

**Stadt Hermsdorf**  
**VG Hermsdorf**  
SAALE-HOLZLAND-KREIS



**vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**“Holzlandcenter”**  
**2. Änderung**

**Begründung**

## INHALT

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Lage des Bebauungsplangebietes</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Geltungsbereich des Plangebietes</b> .....	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>Kartengrundlage</b> .....	<b>4</b>
<b>1.4</b>	<b>Übergeordnete und informelle Planungen sowie rechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>4</b>
<b>1.5</b>	<b>Wahl des Planverfahrens</b> .....	<b>7</b>
<b>1.6</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b> .....	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Konzeption und Planinhalt der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Holzlandcenter"</b> .....	<b>8</b>
<b>2.1</b>	<b>Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes</b> .....	<b>8</b>
<b>2.2</b>	<b>Planinhalt - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
<b>2.3</b>	<b>Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>11</b>
<b>2.4</b>	<b>sonstige Belange</b> .....	<b>12</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen / Literatur</b> .....	<b>13</b>

### Anlage

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG

### Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1:	Übersichtslageplan des Plangebietes in der Stadt Hermsdorf .....	3
Abb. 2:	Luftbild des Plangebietes (Quelle: Google Earth 2018) .....	5
Abb. 3:	Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Hermsdorf .....	6

# 1 Planungsanlass und Lage des Bebauungsplangebietes

## 1.1 Anlass zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere auch die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dieser Forderung des BauGB kommt die Stadt mit vorliegender Planänderung nach.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Hermsdorf (Abb. 1). Es umfasst einen für den Einzelhandel entwickelten Standort, der als Nahversorgungsmarkt für die südlich, südwestlich und östlich anschließende Wohnbaugemeinde (Geschosswohnungsbau) zu betrachten ist.



Abb. 1: Übersichtslageplan des Plangebietes in der Stadt Hermsdorf

In Folge geänderter Rahmenbedingungen im Handel v. a. hinsichtlich vergrößerter Verkaufsflächen, ist eine entsprechende Anpassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, um den heutigen Anforderungen der Bevölkerung und der Handelsbetriebe zu entsprechen und den Einzelhandelsstandort im Norden von Hermsdorf zu sichern. Im Rahmen dieser 2. Planänderung werden die Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten sowie zu den jeweiligen Verkaufsflächen überarbeitet und konkretisiert. Des Weiteren werden die einzelnen Festsetzungen konkret gefasst. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird weder in die Grundzüge der Planung zur Entwicklung eines Einkaufszentrums noch in die Festsetzungen zur Gebäudegröße eingegriffen.

## 1.2 Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Holzlandcenter" liegt im Nordosten der Stadt Hermsdorf unmittelbar östlich der Naumburger Straße (L 1070). Im Norden grenzt ein bestehender Wald an das Plangebiet. Östlich schließen sich die Flächen eines Kindergartens an. Östlich von diesem sowie südlich und südwestlich des Holzlandcenters befindet sich das Neubaugebiet Nord der Stadt Hermsdorf, u.a. mit der Wohnbebauung an der Erich-Weinert-Straße. Westlich der Naumburger Straße befinden sich ein größerer Garagenkomplex sowie Gehölzbestände an die sich wiederum Wohnbebauung anschließt.

Das Plangebiet der 2. Änderung überplant die Fläche und Gebäude des Holzlandcenters mit den erforderlichen Parkstellflächen sowie einer Zufahrt von der Erich-Weinert-Straße. Es umfasst die Fläche des Flurstückes 1511/2 (Flur 25, Gemarkung Hermsdorf) mit einer Gesamtfläche von 7.956 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wird im Rahmen der 2. Änderung gegenüber dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht verändert.

## 1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Holzlandcenter" wurde ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Gemarkung Hermsdorf vom August 2018 verwendet. Der derzeitige Gebäudebestand entspricht den Eintragungen in der Liegenschaftskarte. Des Weiteren wurden die Höhenangaben vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation (Stand: August 2018) übernommen.

## 1.4 Übergeordnete und informelle Planungen sowie rechtliche Festsetzungen

### Regionalplan Ostthüringen (RP OT 2012)

Die Stadt Hermsdorf hat zusammen mit der Gemeinde Bad Klosterlausnitz als Mittelzentrum (G 1-15 RP-OT) vielfältige Aufgaben sowohl für die Stadt Hermsdorf selbst als auch für die Gemeinden des Grundversorgungsbereiches (G 1-17 RP-OT). Dabei definiert der Regionalplan im G 1-15 folgende Funktionen für die Mittelzentren:

*"Mittelzentren sollen zur Sicherung ihrer regionalen bedeutsamen Funktionen*

- *sich als Wirtschaftsstandort weiterentwickeln und als wirtschaftliche Leistungsträger profilieren*
- *ihr breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes erhalten*
- *im Rahmen des Stadtumbaus den innerstädtischen Bereich, insbesondere das Stadtzentrum als Einkaufs- und Erlebnisbereich sowie Wohnstandort aufwerten und städtebauliche Anpassungen betroffener Stadtquartiere und Infrastrukturen fortsetzen.*

[...]"

Mit der vorliegenden Planung wird dem o.g. Grundsatz entsprochen, die Bedeutung des Mittelzentrums Hermsdorf / Bad Klosterlausnitz im regionalen Grundversorgungsbereich zu sichern und zu entwickeln. Dabei umfasst das Einzugsgebiet des mittelzentralen Funktionsraumes Hermsdorf / Bad Klosterlausnitz gem. Landesentwicklungsprogramm 2025 29.123 Einwohner (Stand 31.12.2012).

Zum Einzelhandel nennt das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) weiterführende Ziele und Grundsätze. Zur Vermeidung von Doppelregelungen zum Landesentwicklungsprogramm Thüringen verzichtet der Regionalplan auf die eigenständige Ausweisung von Plansätzen zur raumordnerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Gemäß Ziel 2.6.1 LEP 2025 ist die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot) und somit auch im Mittelzentrum Hermsdorf / Bad Klosterlausnitz.

Von der Planung gehen auf Grund der Lage der Stadt zudem keine Beeinträchtigungen und Störungen der Funktionsfähigkeit anderer Orte aus (Beeinträchtungsverbot gem. G 2.6.3 LEP 2025).

Zudem soll die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke weiterhin kontinuierlich reduziert werden mit dem Ziel, bis 2025 die Neuanspruchnahme durch aktives Flächenmanagement auszugleichen (Leitvorstellungen LEP 2025). Bei der Siedlungsentwicklung sowie -erneuerung im Bestand soll das bisherige Prinzip der Funktionstrennung überwunden und eine funktionelle Zuordnung der Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung angestrebt werden (Leitvorstellung Nr. 4 zu 2.4 LEP 2025). Die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes führt zu keiner Neuanspruchnahme von Flächen und trägt aufgrund der Lage des Standortes als Nahversorgungszentrum zur Verbindung der Funktionen Wohnen und Versorgen bei.

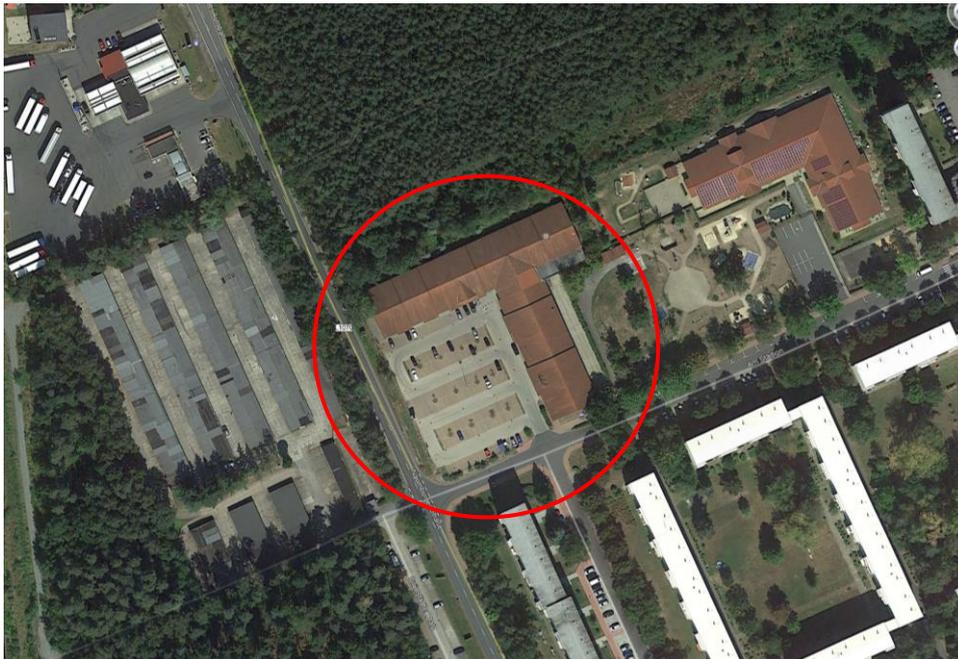


Abb. 2: Luftbild des Plangebietes e Earth 2018)

Fazit: Die vorliegende Planung führt sowohl zur Stärkung des Mittelzentrums Hermsdorf / Bad Klosterlausnitz als auch zur Sicherung der Versorgung im Funktionsbereich. Hinzu kommt die Bedeutung des Holzlandcenters als Nahversorgungsbereich im Norden der Stadt Hermsdorf. Zudem erfolgt mit der Umsetzung der Planung eine versorgungsrelevante Weiternutzung eines bestehenden Gewerbestandortes.

#### **Flächennutzungsplan** (vorbereitende Bauleitplanung)

Die Stadt Hermsdorf verfügt über einen seit dem 09. März 2006 rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Im Flächennutzungsplan wurde das Plangebiet als Sondergebiet dargestellt. Damit entspricht die vorliegende Planänderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Der Stadtrat der Stadt Hermsdorf hat in seiner Sitzung am 14.11.2016 beschlossen, einen gemeinsamen Flächennutzungsplan mit der Stadt Bad Klosterlausnitz aufzustellen. Da dieser noch nicht abgeschlossen ist, sind die Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplanes maßgeblich.

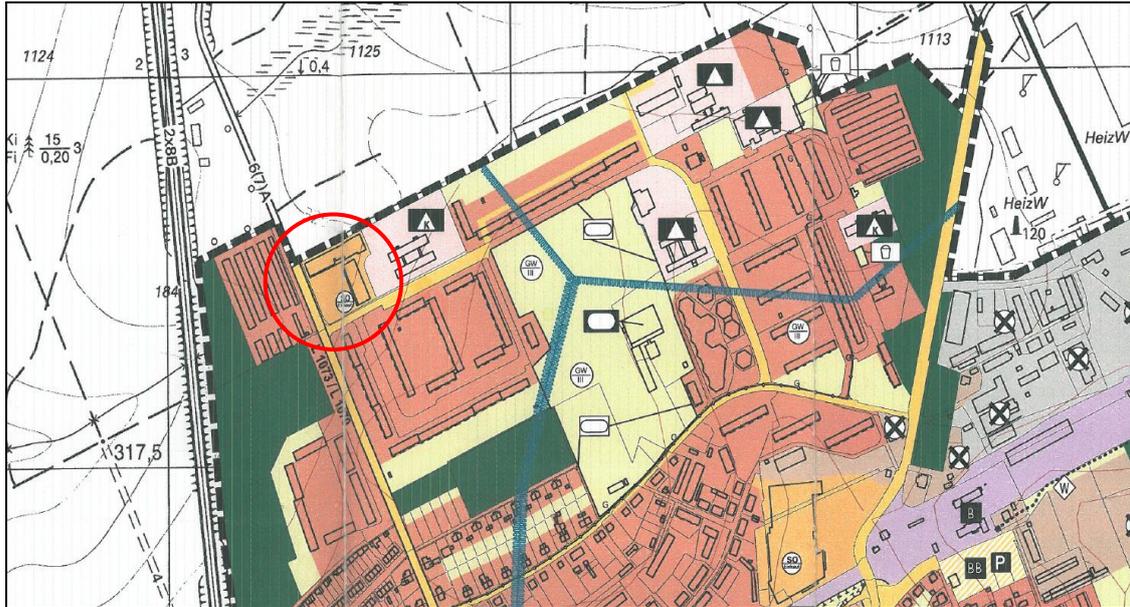


Abb. 3: Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Hermsdorf

### **Bebauungspläne** (verbindliche Bauleitplanung)

#### vorhabenbezogener Bebauungsplan „Holzlandcenter“

Die Stadt Hermsdorf hat bereits 1991 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Entwicklung eines Sondergebietes zur Errichtung von Einzelhandelsgeschäften im Norden unmittelbar angrenzend an das Wohngebiet Nord beschlossen und zur Rechtskraft gebracht. Anschließend wurde die Planung durch den Bau des Holzlandcenters umgesetzt. Im Jahr 2001 erfolgte eine 1. Änderung des Bebauungsplanes, wobei nicht eindeutig geklärt ist, inwieweit diese Änderung aufgrund nicht eindeutiger Angaben und Planunterlagen rechtswirksam geworden ist. Die erste Änderung zielte in erster Linie auf eine Flexibilisierung der Sortimente und eine Erhöhung der Verkaufsflächen ab. Mit der nunmehr vorgesehenen 2. Änderung wird eine erneute Anpassung der Festsetzungen an die heutigen Anforderungen des Einzelhandels angestrebt. Hierbei wird aufgrund der o. g. Rechtsunsicherheit davon ausgegangen, dass sich die 2. Planänderung im Wesentlichen aus dem Abgleich mit dem Ursprungsplan ergibt.

### **Informelle Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB**

Einzelhandels- und Zentrenkonzept: Die Stadt Hermsdorf verfügt über kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept

### **Rechtliche Festsetzungen**

Im Bereich des Plangebietes sind keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen bekannt:

- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)

Natura 2000-Gebiete: Die nächstliegenden Natura 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet Nr. 138 "Zeitgrund-Teufelstal-Hermsdorfer Moore" in einer Entfernung von 1,1 km nordöstlich des Plangebietes, das südwestlich gelegene FFH-Gebiet Nr. 136 "An den Ziegenböcken" in 1,2 km Entfernung und das in einer Distanz von 2,5 km östlich des Plangebietes gelegene FFH-Gebiet Nr. 137 "Am Schwertstein-

Himmelsgrund". Aufgrund der Entfernung der Natura 2000-Gebiete zum Plangebiet sowie der Art der Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führt das 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes zu keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der o.g. FFH-Gebiete.

## 1.5 Wahl des Planverfahrens

### Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und damit auch die 2. Änderung des Planes entsprechen den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Hermsdorf. Damit wird der Forderung des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

### Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geführt. Hierbei war zu prüfen, ob die vorliegende Planänderung die Anforderung an das vereinfachte Verfahren erfüllt. Demnach ist das vereinfachte Verfahren nicht zulässig,

- wenn dadurch die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG unterliegt (§ 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Gemäß der Anlage 1 Nr. 18.6 zum UVPG besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung beim Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird [...].

Die vorliegende Planänderung umfasst einen Bereich, für den Vorhaben bereits schon jetzt nach den Vorschriften des § 30 BauGB und nicht mehr nach den Vorgaben des § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen sind.

Da der Prüfwert gem. Anlage 1, Nr. 18.6.2 UVPG für eine Vorprüfung überschritten wird, wurde eine UVP-Vorprüfung gem. Anlage 2 UVPG durchgeführt, die zum Ergebnis gekommen ist, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Somit ist auch Anlage 1 Pkt. 18.8 zum UVPG nicht maßgeblich.

- wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass es durch das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Schutzgut gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB) kommen kann.

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten (1,1 bzw. 1,2 km) und der Art des hier zulässigen Vorhabens, können Beeinträchtigungen dieser Gebiete ausgeschlossen werden (s.a. Kap. 1.4).

- wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Entsprechend der Art des Vorhabens gehen von diesem keine Gefahren von schweren Unfällen aus, bei denen mit Auswirkungen i. S. d. § 50 Satz 1 BImSchG zu rechnen ist.

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hält an der grundlegenden Planung eines Einzelhandelszentrums fest. Es kommt lediglich zu einer Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.740 m<sup>2</sup> (Ursprungsplan) um weitere 470 m<sup>2</sup> auf nunmehr maximal 2.210 m<sup>2</sup>. Dabei resultiert die Erhöhung im Wesentlichen aus der Erhöhung der Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt um 700 m<sup>2</sup> und damit des nahversorgungsrelevanten Sortimentes zu Lasten des zentrenrelevanten Sortimentes.

--> Fazit: Entsprechend den o.g. Ausführungen und nach Rücksprache mit dem Landratsamt des Saale-Holzland-Kreises geht die Stadt Hermsdorf davon aus, dass das hier anstehende Änderungsverfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB geführt werden kann.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird an einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB festgehalten. Damit wird einerseits geregelt, dass sich die Festsetzungen nicht nach den Vorgaben des § 9 BauGB richten müssen. Andererseits hat sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt Hermsdorf zu verpflichten, das Vorhaben innerhalb einer fest zu vereinbarenden Frist umzusetzen und sämtliche Kosten der Planänderung sowie einer sich daraus ggf. ergebenden geänderten Erschließung zu tragen.

## **1.6 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Eigentum der Stadt Hermsdorf. Zur Nutzung durch den Vorhabenträger wurde ein Erbbaupachtvertrag abgeschlossen, so dass die Flächenverfügbarkeit gegeben ist. Diese wurde vor Satzungsbeschluss nachgewiesen.

## **2 Konzeption und Planinhalt der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Holzlandcenter"**

---

### **2.1 Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Holzlandcenter" greift nicht in die Gesamtkonzeption des bestehenden Bebauungsplanes und der angrenzenden Flächen ein. Es wird weiterhin an einem verbrauchernahen Einzelhandelsstandort im Norden von Hermsdorf festgehalten. Die 2. Änderung soll lediglich die zulässigen Größen der Verkaufsflächen für die zulässigen Sortimente überarbeiten und an die heutigen Ansprüche anpassen. Mit den nunmehr getroffenen Festsetzungen reagiert die Stadt auf die geänderten Anforderungen im Handel, die insgesamt größere Verkaufsflächen anstreben.

### **2.2 Planinhalt - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

Die nachfolgenden Festsetzungen regeln die zulässige Nutzung im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dabei werden die bisher getrennt vorliegenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zusammen mit den Verfahrensnachweisen und den Rechtsgrundlagen auf einer Planzeichnung zusammengeführt. Die bisherigen Regelungen werden dabei mit Ausnahme der Festsetzungen zur Art der Nutzung weitgehend übernommen und teilweise klarstellend neu formuliert.

Für das Plangebiet werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

#### **Art der baulichen Nutzung**

*Das Plangebiet wird als Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.210 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zulässig sind*

- ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup>
- ein Textilfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 250 m<sup>2</sup>
- ein Schuhfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup>
- ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup>
- ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 350 m<sup>2</sup>
- eine Bäckerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup>
- eine Metzgerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup>

*Die Verkaufsfläche des Non-Food-Bereiches darf in der Summe eine Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

*Weiterhin sind der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.*

Begründung: Entsprechend den o.g. Ausführungen ist es bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich, die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend den Vorgaben des § 9 BauGB festzusetzen. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung orientiert sich bei vorliegender Planung an § 11 BauNVO, womit die Art der Nutzung einem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel entspricht. Hierzu erfolgen die konkreten Festsetzungen zum zulässigen Sortiment und zu den entsprechenden jeweils zulässigen maximalen Verkaufsflächen. Des Weiteren wird festgelegt, dass die maximale Verkaufsfläche im Non-Food-Bereich auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> begrenzt wird.

Da die Stadt Hermsdorf über kein Einzelhandel- und Zentrenkonzept verfügt, ist im Änderungsverfahren zu prüfen, ob durch die geplanten Änderungen Konflikte oder Verdrängungsprozesse zu erwarten sind. Im Gegensatz zu anderen Städten verfügt die Stadt Hermsdorf über keinen zentralen Versorgungsbereich, den es durch Beschränkungen an anderer Stelle besonders zu schützen gilt. Die Entwicklung eines entsprechenden Zentralen Versorgungsbereiches ist auch nicht absehbar.

Im Stadtgebiet von Hermsdorf haben sich in den vergangenen Jahren nachfolgende Versorgungszentren entwickelt:

**Globus-Einkaufsmarkt im Süden der Stadt:** Dieser übernimmt für die südlichen Teile der Stadt zusätzlich zu seiner regionalen Bedeutung eine Nahversorgungsfunktion. Ergänzend zum großflächigen Einzelhandel umfasst das Einkaufszentrum weitere Fachgeschäfte (u.a. Kleidung, Baumarkt etc.). Es ist lediglich von einer bedingten integrierten städtebaulichen Lage auszugehen.

**Brückencenter:** Das Brückencenter nordwestlich vom Bahnhof ist ein weitgehend zentral gelegenes Einkaufszentrum in Hermsdorf (= städtebaulich integrierte Lage). Das Angebot umfasst weitgehend den im ehemaligen Regionalen Raumordnungsplan Ostthüringen (TMWI 1999) definierten zentrenrelevanten Sortiment. Das Brückencenter übernimmt dabei sowohl eine Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete als auch eine regionale Bedeutung im gesamten Versorgungsbereich aufgrund des vorhandenen Lebensmittelsupermarktes im Gegensatz zu den weiteren Lebensmittel-discountern im Stadtgebiet.

**Lidl-Markt:** Dieser Lebensmitteldiscounter befindet sich östlich der Eisenberger Straße ca. 300 m nordöstlich des Brückencenters in einer nur bedingt städtebaulich integrierten Lage. Dem Discounter kommt eine Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete sowie für die westlichen Teile von Bad Klosterlausnitz zu.

**Holzlandcenter:** Das Holzlandcenter befindet sich am nördlichen Stadtrand von Hermsdorf unmittelbar östlich der Naumberger Straße in ca. 700 m Entfernung (Luftlinie) zum Brückencenter. Es ist für das Holzlandcenter von einer städtebaulich integrierten Lage auszugehen. Das Holzlandcenter dient v.a. der Nahversorgung für das südlich und östlich anschließende Neubaugebiet sowie für die nordwestlich gelegenen Bereiche des mittelzentralen Funktionsbereiches Hermsdorf / Bad Klosterlausnitz. Trotz der Lage an der Naumberger Straße (L 1070) handelt es sich primär nicht um einen autokundenorientierten Markt.

Mit dem festgesetzten Sortiment sowie den begrenzten Verkaufsflächen erfolgen standortgemäße Festsetzungen, die vor allem auf die Nahversorgungsfunktion sowohl im Lebensmittelsegment als auch im Non-Food-Bereich abstellen. Entsprechend der Versorgungsfunktion des Holzlandcenters sowie der begrenzten Verkaufsflächen führt die Änderung zu keiner Beeinträchtigung der weiteren o. g. Handelseinrichtungen. Die Festsetzungen berücksichtigen damit insbesondere die Belange der Wirtschaft hinsichtlich ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB).

Mit der Begrenzung der Verkaufsflächen sowohl bei den einzelnen Sortimenten als auch im gesamten Non-Food-Bereich wird dokumentiert, dass an diesem Standort kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Non-Food-Bereich entstehen soll und kann. Die zulässigen Verkaufsflächen bleiben dabei mit Ausnahme des Lebensmittelmarktes weit unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit. Die zulässige Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt war bereits in Verbindung mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf 980 m<sup>2</sup> erhöht worden. Dies dokumentiert den Bedarf eine Verkaufsflächenerhöhung in diesem Warenssegment.

Zulässiges Sortiment	Verkaufsfläche		
	gem. Ursprungsplan	gem. 2. Änderung 2019	Veränderung
Lebensmittelmarkt	600 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>	+ 700 m <sup>2</sup>
Drogerie	350 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	+ 250 m <sup>2</sup>
Schuhmarkt	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Textilmarkt	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Bäckerei	70 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
Metzgerei	70 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
Reinigung*	50 m <sup>2</sup>	--	--
Getränkemarkt	50 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb	1.000 m <sup>2</sup>		
Gesamtverkaufsfläche Non-Food	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Gesamtverkaufsfläche	1.790 m <sup>2</sup>	2.210 m <sup>2</sup>	470 m <sup>2</sup>

\* Zählt als Dienstleistungsbetrieb nicht zur Verkaufsfläche

Die nunmehr festgesetzten Verkaufsflächen führen zu einer Erhöhung gegenüber den bestehenden zulässigen Verkaufsflächen sowohl teilweise bei den einzelnen Sortimenten (Lebensmittel, Drogerieartikel) als auch in der Gesamtverkaufsfläche. Dabei resultiert die Steigerung der Verkaufsflächen nicht nur aus einem vergrößerten Produktangebot, sondern auch aus geänderten Marktstrukturen im Handel mit breiteren Gängen und einer geringeren Regalhöhe. Hinzu kommen neue gesetzliche Anforderungen, z.B. in der Rücknahmeverpflichtung von Pfandflaschen. Ungeachtet dessen hat die Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb generell zugenommen, um den wirtschaftlichen Anforderungen zu entsprechen. So umfasst zwischenzeitig die Verkaufsfläche im Lebensmitteldiscountbereich z.B. bei ALDI 1.276 m<sup>2</sup>. Kleinere Verkaufseinheiten in den genannten Segmenten, wie z.B. Boutiquen entsprechen nicht dem Bedarf in Hermsdorf. Die über den Lebensmittelmarkt hinausgehenden Zulässigkeiten erlauben eine Nahversorgung auch im Non-Food-Bereich. Da im Zentrum von Hermsdorf kein entsprechendes Angebot besteht, führt das zulässige begrenzte Sortiment der weitgehenden Nahversorgung im Bereich des Holzlandcenters zu keiner Beeinträchtigung der Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches i. S. d § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)**

*Für das Gebäude wird incl. dem Dachüberstand eine Grundfläche von 3.265 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 335 m ü. NHN festgesetzt.*

Begründung: Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem Ursprungsplan bzw. der 1. Änderung übernommen. Dabei wurde die Anzahl der Vollgeschosse bereits im Ursprungsplan mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Eine weitere Höhenbegrenzung erfolgt durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 335 m ü. NHN. Diese Höhe entspricht der bisher zulässigen Firsthöhe von 8,65 m die nunmehr geringfügig aufgerundet auf NHN bezogen wird. Damit besteht eine eindeutige Höhenfestsetzung. Auf eine Übernahme der Traufhöhe wird verzichtet, da die Gebäudehöhe durch die verbleibenden Festsetzungen eindeutig vorgegeben ist.

Ergänzend zu diesen Festsetzungen wird die Gebäudegrundfläche durch eine entsprechende Festsetzung auf 3.265 m<sup>2</sup> begrenzt. Diese Größe entspricht der graphisch ermittelten Grundfläche von 3.201 m<sup>2</sup> zzgl. einer Spanne von 2 %. Die Spanne ist erforderlich und sinnvoll, um Abweichungen aufgrund der Übernahme der vorhandenen graphischen Darstellungen zu berücksichtigen und um ggf. notwendige technischen Anbauten (z.B. Anlagen der Heiz- und Klimatechnik etc.) ohne Planänderung zu ermöglichen.

### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

*Die Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.*

Begründung: Durch eine Vollversiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen und dabei vor allem Filter- und Pufferfunktion, Lebensraumfunktion und Funktionen innerhalb von Wasser- und Stoffkreisläufen unterhalb dieser Flächen irreparabel geschädigt. Durch eine versickerungsoffene Bauweise können zumindest einige dieser Funktionen teilweise aufrecht erhalten werden (z.B. Versickerung, Grundwasserneubildung und Lebensraumfunktionen). Zudem wird damit der Eintrag von unbelastetem Niederschlagswasser in das öffentliche Abwassernetz minimiert.

Diese Regelung wird daher aus den bisherigen Planfassungen übernommen.

### **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

*Im Bereich der Stellplätze ist je 8 Stellplätze ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm (HST 12-14) zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu pflanzen.*

Begründung: Zur besseren Einbindung des gesamten Plangebietes in den städtischen Raum sowie zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung wird für das Plangebiet die Festsetzung zur Pflanzung von je einem Baum je 8 Stellplätze übernommen. Die im Ursprungsplan und auch in der 1. Änderung zulässige alternative Pflanzung von einem Strauch je 8 Parkplätze wird nicht übernommen, da Sträucher weder die ökologische Funktion eines Baumes übernehmen noch den mit der Festsetzung gewollten Gestaltungsaspekten gerecht werden können. Ergänzend und damit klarstellend werden Vorgaben zur erforderlichen Pflanzqualität festgesetzt. Damit erfolgen eindeutige Regelungen zur den festgesetzten Pflanzungen.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO**

Zulässig sind Sattel-, Pult- und Flachdächer mit Attika.

Begründung: Die Festsetzung zu den zulässigen Dachformen wird aus dem Bestandsplan übernommen.

## **2.3 Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung**

Die Anforderungen an die Erschließung ergeben sich grundsätzlich nach dem zu errichtenden Vorhaben, im vorliegenden Fall entsprechend den Anforderungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Ein-

zelhandelszentrum. Da das Plangebiet direkt an der Erich-Weinert-Straße liegt, ist eine ausreichende Erschließung über die bestehende Zufahrt von der Erich-Weinert-Straße bereits vorhanden. Die bisherige Festsetzung, dass die Verkehrserschließung für den Kundenverkehr ausschließlich über diese Straße zu erfolgen hat, wird durch eine zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung (Planzeichen 6.4 PlanzV - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) dahingehend klargelegt, dass eine Zufahrt von der westlich gelegenen Naumburger Straße generell, also ergänzend auch für den Lieferverkehr, nicht zulässig ist.

Das Plangebiet ist bereits seit mehreren Jahren hinsichtlich der technischen Ver- und Entsorgung vollumfänglich erschlossen und bebaut.

## **2.4 sonstige Belange**

### **Altlasten**

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf eine Altlastenbelastung vor.

### **Denkmalpflege**

Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde sind für das Plangebiet nicht bekannt. Auf Grund der Bautätigkeit in der Vergangenheit sind entsprechende Funde nicht zu erwarten. Es muss bei zukünftigen Erdarbeiten dennoch mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Mauerreste, markante Bodenverfärbungen) gerechnet werden. Diese unterliegen der Meldepflicht gem. § 16 ThDSchG.

Kulturdenkmale sind im Plangebiet und im Umfeld (Umgebungsschutz) ebenfalls nicht vorhanden.

### **Immissionsschutz**

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass technische Anlagen mit einem erhöhten Schalleistungspegel, wie z.B. BHKW, Lüftungsanlagen, Heizungen und Kälteanlagen, einzukapseln oder im Norden hinter dem bestehenden Gebäude einzuordnen sind.

### **Wald- und Landwirtschaft**

Vom Vorhaben sind weder Wald- noch Landwirtschaftsflächen direkt betroffen. Nördlich des Plangebietes befindet sich unmittelbar angrenzend Wald. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Bebauung im Waldabstandsbereich gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG begründet. Das vorhandene Gebäude hat diesbezüglich Bestandsschutz.

### **Natur und Landschaft / Artenschutz**

Mit der vorliegenden 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Holzlandcenter" wird in die Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht eingegriffen. Gegenüber der bisherigen Planung werden die zu gestaltenden Grünflächen nunmehr eindeutig räumlich festgelegt. Zudem wird die Festsetzung zur Pflanzung von je einem Laubbaum je 8 Stellplätzen übernommen, wobei die alternative Pflanzung von einem Strauch an Stelle eines Baumes gestrichen wird. Für die Pflanzung werden in der Planzeichnung bereits 17 Pflanzstandorte eindeutig festgelegt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes führt zu keinen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft i.s.d. naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung.

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Überbauung und Versiegelung begründet und aufgrund der bereits bestehenden weitgehenden Versiegelung und Überbauung des Plangebietes sowie fehlender Baumhöhlen und -spalten im vorhandenen Gehölzbestand ist davon auszugehen, dass die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu keinen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange führt.

### 3. Rechtsgrundlagen / Literatur

---

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G. v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des G. v. 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- LABO, BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung
- RP-OT - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Ostthüringen, Genehmigungsfassung (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012, erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51/2012)
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.] (2017): OBK 2.0 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens. – Jena, 79 S. und Anlagen
- TMBLV - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR BAU, LANDESENTWICKLUNG UND VERKEHR (2014): Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) - Thüringen im Wandel – Herausforderungen annehmen-Vielfalt bewahren-Veränderungen gestalten – Erfurt
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. – Erfurt, 51 S.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. – Erfurt, 12 S.