erreichbar ist.

Für den anderen, größeren Teil der Einwohner der zentralen oder gar der südlichen Kernstadt von Artern ist diese am Standort (B) vorhandene Konzentration, das Spektrum der Sortimentsbereiche des täglichen Grundbedarfs und insbesondere auch eine gute wohnortnahe Versorgungsqualität so nicht gegeben.

Aus diesem Grunde erfolgten die städtebaulichen Überlegungen zur Suche nach einem geeigneten Standort für einen Supermarkt / Lebensmittelvollversorger innerhalb des ZVB oder in räumlicher Nähe des Stadtzentrums, um für einen noch größeren Teil der Einwohner der zentralen und der südlichen Kernstadt von Artern gleichwertige Lebensbedingungen im Hinblick auf eine möglichst fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelvollversorgers / Supermarktes zu schaffen.



Gleichzeitig würden die Einwohner der eingemeindeten Ortsteile südlich und östlich von Artern davon profitieren, indem sie nicht mehr das ganze Stadtgebiet von Süden nach Norden durchqueren müssten. Darüber hinaus könnte auch der Quell- und Zielverkehr in der Stadt minimiert werden, mit allen damit verbundenen positiven Auswirkungen zur CO₂-Reduktion und des Klimaschutzes.

Da der Bereich (A) innerhalb des faktischen, zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) nördlich der Schönfelder Straße insbesondere im Hinblick auf die flächenmäßige Erweiterung keine Potentiale / Voraussetzungen besitzt, wurden im Umkreis von 500 m alle zentrumsnahen städtebaulichen Bereiche im Hinblick auf verfügbare Flächenpotenziale untersucht.

Im Ergebnis dieser Potenzialflächensuche ist festzustellen:

- im Nordwesten, Norden, Nordosten, Osten und Südosten gibt es keine Flächenpotenziale innerhalb der gewachsenen baulichen Struktur; auch keine flächenmäßig relevanten Leerstände oder Brachflächen,
- in westlicher Richtung des zentralen Standortes (nördlich der Schönfelder Straße) setzen Flächen mit FFH-Gebietsschutz und Überschwemmungsgebiet der weiteren städtebau-

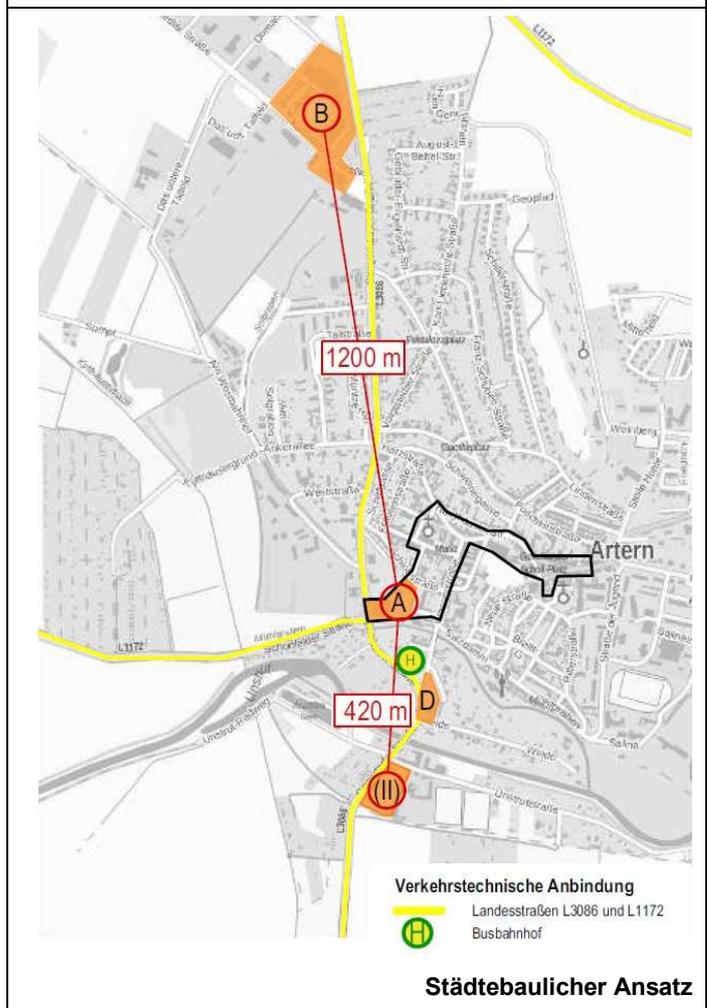
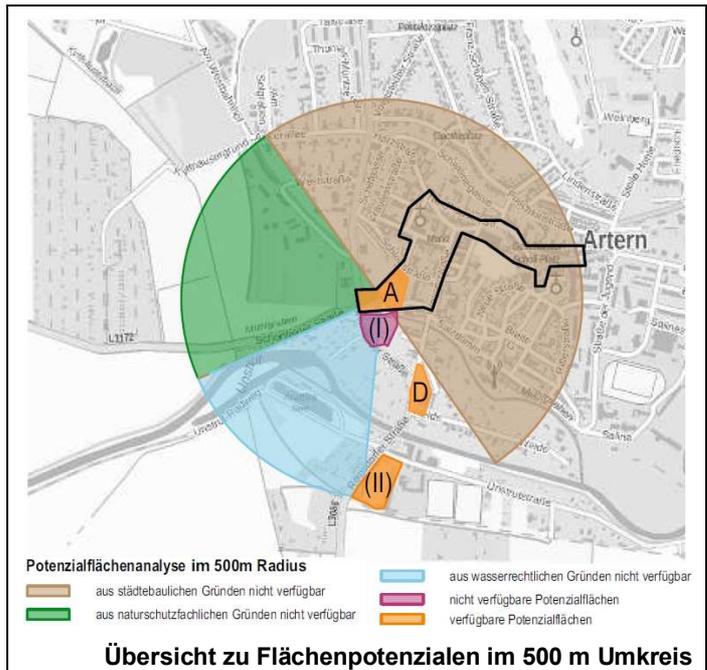
lichen Entwicklung der Stadt Artern schwer oder gar nicht zu überwindende Grenzen,

- lediglich in Richtung Süden gibt es 3 potenzielle Bereiche, welche im Ergebnis der Recherche übrig bleiben (I), (D) und (II),
- der Standortbereich (I) südlich der Schönfelder Straße wäre zu favorisieren, steht eigentumsrechtlich jedoch leider nicht zur Verfügung, da die Eigentümer eine Bereitstellung generell ablehnen,
- trotz jahrelanger Bemühungen gelang es auch nicht, Flächen von den Eigentümern im Bereich (D) zu erwerben,
- im Ergebnis steht lediglich die Gewerbebrache im Bereich (II) zur Verfügung, was die Voraussetzungen, zur Umsetzung des geplanten Vorhabens bietet.

Die untersuchten Standorte sind alle, durch die Lage an der Reinsdorfer Straße (L3086) verkehrstechnisch gut angebunden.

Die verbindende Nutzung des ÖPNV ist durch die räumliche Nähe des Zentralen Busbahnhofs an allen Standorten gegeben.

Andere, zentraler gelegene Standorte stehen auf Grund von unpassenden Grundstückszuschnitten, zu geringer Flächengröße und der fehlenden Bereitschaft zum Verkauf nicht zur Verfügung.



Der Einzelhandelsstandort an der Reinsdorfer Straße (II) mit seiner ergänzenden Funktion für Einzelhandelsnutzungen, die in der Innenstadt (Bereich A) flächenmäßig nicht untergebracht werden können, ist im untersuchten 500 m Umkreis alternativlos.

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse der BBE (siehe Anlage 1 der Begründung) wurde festgestellt, dass durch die Ansiedlung des Supermarktes am Standort der Reinsdorfer Straße (II) keine maßgebliche Beeinträchtigung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches zu prognostizieren ist.

Eingangs des Pkt. 2. der Begründung wurde bereits dargestellt, dass die Handelsunternehmen Aldi, Rossmann und KIK im Bereich (B) des faktischen, zentralen Versorgungsbereiches seit einigen Jahren beabsichtigen, ihre zentral in der Innenstadt von Artern gelegenen Standorte zu modernisieren und neu aufzustellen. Das ist bislang gescheitert, da an ihrem derzeitigen Standort die dafür erforderlichen Flächen für alle 3 Handelsunternehmen nicht zur Verfügung stehen.

Im Zusammenhang mit der Standortentwicklung für den Supermarkt an der Reinsdorfer Straße (Standort II) ergibt sich nun jedoch die Möglichkeit, den Textilfachmarkt an diesen Standort an der Reinsdorfer Straße zu verlagern und die dann im Stadtzentrum frei werdenden Flächen zu nutzen, um den Lebensmittelmarkt (Aldi) und den Drogeristen (Rossmann) zeitgemäß neu aufzustellen.

Dieses ist erforderlich, um veränderten Kundenwünschen und geändertem Kaufverhalten für eine zeitgemäße Präsentation der Warensortimente Rechnung zu tragen und damit mittel- und langfristig dessen Bestand zu sichern.

Die damit einhergehende Erhöhung des Verkaufsflächenbedarfes resultiert vor allem aus innerbetrieblichen Abläufen, wie:

- Verbesserung der derzeit sehr beengten Verkaufsraumsituation im Markt durch breitere Gänge,
- niedrigere Regalhöhen,
- Vereinfachung der Warenbestückung,
- Vergrößerung der Präsentationsflächen zur übersichtlicheren Produktpräsentation,
- größere Warenmengen je Artikel und
- weniger überbaute Bereiche.

Die größeren Verkaufsflächen führen dabei nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung, da die Zahl der Food- und Non-Food-Artikel in den Märkten auch nach der Erweiterung nicht maßgeblich steigen wird.

3. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Sondergebiet Handel - Reinsdorfer Straße“ der Stadt Artern wird im Folgenden auch als „**Bebauungsplan**“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Artern als „**Entwurf**“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Sondergebiet Handel - Reinsdorfer Straße“ der Stadt Artern wird im Folgenden auch als „**Plangebiet**“ bezeichnet.

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

Ziel der Planung ist es, durch die Festsetzungen eines sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauGB den Neubau eines Vollsortimentmarktes zzgl. eines Textilfachmarktes planungsrechtlich zu ermöglichen und den Bereich als ergänzenden Einzelhandelsstandort auszubauen.

Die Herleitung der städtebaulichen Gründe, die zur Entscheidung über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes geführt haben, wurden bereits im Pkt. 2. „Vorbemerkungen sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB“ ausführlich beschrieben und werden deshalb nachfolgend nur noch einmal kurz zusammenfassend dargestellt:

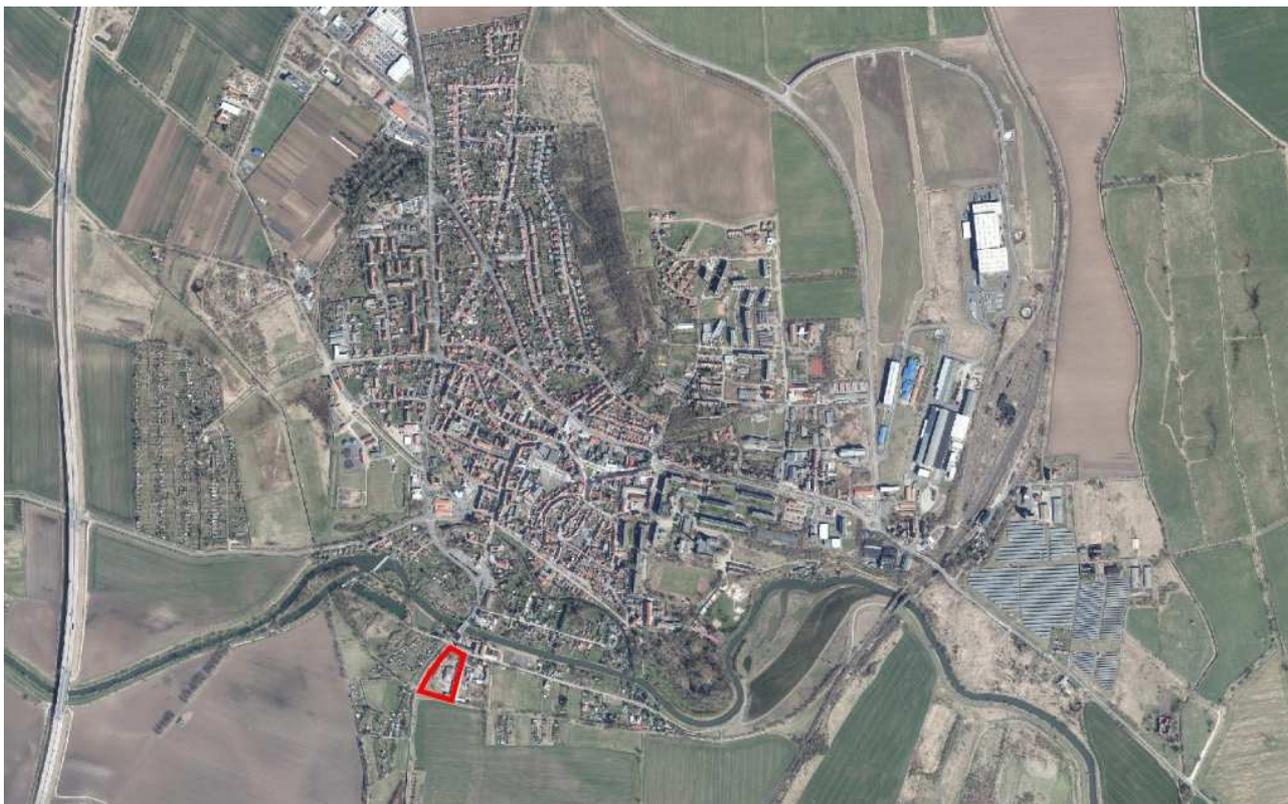
- die Stadt Artern besitzt im Hinblick auf die Verteilung ihrer derzeit vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung im grundzentralen Einzugsbereich mit Waren des täglichen Grundbedarfs eine **städtebaulich deutlich asymmetrisch Struktur**,
- die Läden und Einzelhandelseinrichtungen im faktischen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) mit einer Gesamtverkaufsfläche von nur rd. 3.900 m² **reichen für eine gesamtstädtische Versorgung allein nicht aus**,
- **Entwicklungsflächen**, insbesondere im Zuge notwendiger Modernisierungsmaßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Einzelhandels insbesondere innerhalb des faktischen, zentralen Versorgungsbereiches (ZVB), **stehen aber sowohl aus städtebaulichen als auch aus privatrechtlichen Gründen im ZVB im erforderlichen Umfang nicht zur Verfügung**,
- der externe Standort (B) im Gewerbegebiet Kachstedter Straße besitzt mit 10.000 m² Verkaufsfläche fast die 2,5-fache Größe auf konzentriertem Raum – stellt jedoch auf Grund seiner nicht-integrierten Lage und ca. 1.200 m Entfernung (Luftlinie) zum ZVB ein überwiegend autokundenorientierter Standort dar, und ist **für etwa 80% der Bevölkerung der gesamten Kernstadt fußläufig nicht erreichbar**,
- der geplante Vollsortimenter-Standort an der Reinsdorfer Straße liegt mit lediglich 420 m (Luftlinie) zum faktischen, zentralen Versorgungsbereich **wesentlich näher zur Innenstadt**,
- er besitzt sehr gute **Lagevorteile auf Grund der Nähe des Zentralen Busbahnhofs**, der alle umliegenden Ortsteile zur Kernstadt sehr gut anbindet (einschließlich Umsteigemöglichkeiten),
- es handelt sich um einen zukunftsorientierten Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters mit ergänzenden Sortimenten für Waren des täglichen Grundbedarfs,
- der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB wird beachtet (Beseitigung und städtebaulich sinnvolle Nachnutzung einer alten, aus DDR Zeiten stammenden Gewerbebrache),
- keine erstmalige Inanspruchnahme unversiegelter, anthropogen unbelasteter oder gar landwirtschaftlich genutzter Flächen,
- Schaffung investitionssicherer, städtebaulich geordneter Rahmenbedingungen,
- Aufwertung der Ortseingangssituation von Artern aus Süden, Richtung Reinsdorf,
- mit der Ansiedlung des Vollsortiment-Marktes ist gemäß Auswirkungsanalyse der BBE (siehe Anlage 1 der Begründung) keine maßgebliche Beeinträchtigung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches zu prognostizieren,
- Umsatzumverlagerungen aus der dezentralen Fachmarkttagglomeration Kachstedter Straße sind nicht auszuschließen; das wäre jedoch auch ohne städtebauliche Relevanz, da die dezentrale Fachmarkttagglomeration Kachstedter Straße im Sinne der BauNVO keinen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich darstellt; die Bauleitplanung darf in rein wettbewerbliche Folgen einzelner, konkurrierender Betriebe nicht eingreifen,
- darüber hinaus besteht ja auch (theoretisch) die Möglichkeit der Standortverlagerung des Supermarktes aus der dezentralen Fachmarkttagglomeration Kachstedter Straße zum deutlich näher zum Stadtzentrum liegenden Standort an der Reinsdorfer Straße.

5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 10.510 m². Es liegt im Süden des Siedlungskerns der Stadt Artern, verkehrsgünstig an der Reinsdorfer Straße (L3086).

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 Plangebietes innerhalb der Stadt Artern hervorgehoben dargestellt.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: die Stadt Artern) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller Flächen, um eine Gewerbebrache städtebaulich sinnvoll nach zu nutzen.



Luftbild zur Lage des Plangebietes

Quelle- Karte: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. Nr. 18 „Sondergebiet Handel - Reinsdorfer Straße“ 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 Teil I gemäß § 9 (8) BauGB
- der Begründung Teil II – Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag
- den Anlagen zur Begründung: das Anlagenverzeichnis befindet sich auf der Seite 3 der Begründung

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte im Originalmaßstab 1:1.000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. 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 über Naturschutz u. Landschaftspflege (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 Thüringen 2025 (LEP 2025)
- Regionalplan Nordthüringen 2012 (RP-NT 2012)

Planungsvorgaben auf kommunaler Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Artern (ohne Ortsteile) (Stand: 22.11.2007)

8. Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das in Rede stehende Plangebiet gibt es noch keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation sind deshalb planungsrechtlich zurzeit alle Vorhaben nach § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich) zu beurteilen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung eines Vollsortimentmarktes an die Reinsdorfer Straße soll der Textilfachmarkt von der Schönfelder Straße an den neuen Standort mit verlagert werden, damit dieser durch die Umstrukturierung und Modernisierung der Verkaufs- und Lagerflächen an die Erfordernisse moderner Handelsimmobilien sowie an geänderte Kundenwünsche und eine zeitgemäße Präsentation der Warensortimente angepasst werden kann.

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes ergibt sich aus der Tatsache, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht zulässig sind und den detaillierten Ausführungen in den Punkten 2. und 4. der Begründung.

Um das seitens der Stadt Artern beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsziel für das in Rede stehende Plangebiet zu sichern und damit das Investitionsvorhaben realisieren zu können, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich, welcher das Plangebiet durch die getroffenen Festsetzungen städtebaulich ordnet und in der Folge die planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB bildet.

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 bestimmbareren, 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 dem in Rede stehenden Bebauungsplan sind die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) relevant.

Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025):

Der Stadt Artern ist im Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) sowie im Regionalplan Nordthüringen RP-NT 2012 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet worden.

Gemäß Pkt. 2.2.10 kommen ihnen folgende Aufgaben zu:

„In den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere:

- *Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion,*
- **regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,**
- *überregionale Verkehrsknotenfunktion,*
- *Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion,*
- *Steuerungsfunktion.“*

Zum Grundversorgungsbereich der Stadt Artern zählen neben der Stadt selbst die Gemeinden Borxleben, Mönchpfeffel- Nikolausrieth, Gehofen, Nausitz, Heygendorf, Reinsdorf, Ichstedt, Ringleben, Kalbsrieth, Voigtstedt.

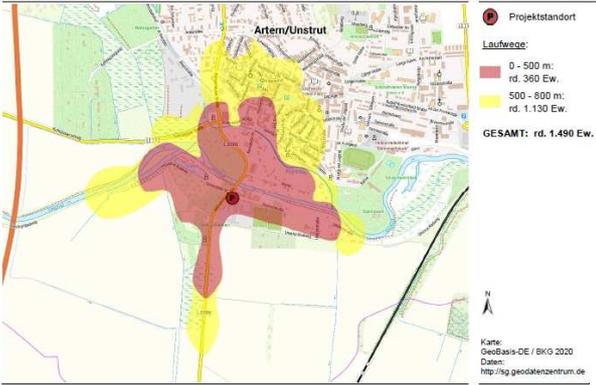
Gemäß Kap. 2.6 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des LEP Thüringen 2025 sind folgende **Ziele und Grundsätze** enthalten:

Konzentrationsgebot (Z 2.6.1 LEP 2025)	Anwendung auf den Planfall in Artern:
<p><i>Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig. (Konzentrationsgebot)</i></p>	<p>Artern wird im LEP 2025 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.</p> <p>Die Planung kann insofern mit den o. g. raumordnerischen Erfordernissen in Einklang gebracht werden und steht nicht im Widerspruch zu Z 2.6.1 des LEP.“</p>

Kongruenzgebot (G 2.6.2 LEP 2025)	Anwendung auf den Planfall in Artern:
<p><i>Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen.</i> (Kongruenzgebot)</p> <p><i>Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.</i></p>	<p>Artern wird, wie bereits erwähnt, im LEP 2025 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.</p> <p>Der betriebliche Einzugsbereich des Vorhabens erfasst Artern und die umliegenden Orte, die im ausgewiesenen mittelzentralen Verflechtungsbereich von Artern liegen. Demnach überschreitet der Marktbereich des Vorhabens den ausgewiesenen von Artern nicht.</p> <p>Eine Ausweitung des Einzugsgebiets scheidet aus, da weitere Lebensmittelmärkte im Umfeld von Artern den Marktbereich des geplanten Supermarktes begrenzen. Dies trifft auch für den Textilfachmarkt zu, da in umliegenden größeren Orten jeweils Konkurrenzbetriebe ansässig sind.</p> <p>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</p>

Beeinträchtungsverbot (G 2.6.3 LEP 2025)	Anwendung auf den Planfall in Artern:
<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.</i> (Beeinträchtungsverbot)</p>	<p>Die Sortimentsstruktur- und Größe des künftigen Einzelhandelsstandortes in der Reinsdorfer Straße überschreiten nicht den mittelzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Artern.</p> <p>Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im faktischen zentralen Versorgungsbereich von Artern (ZVB) und des Nahversorgungsbereiches des Netto-marktes (Standort C) im östlichen Kernstadtgebiet von Artern werden durch den Einzelhandelsstandort an der Reinsdorfer Straße nicht maßgeblich beeinträchtigt (siehe Auswirkungsanalyse, BBE in der Anlage 1 zur Begründung).</p> <p>Für die umliegenden zentralen Orte können schädliche städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden.</p> <p>Mögliche Umsatzumverlagerungen aus der dezentralen Fachmarkttagglomeration Kachstedter Straße haben keine städtebauliche Relevanz, da diese dezentrale Fachmarkttagglomeration Kachstedter Straße im Sinne der BauNVO keinen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich darstellt und auf Grund ihrer peripheren Lage nicht der verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dient.</p> <p>Wettbewerbssteuernd darf die kommunale Bauleitplanung nicht eingreifen.</p>

Der geplante Einzelhandelsstandort dient in erster Linie der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Grundbedarfs. Der Grundversorgungsbereich von Artern erstreckt sich über die Gemeinden Borxleben, Gehofen, Heygendorf, Ichstedt, Kalbsrieth, Mönchpiffel- Nikolausrieth, Nausitz, Reinsdorf, Ringleben und Voigtstedt. Durch die Entwicklung des neuen Einzelhandelsstandortes wird die Erreichbarkeit, vor allem, der Einwohner der zentralen und der südlichen Kernstadt als auch der im Süden befindlichen Gemeinden deutlich verbessert.

Integrationsgebot (G 2.6.4 LEP 2025)	Anwendung auf den Planfall in Artern:
<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.</i> (Integrationsgebot).</p>	<p>Bei dem „Integrationsgebot G 2.6.4 LEP 2025“ handelt es sich um ein Grundsatz der Raumordnung, der „als Vorgabe für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen ist“ (§ 3 Nr. 3 ROG).</p> <p>Als städtebaulich integriert im Sinne des Integrationsgebots gelten Standorte von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere dann, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang stehen bzw. räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt (Stadtzentrum, Nebenzentrum, Ortszentrum) zugeordnet sind ... (LEP Thüringen 2025).</p> <p>Der Standort befindet sich zwar in einer städtebaulichen Randlage und nicht innerhalb eines verdichteten Siedlungszusammenhangs. Ihn erreicht jedoch fußläufig ca. 30 % der kernstädtischen Bevölkerung (siehe nachfolgende Karte 5 der Auswirkungsanalyse; Anlage 1 der Begründung).</p> <p>Karte 5: Fußläufiger Nahbereich des Projektstandortes</p>  <p>Die Entfernung zum ZVB beträgt nur ca. 420 m Luftlinie.</p> <p>Die Erschließung des Einzelhandelsstandortes durch den ÖPNV wird durch den naheliegenden Zentralen Busbahnhof (ZOB) sichergestellt.</p> <p>Der Planstandort ist darüber hinaus auch auf Grund der direkten Lage an der Reinsdorfer Straße durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit geprägt und ist somit neben den Einwohnern der Kernstadt auch für die Bewohner des dezentralen Versorgungsbereiches gut erreichbar.</p>

Auszüge aus dem Regionalplan Nordthüringen 2012 (RP-NT 2012)

Der Stadt Artern ist im Regionalplan Nordthüringen 2012 unter Pkt. 1.2.2 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet worden.

Für den Standort in der „Reinsdorfer Straße“ selbst gibt es in den zeichnerischen Darstellungen der Raumnutzungskarte keine entgegenstehenden raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerische Grundsätze, da sich der Standort innerhalb der grauen, für den vorhandenen Siedlungsbereich ausgewiesenen Flächen befindet.

Südlich und östlich des Standortes befindet sich das Vorranggebiet für Hochwasserschutz HW 1-Unstrut im Kyffhäuserkreis einschließlich der Mündung der Wipper.



Zusammenfassung:

Im Ergebnis der Abwägung aller städtebaulichen Aspekte hat der Einzelhandelsstandort an der Reinsdorfer Straße somit raumordnerisch und städtebaulich eine Berechtigung, weil er neben der Versorgung der Bewohner im fußläufigen Einzugsbereich (Nahversorgung) der Einwohner der zentralen und der südlichen Kernstadt auch der Versorgung der gesamten Bevölkerung der Ortsteile des südlichen Stadtgebietes von Artern und darüber hinaus auch den Einwohnern des Grundversorgungsbereiches dient.

Auf Grund der Nutzungsausrichtung und Größe ist der künftige Einzelhandelsstandort unstrittig als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO zu beurteilen, da er die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche überschreitet und mehr als 800 m² Verkaufsfläche beabsichtigt ist (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, – 4 C 8/05 –, juris).

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im faktischen zentralen Versorgungsbereich von Artern (ZVB) und des Nahversorgungsbereiches des Nettomarktes (Standort C) im östlichen Kernstadtgebiet von Artern werden durch den Einzelhandelsstandort an der Reinsdorfer Straße nicht maßgeblich beeinträchtigt.

Für die umliegenden zentralen Orte können schädliche städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Eine Überschreitung des raumordnerisch zulässigen Maßes durch die vorgesehene Standortsicherung des Einzelhandelsstandortes in Artern kann nicht begründet werden.

8.3. Flächennutzungsplan der Stadt Artern

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 Artern besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) (ohne Ortsteile) aus dem Jahr 2007, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt und insbesondere bei der Neuaufstellung oder Änderung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist.

Der geplante Standort in der Reinsdorfer Straße ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan insgesamt als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Die beabsichtigte Größe des geplanten Einkaufsmarktes erfordert aber eine Sondergebietsdarstellung für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) Nr. 2 BauNVO innerhalb des im Übrigen fortgeltenden Flächennutzungsplanes.

Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

8.4. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Im Ergebnis der Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen kann die Stadt Artern davon ausgehen, dass durch den Bebauungsplan „Sondergebiet Handel - Reinsdorfer Straße“ deren Belange nicht berührt werden.

9. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Stadt Artern sieht zur Erreichung der in den Punkten 2. und 4. dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines klassischen Angebotsbebauungsplanes auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als das geeignete Instrument an und hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 (1), § 4 (1), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB hat der Stadtrat der Stadt Artern am Ende des Planverfahrens, nach Abwägung aller öffentlicher und privater Belange, gemäß § 1 (7) BauGB über den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu entscheiden.

Da die Stadt Artern über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, der parallel geändert wird, ist der Bebauungsplan „Sondergebiet Handel - Reinsdorfer Straße“ am Ende des Verfahrens beim Landkreis Kyffhäuserkreis anzuzeigen.

Gemäß § 10 (2) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes anschließend durch die Stadt Artern ortsüblich bekannt zu machen. Der Bauleitplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach 10a (1) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Sondergebiet Handel - Reinsdorfer Straße“:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Handel - Reinsdorfer Straße“ der Stadt Artern.				
	Belang	positiv	neutral	negativ	Bemerkung
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		X		<i>Sicherung / Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Etablierung eines Einzelhandelsstandortes,</i>
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,		X		<i>Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen zur Ergänzung der Märkte in der Innenstadt,</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		X		<i>Inanspruchnahme von Flächen bei der Realisierung des geplanten Bauvorhabens; Erarbeitung von Umweltbericht und GOP, Berücksichtigung deren Ergebnisse</i>
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt				
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes		X		<i>Prüfung der Zielaussagen des Landschaftsplanes im Zuge der erfolgreichen Flächennutzungsplanänderung</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				<i>Wechselwirkungen untereinander</i>

Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	X			<i>Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	X			<i>Sicherung / Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Etablierung eines Einzelhandelsstandortes</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	X			<i>Änderungsverfahren des FNP</i>
Nr. 12	die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				<i>nicht betroffen</i>

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Handel - Reinsdorfer Straße“ der Stadt Artern sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Stadt Artern keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Schutzgebiete des Naturschutzes werden durch die Planaufstellung nicht berührt.

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

11. Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen

11.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan auf der Planzeichnung stellt die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet der Stadt Artern dar. Im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet farblich hervorgehoben.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 10.510 m² liegt im Süden der Stadt Artern und umfasst die Flurstücke 44/3, 44/13, 44/14 der Flur 9 der Gemarkung Artern. Dabei ist die im Norden angrenzende Bebauung durch Wohnnutzung und Lagerhallen geprägt. Im Osten wird das Plangebiet durch weitere Lagerhallen begrenzt. Im Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an und im Westen befinden sich kleingärtnerisch genutzte Flächen. Das Plangebiet stellt derzeit eine alte Gewerbebrache dar.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier der Stadt Artern) und ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug im Maßstab 1:1.000) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

Weitere Gründe zur Wahl des räumlich festgesetzten Geltungsbereiches:

- das beabsichtigte städtebauliche Planungsziel (siehe Abschnitte 2 und 4. der Begründung) durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet zu erreichen,
- die Verträglichkeit zu den im Plangebiet vorhandenen sowie umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumansprüchen durch entsprechende Festsetzungen herzustellen bzw. zu sichern,
- um die Erschließung des Plangebiets bedarfsgerecht zu sichern.

11.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Um das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung des geplanten Vorhabens zu schaffen, wird als Art der baulichen Nutzung unter § 1 (1) der Textlichen Festsetzungen ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Im § 1 (1) der textlichen Festsetzungen sind die Nutzungen im Einzelnen rechtseindeutig benannt, die im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) künftig zulässig sind. Das betrifft konkret:

- Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von 0,1842, d.h., maximal 0,1842 m² Verkaufsfläche je 1 m² der Grundstücksfläche, die als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) festgesetzt ist,
 - einschließlich entsprechender Frischeabteilungen, wie Fleisch- und Wurstwaren, Molkereiprodukte, Tiefkühlwaren, Obst- und Gemüse, Backwaren sowie eines Nonfood- Bereiches unter 10% der zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes,
 - zzgl. eines Backshops / Café.
- Textilfachmarkt mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von 0,0698, d.h., maximal 0,0698 m² Verkaufsfläche je 1 m² der Grundstücksfläche, die als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) festgesetzt ist.

Die Verkaufsflächenzahl (VKFZ) gibt die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter der Grundstücksfläche an, die als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) festgesetzt ist. Die Verhältniszahl der Verkaufsfläche ist auf jedes zu bildende Baugrundstück anzuwenden.

In der nachfolgenden Übersicht sind die absoluten Verkaufsflächen und die relativen Verkaufsflächenzahlen (VKFZ) zum besseren Verständnis zusammengestellt (die Bezugsgröße beträgt 10.310 m² und ist der Teil der Grundstücksfläche, die im Plangebiet als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel SO_{GFE} festgesetzt ist):

Sortiment	die relative Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von	entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von
Lebensmittel	0,1842	entspricht 1.899,1 m ² (< 1.900 m ²)
Textilmarkt	0,0698	entspricht 719,6 m ² (< 720 m ²)

In der Textlichen Festsetzung § 1 (3) werden weitere, im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel allgemein zulässige Nutzungen definiert:

- Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Ein- und Ausfahrten, Garagen, Fahrgassen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO, Fußwege, Einkaufswagenboxen, Trafostationen und Parkplatzbeleuchtungsanlagen sowie Werbeanlagen für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche als Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Oberkante (OK) der Gebäude bzw. baulichen Anlagen bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption gesichert.

In der Textlichen Festsetzung § 2 (2) wird für das sonstige Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (hier: GRZ 0,8 mit der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO i.V.m. § 17 (2) Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,90) rechtseindeutig festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl begrenzt den Anteil des Baugrundstückes im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}), der von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Nachverdichtung bis zu der Größe von 0,90 wird wie folgt begründet:

- Um dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) gerecht zu werden, soll einerseits der räumliche Geltungsbereich für den geplanten Einkaufsmarkt auf das notwendige Maß begrenzt und andererseits eine *ausreichend* hohe Bebauungsverdichtung im Plangebiet erreicht werden.
- Bauliche Anlagen mit deutlich dreidimensionaler Ausprägung (Gebäude) besitzen für die visuelle Wahrnehmbarkeit und Beurteilung einer städtebaulich prägenden Bebauungsdichte ein größeres Gewicht, als (lediglich) versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen für Stellplätze und Zufahrten.
- Eine zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigung der Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse ist im konkreten Planfall dadurch nicht zu besorgen.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der Baukörper in den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte im § 2 (1) der Textlichen Festsetzungen die Höhenbegrenzung gemäß § 18 BauNVO durch die entsprechenden Festsetzungen der Oberkante (OK) der Gebäude mit 7,00 m.

Der dafür relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut).

Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung bis maximal 1,50 m ist zulässig.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass sich das geplante Bauvorhaben in die umgebende Baustruktur städtebaulich geordnet einfügen kann und darüber hinaus dem Bauherrn einen städtebaulich zulässigen Handlungsspielraum im Rahmen der weiteren Umsetzung eingeräumt wird.

11.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für den Hauptbaukörper erfolgt im zeichnerischen Teil mittels einer Baugrenze.

Die Zulässigkeiten von Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB sowie Ein- und Ausfahrten, Garagen, Stellplätze gemäß § 12 BauGB, Fahrgassen, Fußwege, Einkaufswagenboxen, Trafostationen und Parkplatzbeleuchtungsanlagen sowie Werbeanlagen sind unter § 1 (3) und § 3 der Textlichen Festsetzungen geregelt.

11.4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Das Plangebiet kann über die im Westen des Plangebietes verlaufende Reinsdorfer Straße (L 3086) und die im Norden verlaufende Unstrutstraße verkehrstechnisch ausreichend erschlossen werden.

Die erforderlichen Kfz Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet zu realisieren und deshalb im Plangebiet durch entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

11.5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Wie bereits dargelegt, wurde im weiteren Planverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse im Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) ausgewertet. Darüber hinaus wurden ein Grünordnungsplan sowie ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Der geplante Eingriff in Natur und Landschaft wurde nach dem Thüringer Modell ermittelt, bewertet und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) festgelegt und gesichert.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10.510 m². Davon wurden 10.310 m² als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel SO_{GFE} festgesetzt.

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 mit der zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO beträgt die zulässige Grundfläche im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) insgesamt maximal 9.279 m².

In der Konsequenz dürfen letztendlich 10 % der Sondergebietsfläche SO_{GFE} nicht für Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden.

Nachfolgende grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen wurden im Ergebnis der Umweltprüfung und Kompensationsbilanzierung herausgearbeitet und abgestimmt und stellen derzeit aus städtebaulichen Gründen das Mindestmaß dar:

§ 4 (1) Die nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen des sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sind als Grünflächen anzulegen, und dauerhaft zu erhalten.

§ 4 (2) Vermeidungsmaßnahme V 1:
Gehölzentfernung innerhalb des Plangebietes sind außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (d. h. in der Frist von 1. Oktober bis 28. Februar gemäß § 39 (5) BNatSchG) und Abrissarbeiten im Zeitraum 1. Dezember bis 28. Februar durchzuführen (siehe Maßnahmenblatt V 1 im Umweltbericht).

§ 4 (3) Vermeidungsmaßnahme V_{CEF} 2:
Vor der Umsetzung des Planvorhabens müssen die auf dem Gelände nachgewiesenen Zauneidechsen, als vorgezogene Vermeidungsmaßnahme V_{CEF} 2 (siehe Maßnahmenblatt V_{CEF} 2 im Umweltbericht) auf der festgesetzten Maßnahmenfläche „Großer Unstrutbogen“ umgesetzt werden (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB).

§ 4 (4) Ausgleichsmaßnahme A 4:
Als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt ist in der festgesetzt mit einer Hecke aus gebiets-eigenen, standortangepassten Gehölzen zu bepflanzen. Insgesamt sind 13 Sträucher je 20 m² Pflanzfläche zu pflanzen (siehe Maßnahmenblatt A 1 im Umweltbericht).

Mindestqualität: leichte Sträucher 50-80 cm

Pflanzung: 3-reihig versetzt, Reihenabstand 1,5 m

Pflanzabstand in der Reihe: 1- 1,5 m

Pflanzarten: Blutroter Hartriegel; Brombeer-Arten, Europäisches Pfaffenhütchen, Gemeiner Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Hunds-Rose

§ 4 (5) Ersatzmaßnahme E 3:
Anpflanzung einer Pappelreihe (Schwarz-Pappel „*Populus nigra*“) zur Schaffung einer möglichst durchgängigen, bachbegleitenden Baumreihe in der Gemarkung Artern, Flur 9, Flurstück 1 (siehe Maßnahmenblatt E 3 im Umweltbericht).

§ 4 (6) Die neu anzupflanzenden Gehölze sind zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege sowie anschließend dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden.

12. Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll 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 in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen.

13. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 10.510 m². Der Bedarf an Grund und Boden (ausgewählte städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart) ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

Nutzungsart	Fläche (m ²)	Anteil (%)
sonstige Sondergebietsfläche großflächiger Einzelhandel (SO _{GFE}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO (davon die GRZ-relevant festgesetzte, zulässige max. Grundfläche: ca. 9.279 m²)	ca. 10.310 m ² =	98,1 %
private Grünfläche als Ausgleichsmaßnahme A 4 gem. Textliche Festsetzung § 4 (4)	200 m ²	1,9 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	ca. 10.510 m² =	100,00%

14. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Überschwemmungsgebiet:

Das Plangebiet berührt im äußersten Südosten das Überschwemmungsgebiet der Unstrut (Abschnitt von der Landesgrenze zu Sachsen - Anhalt bis zur Kreisgrenze Kyffhäuserkreis/Landkreis Sömmerda) gemäß der derzeit gültigen Rechtsverordnung vom 23.07.2001 auf einer Fläche von ca. 18 m². In diesem Bereich ist eine private Grünfläche festgesetzt.

Das Überschwemmungsgebiet wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.



Archäologisches Relevanzgebiet

Im Umfeld des geplanten Sondergebietes sind bereits mehrere archäologische Fundstellen bekannt. Es handelt sich um Bereiche, die von der Jungsteinzeit bis in die Bronzezeit besiedelt wurden. Mit weiteren Funden – auch anderer Zeitstellungen - muss unbedingt gerechnet werden.

Die Baumaßnahme findet somit in einem archäologischen Relevanzgebiet statt. Deshalb ist zwischen dem Bauherrn und dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Weimar eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wird. Entsprechend dem Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14. April 2004 sind die Kosten für die denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren vom Bauherrn zu tragen. Dies ist in einer Vereinbarung zwischen Bauherrn und dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu gegebener Zeit zu verankern.

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nach Kenntnisstand der Stadt Artern keine weiteren nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (insbesondere Schutzgebiete oder -objekte nach Denkmal- sowie Naturschutzrecht) berührt, welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten.

15. Immissionsschutz

In Vorbereitung der Offenlage der Planunterlagen des in Rede stehenden Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt, um die schalltechnischen Auswirkung des Einzelhandelsstandortes auf die umgebende Bebauung zu untersuchen.

Die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens / Schallimmissionsprognose 21 2525-I01 vom 12.01.2021; Verfasser: Dipl.- Phys. Friedel Reinhold, Dipl.-Ing.(FH) Robby Barthold; Ingenieur- und Sachverständigenengesellschaft für Thermische Bauphysik, Energieberatung Bau- und Raumakustik, Schallimmissionsschutz; Großlohra/Chemnitz) sind bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage 2 bei).

Nachfolgend ein Auszug aus diesem Gutachten mit der Ergebnis-Zusammenfassung:

„.... Tabelle 7 ist zu entnehmen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm der gewerblichen Gesamtbelastung an allen Nachweisorten gewährleistet ist.

Für das Erreichen der berechneten Beurteilungspegel gemäß Tabellen 6/7 sind durch den Bauherrn/Betreiber nachfolgende bauliche und organisatorische Maßnahmen / Schallschutzmaßnahmen umzusetzen:

- *Warenanlieferungen sind für die Märkte im Zeitraum von 6 - 22 Uhr werktags zulässig. Der Einsatz von LKW mit laufendem Kühlaggregat ist statthaft. Die Laufzeit ist bei Lieferungen am Ostseiteneingang zeitlich auf 15 Minuten zu begrenzen. Für die Belieferung des Vollsortimenters (Hauptlieferzone Südseite) ist ausschließlich die Zu-/Abfahrt über die Reinsdorfer Straße zu nutzen. Die Zufahrt von der Unstrutstraße ist auf den notwendigen Lieferverkehr an der Ostseite (Fleischwaren) zu begrenzen (1 * LKW-Lieferung mit Kühlaggregat pro Werktag). Die Belieferung des Fachmarktes hat über den Zugang auf der Westseite zu erfolgen.*
- *Zuwegungen und Fahrwege im Plangebiet sind mit einem glatten Fahrbelag (Asphalt) auszuführen. Stellflächen für PKW können mit versickerungsfähigen Konstruktionen realisiert werden.*
- *Der Einsatz von Einkaufswagen mit Metallkörben ist prinzipiell möglich, die Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen (Kunststoffkorb) wird als Maßnahme zur Reduzierung der Geräuschemission empfohlen.*
- *Wagensammelboxen im Außenbereich des Fachmarktes bzw. im nördlichen Teil des Plangebietes sind nicht zulässig. Weiterhin wird empfohlen, die geplante Wagensammelbox am Haupteingang des Vollsortimenters (Westseite) in Richtung Norden (Unstrutstraße) mit einer Einhausung zu versehen.*
- *Anlagen der Gebäudetechnik (Kälte-, Lüftungsanlagen etc.) sind so auszuführen, dass die maximalen Schalleistungspegel gemäß Abschnitt 5.6 eingehalten werden bzw. die durch diese Anlagen verursachten Geräuschpegel (Beurteilungspegel) mindestens 10 dB unter dem Immissionsrichtwert an maßgeblichen Nachweisorten in der Nachbarschaft liegen.*

- *Erforderliche Kompressoren und dergleichen sind möglichst im Gebäudeinneren zu installieren. Hervortretende Einzeltöne und hohe Energieanteile bei Frequenzen unter 90 Hz (tieffrequente Geräusche) bei den Emissionen der Anlagen sind generell zu vermeiden. Über eine entsprechende Positionierung der Anlagen im Freien und zusätzliche Einhausungen oder erforderliche Schalldämpfer etc. ist im Einzelfall zu entscheiden.*

Die Ergebnisse der Spitzenpegeluntersuchung L_{max} (Tabelle 8) weisen tags generell eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte aus. Nachts ist nicht mit Spitzenpegeln zu rechnen. Neben den Geräuschen auf dem Betriebsgelände wurde zusätzlich der anlagenbezogene Verkehr auf der angrenzenden öffentlichen Straße untersucht. Nach den Ausführungen im Abschnitt 7 sind keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Lärmbelastung durch anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen erforderlich, da keine unzumutbaren Lärmbelastigungen durch anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen im Sinne der TA Lärm zu erwarten sind.“

Die Maßnahmen, die den Vorgaben des § 9 (1) Nr. 24 BauGB entsprechen, wurde im Teil 3 (Textliche Festsetzungen) auf der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Die Umsetzung weiterer, erforderlicher organisatorischer und sonstiger Maßnahmen aus der Ergebnis-Zusammenfassung der Schallimmissionsprognose 21 2525-I01 vom 12.01.2021 (siehe Anlage 2 der Begründung), die nicht nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt werden können, wird im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB vereinbart.

16. Erschließung

16.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die sich im Westen befindliche Reinsdorfer Straße (L3086) und die im Norden verlaufende Unstrutstraße verkehrstechnisch erschlossen.

16.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über das vorhandene System des Kyffhäuser Abwasser- und Trinkwasserverbandes (KAT) abgeleitet und entsorgt werden.

Eine Direkteinleitung der Niederschlagsabflüsse in eine öffentliche Regenwasserkanalisation ist nicht möglich. Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist deshalb auf dem Grundstück abzapuffern, dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

16.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz des Kyffhäuser Abwasser- und Trinkwasserverbandes (KAT).

Zur Löschwasserversorgung kann auf das zentrale Versorgungsnetz des Kyffhäuser Abwasser- und Trinkwasserverbandes (KAT) zurückgegriffen werden; die Sicherung der letztendlich erforderlichen Löschwassermenge (Objektschutz) ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

16.4. Gas- und Elektroenergieversorgung

Die Gas- und Elektroenergieversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt durch den bedarfsgerechten Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze der enviaM, Mitnetz Strom und Mitnetz GAS.

16.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Das Plangebiet kann in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Kyffhäuserkreis integriert werden.

17. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Artern sind im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

18. Planverfasser

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

Nordhausen / Artern, Januar 2021