Bebauungsplan „Sondergebiete großflächiger Einzelhandel und Gewerbegebiete zwischen Bundesautobahn A9, Schleifreisener Weg, Rodaer Straße und Am Straßenteich sowie beidseitig der Straße Am Globus – 1. Änderung“

der Stadt Hermsdorf

BEGRÜNDUNG

Teil 1: Allgemeine Begründung

Stand: 28.09.2023

Stadt Hermsdorf

Eisenberger Straße 56

07629 Hermsdorf

Impressum

Begründung zum Bebauungsplan

„Sondergebiete großflächiger Einzelhandel und Gewerbegebiete zwischen Bundesautobahn A9, Schleifreisener Weg, Rodaer Straße und Am Straßenteich sowie beidseitig der Straße Am Globus – 1. Änderung“

der Stadt Hermsdorf

BEGRÜNDUNG

Teil 1: Allgemeine Begründung

Planverfasser

Stadt Hermsdorf

Eisenberger Straße 56

07629 Hermsdorf

Auftragnehmer

Stadt | Ökonomie | Recht – Steinke & Zemke GbR

Waidmühlenweg 5

99089 Erfurt

Inhaltsverzeichnis

Impressum **2**

Inhaltsverzeichnis **3**

Vorbemerkungen **5**

1 Planungsgegenstand **6**

1.1 Anlass, Zweck, Ziele und Erforderlichkeit 6

1.2 Plangebiet 7

1.2.1 Erschließung 8

1.2.2 Gebäudebestand, Bau- und Nutzungsstruktur, Umwelt 9

1.2.3 Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen 10

1.2.4 Plangrundlage 22

2 Planungsinhalte und -festsetzungen **23**

2.1 Planungsinhalte 23

2.1.1 Entwicklung der Planungsüberlegung und Kurzdarstellung der Planungsalternativen 23

2.1.2 Nutzungskonzept und städtebauliche Struktur 24

2.1.3 Verkehrskonzept und Erschließung 24

2.1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 25

2.1.5 Abwägung der Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung und der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung mit den Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft 25

2.1.6 Abwägung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse 25

2.1.7 Abwägung der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose 27

2.2 Bezeichnung des Bebauungsplans 30

2.3 Planfestsetzungen 30

2.3.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung 30

2.3.2 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung 35

2.3.3 Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche, Baugrenzen 36

2.3.4 Verkehrsflächen 36

2.3.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses 37

2.3.6 Leitungsrechte 37

2.3.7 Immissionsschutz 37

2.3.8 Grünordnerische Festsetzungen 38
2.3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen....38
2.4 Nachrichtliche Übernahmen....38
2.5 Hinweise 39

3 Auswirkungen der Planung 43

3.1 Erläuterung der Auswirkungen 43
3.1.1 Stadtplanerisch-städtebauliche Auswirkungen 43
3.1.2 Auswirkungen auf die Umwelt 43
3.1.3 Auswirkungen auf den Verkehr, die Mobilität und die technische Infrastruktur....44
3.1.4 Soziale Auswirkungen....44
3.1.5 Auswirkungen auf Grün- und Freiflächen 44
3.1.6 Ökonomische Auswirkungen....45
3.1.7 Eigentum und Bodenordnung....45
3.1.8 Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen 45
3.1.9 Sonstige Auswirkungen....45
3.2 Flächenbilanz....46

4 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 47

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....47
4.2 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.....50
4.3 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf....53

5 Verfahrensübersicht 56

6 Rechtsgrundlagen....58

7 Anlagen....59

Vorbemerkungen

Dieser Teil 1 der BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan stellt die „Allgemeine Begründung“ dar. Den Teil 2 der BEGRÜNDUNG stellt der „Umweltbericht“ dar.

1 Planungsgegenstand

Gegenstand der Planung ist die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels, Gewerbegebiet und Mischgebiet“ der Stadt Hermsdorf vom 12.02.1992. Die Planung umfasst auch den Teilbereich des Bebauungsplans „Am Straßenteich“, der sich infolge eines Gebietstauschs zwischen Hermsdorf und Schleifreisen nunmehr in Hermsdorfer Gemarkung befindet. Dieser Bebauungsplan der Gemeinde Schleifreisen ist am 07.11.1998 in Kraft getreten.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der 1. Änderung wurde der Titel des Bebauungsplans geändert. Dieser lautete bislang „Sondergebiet zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels, Gewerbegebiet und Mischgebiet – 1. Änderung“. Nunmehr wird die Planung unter der folgenden Bezeichnung fortgeführt: „Sondergebiete großflächiger Einzelhandel und Gewerbegebiete zwischen Bundesautobahn A9, Schleifreisener Weg, Rodaer Straße und Am Straßenteich sowie beidseitig der Straße Am Globus – 1. Änderung“. Die Änderung erfolgte aufgrund der geänderten Gebietsfestsetzungen und zur besseren Auffindbarkeit der Lage des Geltungsbereichs.

1.1 Anlass, Zweck, Ziele und Erforderlichkeit

Das Änderungsverfahren erfolgt, um die planungsrechtlichen Verhältnisse im Plangebiet zu ordnen und im Wesentlichen an den bereits realisierten Bestand anzupassen. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen und Einzelhandelsnutzungen sollen gesichert werden. Die zulässigen Einzelhandelsnutzungen bzw. bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe sollen erstmals Reglementierungen zur zulässigen Verkaufsfläche unterworfen werden, um zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beizutragen.

Die Änderung des Bebauungsplans verfolgt den Zweck, die planungsrechtlichen Verhältnissen dem Bestand entsprechend durch Festsetzungen abzubilden. Zudem bestehen Bestrebungen des ansässigen SB-Warenhauses der Firma Globus und des Bau- und Gartenmarktes der Firma Globus, Sortimentsänderungen und im Falle des Bau- und Gartenmarktes eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche in der Freifläche vorzunehmen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für diese Änderungen schaffen. Das Bebauungsplanverfahren ist in diesem Zusammenhang auch erforderlich, da die angestrebten Änderungen der bestandskräftigen Nutzungen nicht innerhalb der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans realisierbar sind.

Die Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans bestehen in der Anpassung der Festsetzungen an den Bestand unter Berücksichtigung der Änderungsabsichten des SB-Warenhauses und des Bau- und Gartenmarktes sowie unter Beachtung der Baugenehmigung für die Firma Cera-System.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans, die der Stadtrat Hermsdorf am 12.10.2020 eingeleitet hat, sollen somit die Festsetzungen an die vorhandene Bebauung sowie die bestehenden Erschließungsflächen angepasst werden. Ein erstes Änderungsverfahren, das die Stadt Hermsdorf am 08.11.1999 im vereinfachten Verfahren durch den Stadtrat eingeleitet hatte, hat keine Rechtskraft erlangt. Mit dem gegenständlichen Änderungsverfahren sollen die Festsetzungen nunmehr im Regelverfahren angepasst werden. So ist die Straße Am Globus mit

einem geradlinigeren Verlauf realisiert worden, als festgesetzt worden ist. Dementsprechend sind die Baufelder beidseitig der Straße Am Globus in anderer Größenordnung als festgesetzt entwickelt worden. Die für die Versickerung festgesetzte Fläche innerhalb des Sondergebiets ist weiter südlich realisiert worden. Im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes liegt inzwischen eine Baugenehmigung zur Realisierung einer gewerblichen Nutzung vor. Die Festsetzungen des Gewerbegebietes GE1 sollen den Inhalten der Baugenehmigung der Firma CERA-System vom 26.10.2021 angepasst werden. Des Weiteren soll der bislang als Mischgebiet festgesetzte Bereich dem Sondergebiet zugeordnet werden, da eine mischgebietstypische Nutzung an diesem Standort nicht zu erwarten und nicht mehr beabsichtigt ist. Eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe ist hier bislang nicht eingetreten. Vielmehr handelt es sich um funktional zum Sondergebiet gehörende Flächen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden auch Teilflächen des Bebauungsplans „Am Straßenteich“ überplant, die infolge der Gebietsänderung zwischen Hermsdorf und Schleifreisen nunmehr in Hermsdorfer Gemarkung liegen. Der Bebauungsplan „Am Straßenteich“ ist innerhalb des Teilbereichs, der überplant wird, bislang nicht realisiert worden. Hier war bislang ein Gewerbegebiet festgesetzt. Es handelt sich lediglich um eine kleine Teilfläche, die sich nunmehr in der Gemarkung Hermsdorf befindet und damit der Planungshoheit der Stadt Hermsdorf unterliegt. Die Fläche ist bislang funktionaler Teil der Nutzung des SB-Warenhauses und soll deshalb in der vorliegenden Planung Bestandteil des Sondergebietes SO1 sein. Das Landratsamt Saale-Holzland-Kreis hat mit Bescheid vom 17.03.2022 den Gebietsänderungsvertrag vom 10.03.2022 zwischen der Stadt Hermsdorf und der Gemeinde Schleifreisen gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 ThürKO genehmigt. Die Vereinbarung vom 10.03.2022 und die Genehmigung vom 17.03.2022 sind gem. § 9 Abs. 2 Satz 3 ThürKO am 04.04.2022 im Thüringer Staatsanzeiger (Nr. 17/2022, S. 534 ff.) öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan wird nunmehr also um die an die Gemeinde Schleifreisen übertragene (Teil-)Fläche verkleinert und um die an die Stadt Hermsdorf übertragene (Teil-)Fläche vergrößert, die bislang durch den Bebauungsplan „Am Straßenteich“ der Gemeinde Schleifreisen beplant war.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Hermsdorf.

Der Geltungsbereich der Urplanung des Bebauungsplans „Sondergebiet zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels, Gewerbegebiet und Mischgebiet“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15 ha. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 14 ha. Der Geltungsbereich beschränkt sich auf Flächen mit einem Planerfordernis. Flächen innerhalb des Planfeststellungsbeschlusses zur BAB A9 sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. Der Teil des Bebauungsplans „Am Straßenteich“, der innerhalb Hermsdorfer Gemarkung liegt, wird ebenfalls überplant. Es handelt sich um eine Flächengröße von ca. 0,16 ha.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Wirtschaftsweg zur BAB A9 südlich des Schleifreisener Weges,
- im Osten durch die Straßen Am Globus und Rodaer Straße sowie die Grundstücksgrenze 984/4,
- im Süden durch die Gemeindegrenze zu Schleifreisen und die Straße Am Straßenteich,
- im Westen durch den Wirtschaftsweg zur BAB A9.

Der Planbereich der 1. Änderung umfasst überwiegend private Grundstücke. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich die nachfolgend aufgeführten Flurstücke:

Gemarkung Hermsdorf, Flur 22: 969/13, 984/4, 984/5, 984/8, 984/11, 984/14, 984/15, 984/16, 984/17, 984/20, 984/21, 984/52, 984/55, 984/56, 984/57, 984/58, 984/59, 984/60, 984/61, 984/62, 984/63, 984/64, 984/65, 984/66, 984/67, 984/68, 984/69, 984/70, 984/71, 984/72, 984/78, 985/3, 992/6, 992/7, 992/8, 992/9, 992/18, 992/19, 1010/3, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619.

1.2.1 Erschließung

Verkehr

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausgehend von der Rodaer Straße und der Straße Am Globus in Richtung Innenstadt. Zudem führt der Schleifreisener Weg in Richtung Ortsmitte und nach Westen in Richtung Schleifreisen. Im Süden wird das Gebiet durch die Anbindung Am Straßenteich erschlossen.

Der ÖPNV schließt im Plangebiet mit den Buslinien 201, 204, 427, 463 und 470 an. In fußläufiger Entfernung befinden sich zudem die Haltestellen Hermsdorf, Berufsschulzentrum (Linien 201, 204, 427, 463, 470 und 471) und Hermsdorf, Siedlung (Linien 201, 427, 470 und 471). Das Plangebiet ist damit an die Innenstadt und den Bahnhof Hermsdorf, Stadtroda, Schleifreisen, St. Gangloff und Tröbnitz angebunden.

Die Erschließung durch Radfahrer und Fußgänger erfolgt über die Rodaer Straße und die Straße Am Globus.

Technische Erschließung und Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität, Trinkwasser, Telekommunikation und die Entsorgung von Abwasser, Regenwasser und Abfall sind gesichert.

Im Geltungsbereich befinden sich Kabelanlagen, Trafostationen und Leitungen der Stadtwerke Jena Netze GmbH, der TEN Thüringer Energienetze GmbH und der TEAG Thüringer Energie AG. Zudem befinden sich Gasleitungen im Gebiet. Eine Überbauung ist nicht gestattet, die Zuwegung muss uneingeschränkt möglich sein.

Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen sind ausschließlich mittelspannungsseitig erschlossen. Zur Versorgung neuer Flächen wären entsprechende Trafostationen erforderlich.

Löschwasserversorgung

Gemäß den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW-Arbeitsblatt W 405) ist ausreichend Löschwasser bereitzustellen. Der Löschwasserbedarf richtet sich nach der Bauart der Gebäude, der Anzahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl. Für das Gewerbegebiet und die Sondergebiete ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 1600l/min. Das Löschwasser ist für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen (Löschwasserbedarf insgesamt 192 m³). Der Löschwasserbedarf von 192 m³/h kann nicht über das öffentlich betriebene Trinkwasserversorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Gemeinden im Thüringer Holz-

land zur Verfügung gestellt werden. An den dem Sondergebieten angrenzenden Löschwasserhydranten UFH 50 und OFH 236 stehen insgesamt 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung.

Kann das Löschwasser nicht in vollem Umfang aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden, können auch unabhängige Versorgungsanlagen genutzt werden, wenn diese höchstens 300 m von den Gebäuden entfernt sind. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen künstlich angelegte Löschwasserteiche (DIN 14 210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220) und unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230) in Betracht. Regenrückhaltebecken sind für die Bereitstellung von Löschwasser nicht geeignet. Wird das Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt, so ist von dem Versorgungsträger zu bestätigen, dass es Löschwasser in der erforderlichen Menge über zwei Stunden zur Verfügung stellt.

1.2.2 Gebäudebestand, Bau- und Nutzungsstruktur, Umwelt

Gebäude, Bau- und Nutzungsstruktur

Im Plangebiet der 1. Änderung befinden sich derzeit Einzelhandelsbetriebe (SB-Warenhaus mit Shopzone, Bau- und Gartenmarkt), Gewerbebetriebe, Waschanlage, landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Verkehrsflächen. Im Bereich der bislang unbebauten gewerblichen Fläche wurde eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Gewerbebetriebes erteilt.

Bauliche Anlagen befinden sich auf den gewerblich und durch Einzelhandel genutzten Flächen. Die festgesetzten bzw. nachrichtlich eingezeichneten Verkehrsflächen sind bereits hergestellt.

Wenige Baum- und Strauchbestände befinden sich im Bereich der gewerblich genutzten Fläche im Osten sowie auf der durch Einzelhandel genutzten Fläche.

Umwelt

Die wesentlichen umweltbezogenen Verhältnisse sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb festgesetzter wasserwirtschaftlicher Schutzgebiete. Der Vorhabenstandort befindet sich vollständig in der geplanten Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Östlicher Zeitzgrund. Bei der oberen Wasserbehörde ist ein Verfahren zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes anhängig. Die ca. 2,3 bis 6 km westlich gelegenen Trinkwassergewinnungsanlagen im Zeitzgrund fördern Grundwasser aus den geklüfteten Sandsteinen des Unteren und Mittleren Buntsandsteins (Kluft-Poren-Grundwasserleiter). Der Grundwasserspiegel steigt von ca. 15 m u. GOK im nördlichen Teil der Planungsflächen bis ca. 2 m u. GOK im südlichen Teil an. Bezüglich der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (nach HÖLTING et al.) ist von mittleren (Kategorie 3, nördlicher Teil) bis leicht ungünstigen (Kategorie 2, südlicher Teil) Verhältnissen auszugehen. Nach § 52 WHG können durch behördliche Entscheidung Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt bzw. Auflagen erteilt werden, wenn anderenfalls der mit der Festsetzung des Wasserschutzgebietes verfolgte Zweck gefährdet wäre. Baumaßnahmen in der geplanten Schutzzone III müssen auf die besonderen Schutzanforderungen abgestimmt werden. Es wird auf die Lage des Standortes im geplanten Wasserschutzgebiet hingewiesen. Bei der Errichtung einer Abwasserleitung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das DWA-

Arbeitsblatt DWA-A 142 (Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten) in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.

Erhöhte Anforderungen aus dem Trinkwasserschutz können sich beispielsweise auch für eine geplante Versickerung gesammelter Niederschlagswässer ergeben. Hierbei sind die Regelungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung (ThürVersVO) zu beachten. Demnach bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser im Wasserschutzgebiet der wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Die abwasserseitige Erschließung erfolgt über die öffentlichen Anlagen des ZWA Thüringer Holzland. Eine Erhöhung des Abwasseranfalls (Schmutz- und Niederschlagswasser), welcher ggf. durch das Vorhaben erwarten ist, bedarf der Zustimmung des Zweckverbandes. Eine Anpassung der bestehenden Indirekteinleitergenehmigung ist nicht erforderlich.

Grundwasserentnahmen in geringen Mengen zu einem vorübergehenden Zweck sind gemäß § 46 Abs. 1 WHG erlaubnisfrei. Bei dem entsprechenden bauseits erforderlichen Wasserhaltungen (Schicht-, Grund-, Niederschlagswasser), sind die Wässer in Absetzbecken zu behandeln. Es ist untersagt, Schlammwasser direkt in die Gewässer (Grund- und Oberflächenwasser) einzuleiten. Etwaige Verunreinigungen von Gräben, Rohren u.a. sind unverzüglich zu beseitigen.

Darüber hinaus sind bauzeitliche Wasserhaltungen und/oder dauerhafte Umleitungen des Grundwassers oder deren Ab- und Einleitung in ein Oberflächengewässer gemäß § 9 Abs. l und 2 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen und bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß DIN EN 1998-1 sowie gemäß „Erdbebenzonen und Untergrundklassen nach DIN 4149 für die Gemarkungen im Freistaat Thüringen“ (Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Bau und Verkehr vom 14.11.2006; ThürStAnz Nr. 50/2006, S. 2032-2036) in der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse R).

Störfallbetriebe

Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Umkreis von 3 km folgende der Störfallverordnung unterliegende Anlage: Pieper Oberflächentechnik Hermsdorf GmbH, Galvanistraße 1 in 07629 Hermsdorf.

1.2.3 Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan, auf die im Folgenden eingegangen wird.

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) ist am 5. Juli 2014 in Kraft getreten. Es führt u. a. Folgendes aus:

> *2.2.9 Z*
>
> *Mittelzentren sind […] funktionsteilig Hermsdorf/Bad Klosterlausnitz […].*
>
> *2.2.10 G*

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.

Mit der vorliegenden Planung wird die regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion der Stadt Hermsdorf in ihrem Bestand gesichert. Zudem wird durch die Ausweisung von Gewerbeflächen die Entwicklungsfunktion gefördert.

2.6.1 Z 1

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

− in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und

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

Das Konzentrationsgebot wird gewahrt, da Hermsdorf zentraler Ort höherer Stufe ist. Hermsdorf ist gemeinsam mit Bad Klosterlausnitz als Mittelzentrum ausgewiesen. Einzelhandelsgroßprojekte sind damit grundsätzlich zulässig. Mit der vorliegenden Planung sollen u. a. bestehende großflächige Einzelhandelsnutzungen gesichert und in ihrer Größe und Sortimentszusammensetzung geringfügig geändert werden. Eine wesentliche Erweiterung oder Änderung, die aufgrund fehlender Regelungen zur Sortimentsstruktur möglich wären, wird planungsrechtlich durch Verkaufsflächenbegrenzungen ausgeschlossen. Die Zulässigkeit weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe wird nicht hergestellt.

2.6.2 G

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

Mit der vorliegenden Planung werden Einzelhandelsnutzungen planerisch ermöglicht, deren Kerneinzugsbereiche neben der Stadt Hermsdorf vor allem umliegende Orte erfassen. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung bzw. eine Überplanung von Potenzialflächen für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Mit der Planung soll die wesentliche Erweiterung bzw. Änderung bestehender zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe (SB-Warenhaus und Bau- und Gartenmarkt im SO1 und Möbelmarkt im SO2) ausgeschlossen werden, sodass dem Kongruenzgebot entsprochen werden kann. Das Kerneinzugsgebiet der bestehenden Märkte liegt innerhalb des ausgewiesenen mittelzentralen Verflechtungsbereiches von Hermsdorf/Bad Klosterlausnitz. Der Kerneinzugsbereich der Märkte überschreitet den mittelzentralen Verflechtungsbereich nicht. Auf Grund der Leistungsfähigkeit der Märkte

strahlen diese Betriebe jedoch auch über den Kerneinzugsbereich hinaus aus in das Ferneinzugsgebiet. Die Gesamtzahl der Einwohner im Einzugsgebiet (ca. 38.700 Personen) liegt über der ausgewiesenen Personenzahl im mittelzentralen Verflechtungsbereich (rd. 29.100 Personen). Der Marktbereich der Märkte geht im westlichen und im südwestlichen Bereich über den landesplanerischen Verflechtungsbereich hinaus. Zum Ferneinzugsgebiet der Märkte zählen das Mittelzentrum Stadtroda (ca. 6.590 Ew.) und das Grundzentrum Bürgel (ca. 3.050 Ew.) sowie vereinzelte Orte im direkten Umfeld dieser Gemeinden. Die beiden Betriebstypen (SB-Warenhaus und Bau-/ Gartenmarkt) sind allerdings sowohl in Stadtroda als auch in Bürgel nicht vertreten und hier aufgrund der begrenzten Einwohnerzahl auch perspektivisch unrealistisch. Die Bewohner beider Orte decken ihre Nachfrage partiell auch in umliegenden Städten. Somit wird das als landesplanerischer Grundsatz ausgewiesene Kongruenzgebot im Abgleich mit dem Einzugsgebiet zwar nicht eingehalten. Die Auswirkungsanalyse berücksichtigt in diesem Zusammenhang, dass bei der fachlichen Interpretation des Kongruenzgebots jedoch die Marktreichweite der bestehenden großformatigen Märkte zu sehen ist, die ein großes Einzugsgebiet benötigen, sodass für Verbraucher größere Wegedistanzen in Ansatz zu bringen sind (insbesondere Bau- und Gartenfachmarkt). Des Weiteren führt die Auswirkungsanalyse aus, dass in Thüringen partiell in Mittelzentren aufgrund der begrenzten Einwohnerzahl keine entsprechenden Anbieter ansässig sind, so dass das Einkaufen in benachbarten Gemeinden die Regel ist. Zudem ist die Überschreitung des mittelzentralen Verflechtungsbereichs aufgrund der langjährigen Bestandssituation bereits gegeben und wird mit der vorliegenden Planung nicht wesentlich vergrößert. (vgl. Auswirkungsanalyse, BBE Handelsberatung GmbH 2023: 43, 44)

2.6.3 G

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

Vorhaben, die zentralörtliche Versorgungslagen bzw. Nahversorgungsstandorte in der Gemeinde oder die Versorgungsstrukturen in anderen Gemeinden im überörtlichen Einzugsgebiet beeinträchtigen, verstoßen gegen das Beeinträchtigungsverbot. Die vorliegende Auswirkungsanalyse prognostiziert, dass solche Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst werden. Infolge der geplanten Entwicklung der Vorhabens werden keine Umsatzumlenkungen ausgelöst, die zu einer Schließung von Betrieben führen, sodass die Funktionsfähigkeit bestehender zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung nicht gefährdet werden. (vgl. Auswirkungsanalyse, BBE Handelsberatung GmbH 2023: 34, 40, 44)

2.6.4 G

Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot). Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Das Plangebiet ist Teil eines Siedlungszusammenhangs und an den öffentlichen Personennahverkehr und das Fuß-(und Rad)-wegenetz angebunden. Es ist zudem räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet und gliedert sich in die örtlichen Bebauungsstrukturen ein. Relevant ist das Integrationsgebot für das SB-Warenhaus, da dieses überwiegend zentrenrelevante Sortimente anbietet. Da sich ein SB-Warenhaus bzw. ein Bau- und Gartenmarkt zumeist nicht in eine (verdichtete) Wohnbebauung integrieren lässt, werden solche Märkte – wie vorliegend – aber auch an nicht- oder teil-integrierten Standorten betrieben, die die Anforderungen des Integrationsgebotes nicht vollends erfüllen. Da das SB-Warenhaus an südlich bestehende Wohnbebauung angrenzt, übernimmt es zumindest für einen gewissen Teil der Hermsdorfer Bevölkerung eine fußläufige Grundversorgungsfunktion. Der Standort des SB-Warenhauses ist somit nicht vollständig als integriert zu bezeichnen.

Weiterhin heißt es in der Begründung des LEP: „Erweiterungen und wesentliche Änderungen, die sich nicht auf Erfordernisse der Raumordnung auswirken oder den raumordnerischen Anliegen besser als der bisherige Bestand Rechnung tragen, sind hiervon nicht berührt.“ Die Planung dient somit auch der Intention der Raumordnung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte, der Innenstädte sowie weiterer Orte mit vorhandenen Handelsstrukturen aufrechtzuerhalten.

Am 22. November 2022 wurde der erste Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen beschlossen und zur Beteiligung freigegeben. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fanden vom 16.01.2023 bis 17.03.2023 statt. Die Stadt Hermsdorf ist hierin weiterhin in Ziel 2.2.9 als Teil des funktionsteiligen Mittelzentrums Hermsdorf/Bad Klosterlausnitz ausgewiesen. Grundsatz 2.2.10 des LEP 2025 ist im ersten Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms unverändert übernommen.

Regionalplan Ostthüringen

Im Regionalplan Ostthüringen (in Kraft seit 18.06.2012, Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012) sind die Gemeinden Hermsdorf und Bad Klosterlausnitz gemeinsames Mittelzentrum. Die Planungsgemeinschaft Ostthüringen hat zur Vermeidung von Doppelregelungen auf die eigenständige raumordnerische Steuerung des Einzelhandels verzichtet und auf das Landesentwicklungsprogramm verwiesen. Infolge der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen erfolgt derzeit die Änderung des Regionalplanes, die am 20.03.2015 beschlossen und damit das Änderungsverfahren eingeleitet worden ist. Der 2. Entwurf gemäß Beschluss PLV 25/03/2 zur Anhörung / Öffentlichen Auslegung vom 24. Juli 2023 bis einschließlich 25. September 2023 (Stand 02.06.2023) enthält folgende für den Bebauungsplan relevante Bestandteile, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind:

> *Z 2-4*
>
> *Die Errichtung neuer sowie die Erweiterung, Verlagerung und wesentliche Änderung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte ist in der Planungsregion Ostthüringen nur in Zentralen Orten höherer Stufe sowie ausnahmsweise für Einrichtungen der Grundversorgung in Grundzentren und nicht zentralen Orten zulässig, wenn sie sich in das Zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und die verbrauchernahe Grundversorgung in benachbarten Gemeinden, insbesondere in den Zentralen Orten, die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte nicht wesentlich beeinträchtigen.*

Die vorliegende Planung fügt sich in das zentralörtliche Versorgungssystem ein. Hermsdorf ist gemeinsames Mittelzentrum mit Bad Klosterlausnitz. Die Planung dient (soweit sie sich auf den Einzelhandel bezieht) der Bestandssicherung bestehender großflächiger Einzelhandelsbetriebe, denen geringfügige Erweiterungen eingeräumt werden sollen. Darüber hinaus soll großflächiger Einzelhandel in begrenztem Umfang zulässig sein. Wesentliche Beeinträchtigungen der Grundversorgung benachbarter Gemeinden, insbesondere zentraler Orte, der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Versorgungsfunktion der zentralen Orte sind nicht zu erwarten.

Z 2-5

Die Errichtung von neuen sowie die Erweiterung, Verlagerung und wesentliche Änderung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte mit über die Grundversorgung hinausgehenden zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in Stadtzentren bzw. Stadtteilzentren von Zentralen Orten höherer Stufe zulässig. Außerhalb von Stadtzentren bzw. Stadtteilzentren sind über die Grundversorgung hinausgehende zentrenrelevante Sortimente nur als das Kernsortiment ergänzende Randsortimente zulässig

Die Änderung des Bebauungsplans soll bereits genehmigte Verkaufsflächen berücksichtigen. Darüber hinaus soll im Bereich des SB-Warenhauses eine geringfügige Erweiterung eingeräumt werden. Erweiterungen, soweit sie den bestandkräftigen Bau- und Gartenmarktes betreffen, werden durch die Regelung nicht ausgeschlossen, da es sich um einen Betrieb mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment handelt. Die Entwicklung neuer Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebiets soll dem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorbehalten bleiben. Zentrenrelevante Sortimente sollen nur als Randsortimente in marktüblicher Größenordnung zulässig sein.

G 2-21

In Ostthüringen sollen außerhalb von Stadtzentren und Stadtteilzentren keine neuen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden.

Die Planung setzt im Bereich des SO1 ein bereits bauleitplanerisch festgesetztes Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest. Darüber hinaus wird ein SO2 für großflächigen Einzelhandel und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe festgesetzt. Am Standort ist bereits ein Einzelhandelsbetrieb ansässig, sodass mit der vorliegenden Planung auch diese Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird. Darüber hinaus handelt es sich um einen Betrieb mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Weitere Einzelhandelsbetriebe sollen nur zulässig sein, sofern sie ebenfalls ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment besitzen.

G 2-21

Zur funktionsteiligen Wahrnehmung gemäß LEP Thüringen 2025 zugewiesener zentralörtlicher Funktionen soll in den Städteverbünden die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels untereinander koordiniert erfolgen.

Der Grundsatz betrifft gemäß der Begründung besonders die Städteverbünde Städtedreieck am Saalebogen Saalfeld / Rudolstadt / Bad Blankenburg, Schmölln-Gößnitz und die Stadt Greiz im Rahmen des länderübergreifenden Städteverbundes Nordöstliches Vogtland (Greiz, Reichenbach, Mylau, Netzschkau, Elsterberg) sowie Gefell – Hirschberg – Tanna. Dem ungeachtet hat die Stadt Hermsdorf mit dem gemeinsamen Zentrenkonzept Hermsdorf – Bad

Klosterlausnitz die Entwicklung des Einzelhandels innerhalb des gemeinsamen Mittelzentrums koordiniert.

G 2-23

Bei der weiteren Gestaltung des großflächigen Einzelhandels sollen die Folgen des demographischen Wandels besonders berücksichtigt werden.

Die Begründung des Grundsatzes führt den Rückgang der Kaufkraft als bei der Planung von (Einzelhandels)Vorhaben zu berücksichtigenden Parameter an. Die vorliegende Planung begrenzt die Entwicklung (großflächiger) Einzelhandelsflächen an einem für Einzelhandel potenziell attraktiven Standort am Hermsdorfer Kreuz.

Planfeststellungsbeschluss

Die Planung grenzt an die Bundesautobahn BAB A9 an. Der Planfeststellungsbeschluss für die Straßenbaumaßnahme Bundesautobahn (BAB) A9 / A4, Um- und Ausbau Autobahnkreuz (AK) Hermsdorfer Kreuz, Verkehrseinheit (VKE) 5421; Bet.-km 186+180 bis Bet.-km 188+500 ist zu beachten. Die Straßenflächen des Planfeststellungsbeschlusses (Fahrbahnrand) sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. Die Bauverbotszone (gemessen 40m ab planfestgestelltem Fahrbahnrad) und der Anbaubeschränkungsbereich (gemessen 80m ab planfestgestelltem Fahrbahnrand) werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB für das gesamte kommunale Gebiet aufzustellende Flächennutzungsplan steuert über das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) die nachfolgenden Planungen.

Parallel zum gegenständlichen Bebauungsplan ändert die Stadt Hermsdorf derzeit ihren gemeinsamen Flächennutzungsplan Hermsdorf - Bad Klosterlausnitz. Der 2. Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplans hat vom 08.05.2023 bis einschließlich 30.06.2023 ausgelegen und wurde den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die erwarten lassen, dass die für das Plangebiet maßgeblichen Darstellungen geändert werden. Es wird somit von Planreife des geänderten Flächennutzungsplans ausgegangen. Der gegenständliche Bebauungsplan lässt sich aus den Darstellungen entwickeln.

Auf dem wesentlichen Teil der Flächen, die Bestandteil des SO1 gemäß dem gegenständlichen Bebauungsplan sind, ist im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dargestellt. Flächen, die Bestandteil des GE1 und des GE2 gemäß dem gegenständlichen Bebauungsplan sind, sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die im gegenständlichen Bebauungsplan als SO2 festgesetzten Flächen sind im FNP als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Sortimentsangabe „Möbel“ dargestellt. In der Umgebung sind Verkehrsflächen, Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt. Zudem sind Einrichtungen und Anlagen, insbesondere Schulen und öffentliche Verwaltung dargestellt.

Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab (Stadt Hermsdorf: Flächennutzungsplan, 2. Entwurf vom Februar 2023)

Der Vollständigkeit halber wird nachfolgend auch auf den bislang gültigen Flächennutzungsplan eingegangen. Der bislang rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt auf dem wesentlichen Teil der Flächen, die Bestandteil des SO1 sind, ein Sondergebiet dargestellt. Flächen, die Bestandteil des GE1 und des GE2 sind, sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Bereich des SO2 und in Teilen des SO1 sind im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dargestellt. In der Umgebung sind Verkehrsflächen, Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt. Zudem sind Einrichtungen und Anlagen, insbesondere Schulen und öffentliche Verwaltung dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

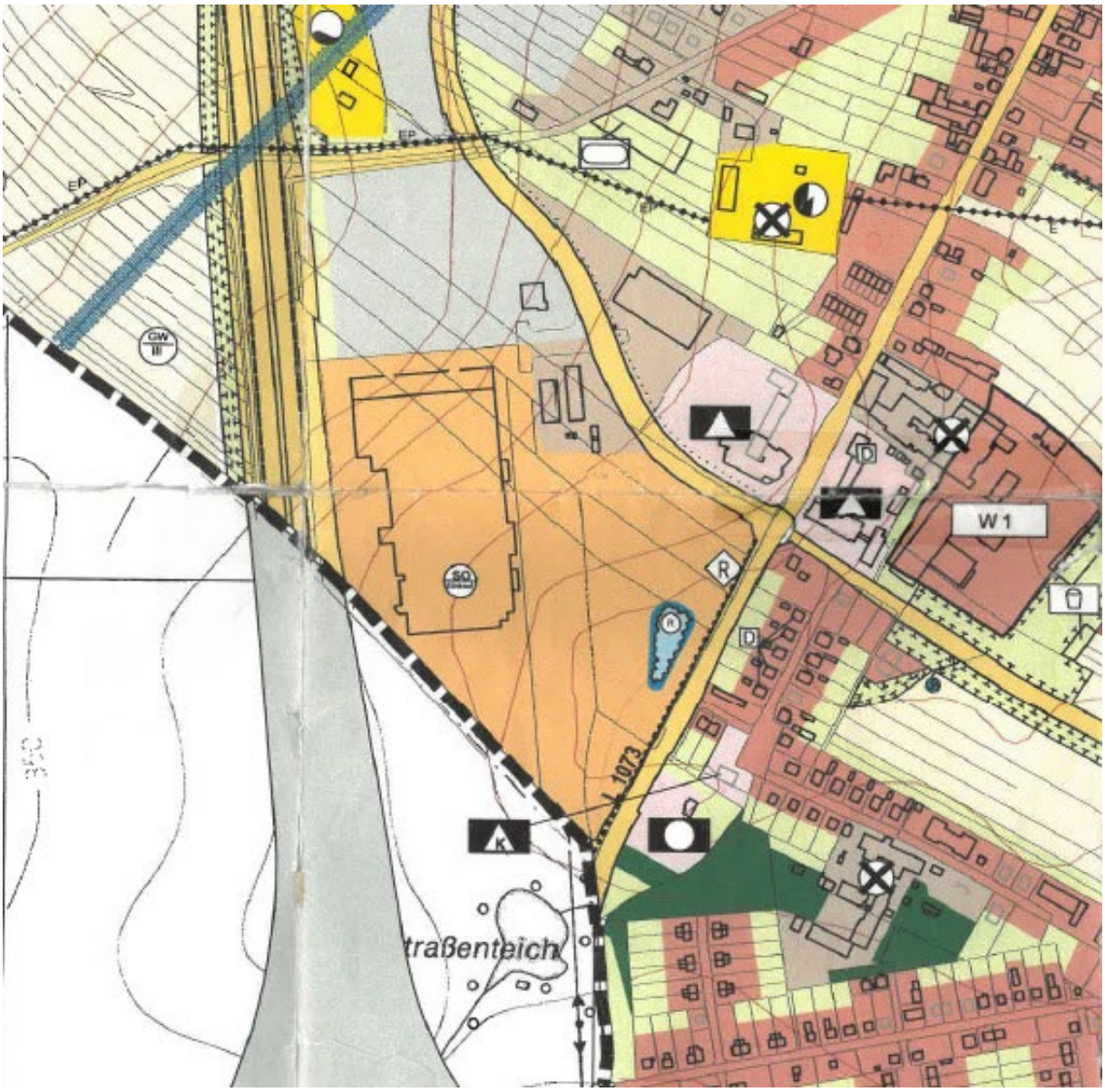

Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab (Stadt Hermsdorf: Flächennutzungsplan, wirksam seit dem 10.03.2006)

Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst ausschließlich Flächen, die sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sondergebiet zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels, Gewerbegebiet und Mischgebiet – 1. Änderung“ und des Bebauungsplans „Am Straßenteich“ (Teil in Hermsdorfer Gemarkung) befinden. Der wesentliche Teil dieses Bebauungsplans grenzt südlich an den Geltungsbereich an.

Baumschutzsatzung

Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Hermsdorf ist der Baumbestand unter Schutz gestellt.[1] Die Satzung kommt für die in § 2 der Baumschutzsatzung beschriebenen Schutzgegenstände zur Anwendung.

[1] Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Hermsdorf vom 21.01.2008.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hermsdorf wurde am 14.12.2020 beschlossen. Für das Plangebiet sind folgende Inhalte des Konzepts relevant:

Im Einzelhandelskonzept erfolgt im Anschluss an die dargelegte Bestandsaufnahme eine Stärken-Schwächen-Analyse, in der beispielsweise ausgeführt ist, dass die verkehrliche Erreichbarkeit von Hermsdorf und Bad Klosterlausnitz sehr gut und der Verflechtungsbereich mit rd. 29.000 Personen gemessen an der Einwohnerzahl beider Orte groß ist. Hermsdorf profitiert von einer hohen Arbeitsplatzzentralität und hohen Bekanntheit durch die Lage am Hermsdorfer Kreuz. Die Flächenausstattung mit Verkaufsflächen ist attraktiv. In fast allen Branchen erfolgen Kaufkraftzuflüsse. Die räumliche Lebensmittelversorgung ist sehr gut. Als Schwächen sind u.a. eine Überalterung der Bevölkerung und perspektivisch eine rückläufige Nachfrage durch sinkende Bevölkerungszahlen in der Region aufgeführt. In Hermsdorf hat in der Vergangenheit ein Bevölkerungsverlust stattgefunden. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist niedrig. Es fehlt eine kompakte bzw. komprimierte Hauptgeschäftslage, die Versorgungsbedeutung und der Flächenanteil der „traditionellen“ Hauptgeschäftslage Eisenberger Straße sind gering. (vgl. Zentrenkonzept, BBE Handelsberatung 2020: 39)

Als städtebauliche Ziele leitet das Konzept u. a. den Erhalt, die Stabilisierung und den Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Hermsdorf / Bad Klosterlausnitz, die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs in Hermsdorf und Positionierung als umfassender und multifunktionaler Angebotsschwerpunkt und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, insbesondere mit dem Sortiment Lebensmittel sowie die optimale Erreichbarkeit dieser Versorgungseinrichtungen ab. Das Konzept enthält ein Standort- und ein Sortimentskonzept (vgl. a.a.O.: 40)

In Hermsdorf besteht ein innerstädtischer zentraler Versorgungsbereich (A-Zentrum Innenstadt), der die traditionelle innerstädtische Hauptgeschäftslage (Eisenberger Straße, zwischen Naumburger Straße im Süden und dem im Norden befindlichen Bahngleiskörper) und das nördlich angrenzende Brückencenter umfasst (vgl. a.a.O.: 44). Die wohnortnahe Versorgung wird ergänzend durch einen sogenannten Grundversorgungsstandort (LIDL) dargestellt, der sich in integrierter Lage befindet und insbesondere vorhandene räumliche Lücken abdeckt. Erst unter Einschluss dieses Standortes und der weiteren Sonderlagen (Holzlandcenter, Globus-Center) kann eine weitgehend flächendeckende wohnungsnahe Grundversorgungsstruktur sichergestellt werden. Sonderstandorte sind in der Regel durch einen Besatz von Fachmärkten oder an-deren großformatigen Anbietern gekennzeichnet. (vgl. a.a.O.: 46, 47)

Das Standortprofil der Sonderlage Globus-Center (inkl. Möbel Wenzel) beschreibt die Lage im südwestlichen Stadtgebiet, direkt an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Schleifreisen unmittelbar östlich der Autobahn A9, zu der ein Sichtachse besteht. Der Standort ist aus Hermsdorf und den Umlandgemeinden verkehrlich gut erreichbar und kann zudem aus den östlich und südlich angrenzenden Wohnquartieren erreicht werden. Die Verkaufsfläche beträgt ca. 21.720 m², die sich auf 14 Betriebe verteilen. 61 % der Verkaufsfläche sind der Branche Möbel/Einrichtung/Hausrat/Bau-/Gartenmarkt zuzuordnen und 36 % der Verkaufsfläche werden durch die Branche Lebensmittel/Reformwaren abgedeckt, sodass diese den Großteil der Verkaufsflächenstruktur abbilden. Einzelhandelsmagneten sind das Globus SB-Warenhaus, der Globus Bau- und Gartenmarkt und Möbel Wenzel. Neben diesen Einzelhandelsbetrieben bestehen Komplementärangebote aus der Gastronomie und von Dienstleistungen (u.a. Friseur,

Reisebüro, Finanzdienstleistungen) in der Globus-Mall und eine Tankstelle sowie ein Reifencenter vor dem Globus-Bau- und Gartenmarkt. Am Standort besteht kein Leerstand. Der Standort übernimmt aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit gesamtörtliche Versorgungsfunktion sowie Grundversorgungsfunktion für das östlich liegende zentrale Stadtgebiet und eine südlich befindliche Kleinwohnsiedlung. Zudem übernimmt er Versorgungsfunktion auch für Bad Klosterlausnitz und für Gemeinden im Verflechtungsbereich von Hermsdorf / Bad Klosterlausnitz. Ferner konstatiert das Einzelhandelskonzept, dass ein erheblicher Überarbeitungsbedarf des Bebauungsplans besteht, der für den Standort ein Sondergebiet festsetzt und die einzige flächenseitige Beschränkung im Bereich Lebensmittel vorgibt. Als Entwicklungsziele gibt das Konzept für den Standort

- die Sicherung des bestehenden Lebensmittelangebots,
- die Beibehaltung der Fokussierung der beiden Globus-Betriebe auf nahversorgungsrelevante und auf nicht-zentrenrelevante Sortimente und
- keine Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten bzw. die Beibehaltung des Status Quo in diesem Segment an.

Ferner führt das Standortprofil aus, dass das nordöstlich des Globus-Marktes befindliche Möbelhaus Wenzel Teil der Sonderlage ist und auch vom Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans erfasst wird, jedoch zwischen beiden Handelsstandorten keine wesentlichen funktionalen Zusammenhänge (bspw. Kundenaustauschbeziehungen, Kopplungs-/ Synergieeffekte) bestehen. (vgl. a.a.O.: 62, 63) Diesen standortspezifischen Entwicklungszielen folgt der gegenständliche Bebauungsplan.

Das Konzept enthält eine Sortimentsliste. Das Ziel des Sortimentskonzepts ist es demnach im Wesentlichen, die Sortimente mit einer innenstadtprägenden Funktion dauerhaft im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich zu etablieren. (vgl. a.a.O.: 69-71)

Des Weiteren enthält das Konzept folgende Grundsätze (vgl. a.a.O.: 72-74):

I. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereich von Hermsdorf und in die Ortsmitte von Bad Klosterlausnitz

Der innerstädtische zentrale Versorgungsbereich in Hermsdorf besitzt demnach oberste Priorität, so dass perspektivisch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment in diesem zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln sind. Der Bebauungsplan greift dies auf, indem er zentrenrelevante Sortimente am Sonderstandort begrenzt und den Ausschluss von Einzelhandel außerhalb der festgesetzten Sondergebiete vornimmt.

II. Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel primär in den zentralen Versorgungsbereich von Hermsdorf und in die Ortsmitte von Bad Klosterlausnitz sowie nachgeordnet zur Gewährleistung der Grundversorgung auch an Grundversorgungsstand- orte und in Sonderlagen

Demnach soll die Hermsdorfer Innenstadt perspektivisch über einen angemessenen Besatz an nahversorgungsrelevanten Sortimenten, insbesondere auch an Lebensmittelverkaufsfläche verfügen. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches können ausnahmsweise Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels nur angesiedelt werden, wenn für diese Anbieter nachweislich im zentralen Versorgungsbereich von Hermsdorf

keine Flächenkapazitäten bestehen oder hier bereits ein gleichartiges Angebot vorhanden ist, wie dies am Sonderstandort Globus-Center (inkl. Möbel Wenzel) der Fall ist. Die Neuansiedlung von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels soll auf städtebaulich integrierte Standorte gelenkt werden und diese Vorhaben müssen überwiegend der Grundversorgung dienen und eine standortgerechte Dimensionierung besitzen. So darf der Flächenanteil der zentrenrelevanten Sortimente (Ausnahme: nahversorgungsrelevante Sortimente) nicht über 10 % liegen und muss dem Hauptsortiment flächen- und umsatzseitig deutlich untergeordnet sein. Zudem ist die Ansiedlung dieser Betriebe auf Standorte zu konzentrieren, in deren fußläufigem Umfeld eine hohe Mantelbevölkerung wohnt. Grundsätzlich müssen Ansiedlungsvorhaben den im Landesentwicklungsprogramm formulierten Zielen entsprechen und sind außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches prinzipiell im Einzelfall im Rahmen einer zu erstellenden Auswirkungsanalyse zu prüfen und abzuwägen. Diese Anforderungen sollen auch bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche von Bestandsbetrieben des Lebensmitteleinzelhandels zutreffen, sodass sie in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan greift dies auf, indem er zentrenrelevante Sortimente am Sonderstandort begrenzt und den Ausschluss von Einzelhandel außerhalb der festgesetzten Sondergebiete vornimmt. Die Ansiedlung eines SB-Warenhauses ist aufgrund des Flächenbedarfs im zentralen Versorgungsbereich von Hermsdorf nicht möglich.

III. Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in bestehenden Sonderlagen

In Hermsdorf soll die Ansiedlung an verkehrsgünstigen bzw. autokundenorientierten Standorten prinzipiell zulässig sein, wobei eine Entwicklung – je nach Ansiedlungsvorhaben – in den beiden bestehenden Sonderlagen und damit auch am Sonderstandort Globus-Center (inkl. Möbel Wenzel) präferiert wird. Bei einer möglichen Ansiedlung oder Verlagerung sollte eine Konzentration von mehreren verschiedenen Anbietern mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten angestrebt werden, da dies aus Kundensicht zu einem attraktiven und komplexen Gesamtangebot führt und auch betriebliche Kapazitäten (z. B. Parkplatz) gemeinsam genutzt werden können. Grundsätzlich wird empfohlen, dass eine Entwicklung dieses Sortiments – sofern möglich – an einem integrierten und möglichst innenstadtnahen Standort erfolgt. Die Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ist grundsätzlich zulässig, da diese in der Regel langfristig der Standortsicherung dient. Dies betrifft auch Betriebe innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes, so insbesondere die großflächigen Einzelhandelsbetriebe Globus Bau- und Gartenmarkt und Möbel Wenzel, sodass vorstehende Regelungen hier zutreffend sind.

IV. Zentrenrelevante Randsortimente in Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur begrenzt zulässig

Das Konzept führt aus, dass ein prinzipieller Ausschluss von zentrenrelevanten Randsortimenten vor dem Hintergrund von Kundenerwartungen unrealistisch und nicht zielführend ist, da Randsortimente für die Attraktivität der Anbieter wichtig sind und sich diese Sortimente in vielen Branchen etabliert haben. Das Konzept führt ferner aus, dass zentrenrelevante Randsortimente je nach Umfang, qualitativer Ausrichtung und Angebotstiefe jedoch ein Gefährdungspotenzial für den Einzelhandel in dem zentralen Versorgungsbereich darstellen können. Die zentrenrelevanten Randsortimente sollen

auf rund 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden, um den zentralen Versorgungsbereich vor möglichen negativen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu schützen und um die Ansiedlungspotenziale hier nicht einzuschränken. Sie sollen ferner grundsätzlich einen direkten und deutlichen Bezug zum Kernsortiment haben. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wird dies entsprechend berücksichtigt. Es erfolgt eine Einzelfallprüfung anlässlich einer Auswirkungsanalyse, die im Einzelhandelskonzept empfohlen wird, da die Ausprägung dieser Sortimente durch den vorstehenden Schwellenwert nicht ausreichend ausgedrückt werden könne. Die Regelung wird eingehalten. Eine Erweiterung der Randsortimente ist nicht vorgesehen.

Das Konzept enthält Empfehlungen zur Umsetzung in der Bauleitplanung. So enthält es beispielsweise den Hinweis, dass das informelle Bedeutung des Konzepts bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen zur Vermeidung von konzeptwidrigen Entwicklungen Bedeutung erlangt. Konkret führt das Konzept folgende Umsetzungsschritte aus (vgl. a.a.O.: 75-77):

- Zum Ausschluss von Ansiedlungsvorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches oder an städtebaulich unerwünschten Standorten mit zentrenrelevanten Sortimenten wird ein präventiver Umgang hiermit im unbeplanten Innenbereich empfohlen. In Gewerbegebieten soll von der Steuerungsmöglichkeit des Einzelhandels Gebrauch gemacht und ein planungsrechtlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel vorgenommen werden, auch um diese Gebiete vor allem für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe vorzuhalten. Es wird im Weiteren auf die Möglichkeit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB hingewiesen.
- Bestehende Bebauungspläne sollten daraufhin geprüft werden, inwieweit eine Ausweitung oder Umnutzung der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten zukünftig möglich ist. Zudem sollte eine weitere Verkaufsflächenerhöhung mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Es wird auf die Möglichkeit der Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne mittels des Nutzungsausschluss in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird explizit auf den Sonderstandort Globus-Center (inkl. Möbel Wenzel) eingegangen, demzufolge die Festsetzungen im hier gegenständlichen Bebauungsplan in seiner Fassung vor Inkrafttreten der 1. Änderung zum Teil nicht rechtseindeutig und die realisierten und genehmigten Bestandsnutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes teilweise von den Festsetzungen nicht gedeckt seien. Daher sei eine Anpassung des Bebauungsplans an die aktuelle Rechts- und Sachlage umzusetzen. Dem wird mit der vorliegenden 1. Änderung gefolgt.
- Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu berücksichtigen, demnach zentrale Versorgungsbereiche nicht nur zu erhalten sondern auch weiter zu entwickeln sind. Es sei selbst bei einer möglichen Verträglichkeit eines Einzelhandelsvorhabens darauf zu achten, ob dieses der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches schaden könne.

Insgesamt beurteilt auch die Auswirkungsanalyse für die vorgesehene Erweiterung des SB-Warenhauses und des Bau- und Gartenfachmarktes eine Kompatibilität mit den Steuerungsgrundsätzen des Gemeinsamen Zentrenkonzeptes von Hermsdorf und Bad Klosterlausnitz als gegeben (vgl. Auswirkungsanalyse, BBE Handelsberatung GmbH, 48).

Der Saale-Holzland-Kreis besitzt ein Integriertes Regionales Entwicklungskonzept (IREK), welches Handlungsleitplanken für die Zeit bis 2030 vorgibt. Das IREK wurde im Juni 2022 durch den Kreistag des Saale-Holzland-Kreises beschlossen und ist als Leitfaden für die Entscheidungen der kreisangehörigen Gemeinden vorgesehen. Das Konzept beinhaltet unter anderem Leitfäden für gewerbliche Flächen und Einzelhandelsbetriebe:

- Das Ziel der Einzelhandelsentwicklung besteht in der Sicherung und Belebung des Einzelhandels in der Region sowie einer ausreichenden, bedarfsgerechten und überwiegend verbrauchernahen Grundversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. Hierfür ist auch der Erhalt der zentralörtlichen Funktion Hermsdorfs bedeutsam. (vgl. KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH 2022: 50)
- Als strategische Leitlinie zum Einzelhandel enthält das IREK den Erhalt bzw. die Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Mittel- und Grundzentren im Landkreis, insbesondere der innerörtlichen Einzelhandelsstandorte in den Zentren sowie Sicherstellung einer ausreichenden, flächendeckenden Nahversorgung. (vgl. a.a.O.: 135) Mit der vorliegenden Planung wird die zentrale Versorgungsfunktion Hermsdorfs gestützt, da der Bestand der Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet gesichert wird.
- Gemäß der SWOT-Analyse im Bereich Wirtschaft ist die bedarfsorientierte Gewerbeflächenentwicklung ein wichtiges Handlungserfordernis (vgl. a.a.O.: 123). Dem wird die vorliegende Planung gerecht, indem sie bereits bestehende Betriebe und Nutzungen sichert.

1.2.4 Plangrundlage

Die Plangrundlage enthält Daten der Vermessungsstelle ÖbVI Hentschel, Dipl.-Ing. Torsten Hentschel, Rodaer Straße 24, 07629 Hermsdorf vom 24.09.2021 (Flurstücks-, Flur- und Gemarkungsgrenzen aktualisiert am 15.08.2022).

2 Planungsinhalte und -festsetzungen

2.1 Planungsinhalte

2.1.1 Entwicklung der Planungsüberlegung und Kurzdarstellung der Planungsalternativen

Der Änderung des Bebauungsplans liegt die Überlegung zugrunde, die bestandskräftigen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und die Festlegungen des Bebauungsplans an den Bestand anzupassen. Geringfügige Erweiterungen und Veränderungen der bestandskräftigen Einzelhandelsnutzungen sollen hierbei eingeräumt und planungsrechtlich festgesetzt werden, sofern sie dem Einzelhandelskonzept nicht widersprechen und im Rahmen einer Auswirkungsanalyse keine negativen Auswirkungen insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche nachgewiesen werden.

Der Verzicht auf geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten der bestandskräftigen Einzelhandelsnutzungen im Rahmen einer reinen Bestandsfestschreibung („passiver Bestandsschutz“) würde die Ausübung der wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücke wesentlich erschweren, da Einzelhandelsnutzungen entsprechenden marktüblichen Veränderungsprozessen unterliegen und deshalb beispielsweise Sortimentsumstrukturierungen zulässig sein sollen, sofern von ihnen keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Änderung des Bebauungsplans soll somit einerseits die bestandskräftigen Nutzungen festsetzen, andererseits sollen diese Festsetzungen insoweit flexibel sein, dass sie geringfügige Anpassungen der Nutzungen ermöglichen, die allerdings keine schädlichen Auswirkungen mit sich führen sollen.

Der Planungsüberlegung liegt ferner zugrunde, dass die bestehende verkehrliche Erschließung beizubehalten ist und keiner Anpassung der Verkehrsführung der Straße Am Globus – wie sie sich aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ergeben würde – bedarf. Der gegenüber den Festsetzungen des Urplans „geradliniger“ realisierte Verlauf der Straße ist aus Gründen der Einsehbarkeit der Strecke und somit auch der Verkehrssicherheit beizubehalten.

Mit der Änderung der Festsetzungen im Rahmen der Anpassung an den Bestand geht auch die Änderung der festgesetzten Bauflächen einher. Die derzeit östlich der Straße Am Globus als Mischgebiet festgesetzte Fläche soll weiterhin dem großflächigen Einzelhandel dienen. Die bislang als Mischgebiet festgesetzte Fläche westlich der Straße Am Globus soll in ihrem nördlichen Teil (derzeit als Reifencenter genutzt) auch zukünftig gewerblich genutzt werden. Wohnnutzungen, wie sie in Mischgebieten vorgesehen und zulässig sind, sind an diesem Standort insbesondere aufgrund der umliegenden Nutzungen und der von diesen potenziell sich auf das Wohnen auswirkenden Störungen unerwünscht. Die bislang als Mischgebiet festgesetzte Fläche westlich der Straße Am Globus soll dem Sondergebiet SO1 und der Verkehrsfläche funktional zugeordnet werden, soweit diese bestandskräftigen Nutzungen sich hier bereits befinden.

2.1.2 Nutzungskonzept und städtebauliche Struktur

Das angestrebte Nutzungskonzept sieht die Beibehaltung des Bestands bzw. der bestandskräftigen Nutzungen vor. Das Plangebiet besteht überwiegend aus Einzelhandelsnutzungen, denen auf dem Baugrundstück des Globus-SB-Warenhauses und -Bau- und Gartenmarktes eine Tankstelle zugeordnet ist. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs ist eine großflächige Einzelhandelsnutzung mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel bestandskräftig (Möbelmarkt). Des Weiteren befinden sich im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs gewerbliche Nutzungen (Reifencenter) bzw. werden solche Nutzungen auf Grundlage einer Baugenehmigung derzeit realisiert (Firma Cera-System).

Es handelt sich bei den bestehenden und planungsrechtlich zu sichernden Nutzungen um solche, die aufgrund ihrer Grundfläche, ihrer Höhe und ihrer Kubatur Solitärcharakter besitzen. Es handelt sich um Funktionsbauten, die frei auf den Baugrundstücken stehen. Den Baukörpern sind Parkflächen zugeordnet. Das Plangebiet ist überwiegend bereits versiegelt. Durch die Größe und Lage der Baukörper entlang der BAB A9, insbesondere dem SB-Warenhaus und dem Bau- und Gartenmarkt, werden die Schallimmissionen der BAB A9 stellenweise reflektiert. Insofern kommt der vorhandenen Bebauung gegenüber den sich östlich angrenzenden Wohnnutzungen auch eine schallreflektierende Wirkung zu.

2.1.3 Verkehrskonzept und Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig verkehrlich und technisch erschlossen. Die einzelnen Baugebiete sind jeweils bereits erschlossen. Das Gewerbegebiet GE1 soll durch die Anlage eines Ein- und Ausfahrtsbereiches und eines separaten Ausfahrtsbereiches zusätzlich erschließbar sein, um die Befahrung mit größeren Fahrzeugen (LKW) bedarfsgerecht ausüben zu können, sodass entsprechende Änderungen der Festsetzungen (der rechtskräftige Bebauungsplan sieht bislang lediglich eine Zufahrt vor) erforderlich sind. Die bestehenden Verkehrsführungen werden von den Festsetzungen nicht nachteilig berührt. Die zur Erschließung des GE1 (Ansiedlung Firma CERA System Verschleißschutz GmbH) erforderlichen Zufahrten (Anbindung 1 über L 1070 und Anbindung 2 (Ausfahrt) über die K 103) wurden mit der Straßenbauverwaltung bereits im Vorfeld abgestimmt. Im Ergebnis dieser Abstimmung wurden folgende Anbindepunkte festgelegt, die auch Teil der Baugenehmigung sind:

- Anbindepunkt 1: an L 1070, mittig zwischen Hauptzufahrt Globus und dem Schleifreisener Weg (K 103), Nutzung als Ein- und Ausfahrt (Ausfahrt nur für Pkw),
- Anbindepunkt 2: an K 103 (Schleifreisener Weg), im Anbindebereich der K 103 an die L 1070, Nutzung nur als Ausfahrt.

Da die Straße Am Globus und die Rodaer Straße als Landesstraßen bestehen, werden diese nachrichtlich übernommen. Das SO1 und das GE2 werden über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Ein- und Ausfahrtsbereich) an die Straße Am Globus angebunden. Im Bereich der bestehenden Ausfahrt aus dem SO1 an die Straße Am Globus wird zudem ein Ausfahrtsbereich festgesetzt. Das SO2 wird über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Ein- und Ausfahrtsbereich) an die Straße Am Globus angebunden.

Der Wirtschaftsweg zur BAB A9 ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs der 1. Änderung.

Bislang war die Straße Am Straßenteich Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Diese Straße wurde im Rahmen des Gebietsänderungsvertrags zwischen Hermsdorf und Schleifreisen Teil der Schleifreisener Gemarkung. Hiermit wird die Erschließung gewerblicher Bauflächen auf Schleifreisener Gebiet ermöglicht.

2.1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Änderung des Bebauungsplans ist aus dem im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan sowie auch aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelbar.

2.1.5 Abwägung der Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung und der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung mit den Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) wurden keine planungsrelevanten Arten gefunden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne der §§ 44 und 45 BNatSchG werden durch die Realisierung der Planung nicht ausgelöst, sodass die Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich des Artenschutzrechtes unbedenklich ist.

Der Bebauungsplan ermöglicht keine bislang unzulässigen Eingriffe, sodass ein eingriffsbezogener Ausgleich nicht erforderlich ist. Insbesondere der Versiegelungsgrad der bestehenden bestandskräftigen Nutzungen und der durch Baugenehmigungen zulässigen Eingriffe wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht erhöht.

2.1.6 Abwägung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde untersucht, ob von den in Rede stehenden Erweiterungen des SB-Warenhauses und des Bau- und Gartenfachmarktes bzw. den vorgesehenen einzelhandelsbezogenen Festsetzungen nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung ausgehen. Untersucht wurden Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Hermsdorf und den umliegenden Gemeinden. Die Städte Hermsdorf und Stadtroda verfügen je über ein Zentrenkonzept, in dem zentrale Versorgungsbereiche definiert sind. Folglich wurden die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb dieser Städte geprüft. In den anderen Orten innerhalb des Einzugsgebiets wurde die Existenz faktischer zentraler Versorgungsbereiche untersucht.

Mit der Erweiterung des angezeigten SB-Warenhauses wird sich das räumliche Angebotsgefüge im Einzugsgebiet nicht verändern, da der Markt bereits langjährig in Hermsdorf ansässig ist. Umsatzumverlagerungen werden sich aufgrund der Erweiterung des Getränkemarktes ergeben, folglich wurden Umsatzumlenkungen aus der Mehrfläche des Getränkemarktes prognostiziert. Es wurden Umsatzumlenkungen für die Betriebe im Einzugsgebiet bzw. deren Bestandsumsätze von durchschnittlich ca. 1 % ermittelt. Insgesamt liegen die prognostizierten Umsatzumverlagerungen deutlich unter dem Abwägungsschwellenwert der Unverträglichkeit von rd. 10 %. Daher werden etwaige Abschmelzungstendenzen ebenso wie ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen nicht erwartet. Der weiteren Entwicklung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs wird nicht entgegengewirkt. Im

weiteren Einzugsgebiet ist im Grundzentrum Münchenbernsdorf ein Angebot in Form von zwei Lebensmittelmärkten und einem Getränkemarkt vorzufinden. Städtebaulich relevante Umsatzverluste sind hier nicht erkennbar. Negative Auswirkungen sind damit ausgeschlossen. In allen weiteren Orten des weiteren Einzugsgebietes bestehen keine zentralen Versorgungsbereiche, sodass solche Bereiche nicht geschädigt werden. Ebenso sind im Ferneinzugsgebiet des SB-Warenhauses nur marginale Umsatzverluste zu sehen, die im Verhältnis zu den beiden anderen Zonen mit knapp 1 % geringer ausfallen werden. Aus Stadtroda wird ein geringfügiger Umsatzabfluss prognostiziert, der nicht zu einer Schädigung innerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche oder anderer Lebensmittelmärkte führen kann. Auch für andere Gemeinden zeigte sich kein Anfangsverdacht für schädliche Auswirkungen.

Mit der beabsichtigten Erweiterung der Getränkemarktfläche innerhalb des Hermsdorfer SB-Warenhauses wird es nicht zu einem Rückzug bestehender Lebensmittelanbieter im untersuchten Einzugsgebiet kommen. Weder ergeben sich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche noch auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in den einzelnen Orten des Einzugsgebiets. Die Planung wird auch nicht zu einer vom Kunden bewusst wahrnehmbaren Veränderung der gegebenen Standortsituation führen.

Mit der Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes ergibt sich auf die relevanten Anbieter im Untersuchungsgebiet eine durchschnittliche Umsatzumlenkungsquote von knapp 1 % durch die Mehrfläche des Bau- und Gartenmarktes. Mit einer Neuorientierung der Kundenbeziehungen innerhalb des Einzugsgebiets wird nicht gerechnet. Es ist allerdings von einer höheren Auswahlvielfalt auszugehen, weshalb mit einem höheren Durchschnittseinkauf zu rechnen ist (beschränkt auf den Beginn der „Pflanzsaison“ im Frühjahr). Für die Anbieter von Gartenmarktartikeln wird ein durchschnittlicher Umsatzverlust von knapp 1 % prognostiziert; der damit deutlich unter dem Schwellenwert der Unverträglichkeit für diese Sortimentsgruppe von rd. 20 % liegt. Die erweiterte Gartenmarktfläche des Marktes wird keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Anbieter in Hermsdorf hervorrufen. Die Umsatzumlenkungen liegen rechnerisch unter der Nachweisbargrenze. Auf den zentralen Versorgungsbereich werden sich keine negativen Auswirkungen ergeben. In den Orten des weiteren Einzugsgebiets sind keine zentralen Versorgungsbereiche ausgeprägt. Für die relevanten Anbieter mit Gartenmarktartikeln werden nur marginale Umsatzverluste gesehen. Auch für die Anbieter im Ferneinzugsgebiet werden schädliche Auswirkungen auf betroffene Anbieter in dem Ferneinzugsgebiet ausgeschlossen. Mit der gestiegenen Attraktivität des Marktes werden ihn Kunden aus den Randbereichen des Einzugsgebiets verstärkt aufsuchen. Prognostiziert wird, dass die Kunden- und auch die Umsatzumverlagerungen für umliegende Baumärkte außerhalb des Einzugsgebietes bezüglich der geringen Höhe nicht bemerkbar sein werden. Auf Basis der nur geringfügig angehobenen Attraktivität wird lediglich eine geringe Erhöhung des Gartenmarktumsatzes erwartet, die nicht zu einer Beeinträchtigung von umliegenden Anbietern führt.

Insgesamt schließt die Auswirkungsanalyse aus, dass mit der planerisch eingeräumten Erweiterung des SB-Warenhauses und des Bau- und Gartenfachmarktes schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung ausgelöst werden. Die prognostizierten Umsatzumlenkungen sind gering. Städtebauliche Ziele und die Versorgung der Stadt Hermsdorf und der Nachbargemeinden werden damit nicht beeinträchtigt. Die Planung steht städtebaulichen Belangen damit nicht entgegen.

Die Auswirkungsanalyse setzt sich mit den landesplanerischen Festlegungen auseinander. Die Ausführungen zur landesplanerischen Bewertung wurden in Kapitel 1.2.3 dieser Begründing berücksichtigt. Der Beurteilung, dass das als Ziel der Raumordnung festgelegte Konzentrationsgebot eingehalten wird, wird gefolgt. Gleiches gilt für die landesplanerischen Grundsätze. Der Beurteilung, dass das Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt wird, wird aufgrund der prognostizierten geringen Umsatzumlenkung gefolgt. Die Auswirkungsanalyse führt zum Kongruenzgebot aus, dass dieses nicht vollständig eingehalten wird. Insbesondere aufgrund der Tatsache, dass die bestandskräftigen Globus-Märkte bereits seit längerer Zeit am Standort bestehen, wird die Verletzung des Grundsatzes der Raumordnung planerisch für vertretbar gehalten. Gleiches trifft auf die nicht vollständige Einhaltung des Integrationsgebotes durch den Standort des SB-Warenhauses zu.

Inhalt der Auswirkungsanalyse ist die Betrachtung der Kompatibilität der Globus-Vorhaben (SB-Warenhaus und Bau- und Gartenmarkt) mit dem Zentrenkonzept. Diese wird grundsätzlich als gegeben angesehen. Die Auswirkungsanalyse gibt an, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans der „10 %-Schwellenwert“ (zentrenrelevante Randsortimente in großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche) in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden soll. Dem wird gefolgt, da Randsortimente einerseits aus betrieblichen Gründen erforderlich sind, andererseits bei einer quantitativ nicht begrenzten Höhe des Angebots zur Zentrenschädigung führen können. In Größenordnung der aufgeführten anteiligen Begrenzung erfolgt eine absolute Verkaufsflächenbegrenzung.

2.1.7 Abwägung der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde geprüft, ob die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 im Plangebiet eingehalten werden. Andernfalls sollen Schallschutzmaßnahmen getroffen aufzunehmen. Zudem muss die bauliche Ausführung der Gebäude den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Hierzu wurde im Rahmen einer Schallimmissionsprognose die Eignung der festgesetzten Baugebiete hinsichtlich der von außerhalb einwirkenden Geräuschimmissionen bewertet. Berücksichtigt wurden der Straßenverkehr auf der Bundesautobahn A9 im Westen und der Bundesautobahn A4 im Süden sowie der Straßenverkehr auf den Landestraßen L1070 („Am Globus“) im Norden, innerhalb und östlich des Plangebietes sowie der L 1073 („Rodaer Straße“) südöstlich und südlich des Plangebietes.

Die schalltechnischen Orientierungswerte betragen gemäß DIN 18005 für die geplanten Gewerbegebiet 65 dB(A) tags (für alle Geräuschquellenarten), 55 dB(A) nachts (für Verkehrsgeräusche) und 50 dB(A) nachts (für alle anderen Geräuschquellenarten). Da sich der Schutzanspruch für Sondergebiete nach der konkreten Nutzungsart bestimmt und die Sondergebietsgebietsflächen einem „SO Handel“ und damit einer gewerblichen Nutzung entsprechen, wurden für die Sondergebietsflächen ebenfalls die schalltechnischen Orientierungswerte angesetzt, wie sie in einem Gewerbegebiet gelten.

Es gelten folgende Immissionsrichtwerte gemäß Nummer 6.1 der TA Lärm: 65 dB(A) tags und 65 dB(A) (bei Ausschluss von schutzbedürftigen Nutzungen im Nachtzeitraum, wie Beherbergungsgewerbe, soziale und kulturelle Einrichtungen, Gesundheitseinrichtungen sowie Betriebsleiterwohnungen; Betriebsleiterwohnungen werden nicht explizit ausgeschlossen)/ 50

dB(A) nachts für die Gebietsnutzungen „Sondergebiet“ (SO) und „Gewerbegebiet“ (GE). Zusätzlich ist ein Spitzenpegelkriterium einzuhalten: Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) tags und um nicht mehr als 20 dB(A) nachts überschreiten.

Für mögliche schutzbedürftige Räume besteht die Notwendigkeit des Nachweises ausreichenden Schallschutzes gegenüber den von außen einwirkenden Geräuschquellen. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm wurden unterschiedliche Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Diesen sind die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel (vgl. Lärmpegelbereiche und maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1).

Es erfolgte eine Ermittlung und Beurteilung der Geräusche von öffentlichen Verkehrswegen anhand

- prognostischer Verkehrsbelegungen der öffentlichen Straßen im Umfeld,
- der Berechnung der prognostischen Emissionspegel der öffentlichen Straßen,
- der Durchführung der Schallausbreitungsrechnungen und
- der Darlegung der Beurteilungspegel „Straßenverkehrsgeräusche“.

Die Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche zeigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte „Tag“ (65 dB(A)) bzw. „Nacht“ (55 dB(A)) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 für Gewerbegebiete wie folgt über- bzw. unterschritten werden:

- tags an den Immissionsorten IO 1 bis IO 12 Überschreitung um bis zu 7 dB,
- tags an den Immissionsorten IO 13 bis IO 15 Unterschreitung um wenigstens 1 dB,
- nachts an den Immissionsorten IO 1 bis IO 15 Überschreitung um bis zu 12 dB, überschritten.

Der schalltechnische Orientierungswert „Nacht“ gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) (bei Ausschluss von schutzbedürftigen Nutzungen im Nachtzeitraum, wie Beherbergungsgewerbe, soziale und kulturelle Einrichtungen, Gesundheitseinrichtungen sowie Betriebsleiterwohnungen) wird wie folgt über- bzw. unterschritten:

- an den Immissionsorten IO 1 bis IO 4 Überschreitung (am IO 2 noch bis zu 2 dB)
- an allen weiteren Immissionsorten Unterschreitung (am IO 14 um bis zu 7 dB).

Die Grenze des Zumutbaren durch Verkehrsgeräusche unter Berücksichtigung angemessener Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird mit Werten ab 70 dB(A) tags und ab 60 dB(A) nachts angesetzt und

- im Tageszeitraum an den Immissionsorten IO 2, IO 10 und IO 11 um bis zu 2 dB überschritten und
- im Nachtzeitraum an den Immissionsorten IO 1 bis IO 12 um bis zu 7 dB überschritten.

Aus diesen Gründen unterbreitet das Gutachten Vorschläge für erforderliche Schallschutzmaßnahmen und Empfehlungen für textliche Festsetzungen.

Die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ für den Tages- und Nachtzeitraum und die ermittelten Lärmpegelbereiche sind in Anlage 5 des Gutachtens angegeben. Es ergeben sich resultierende maßgebliche Außenlärmpegel von 73 dB(A) bis maximal 80 dB(A). Diese Werte sind den Lärmpegelbereichen V bis VI zuzuordnen.

Der Gesamtaufbau der Außenbauteile für Büroräume und Ähnliches (inkl. Fenster) hat folgende erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße aufzuweisen:

- Lärmpegelbereich V R'w,ges ≥ 40 dB,
- Lärmpegelbereich VI R'w,ges ≥ 45 dB.

Die erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind gemäß DIN 4109-1 in Abhängigkeit vom Verhältnis der Gesamtfläche des Außenbauteils zur Grundfläche des schutzbedürftigen Raumes mit einem Korrekturfaktor KAL zu korrigieren.

Hinsichtlich der Bewertung aus Sicht des Schallimmissionsschutz ist der Lärmkonflikt im Bauleitplanverfahren zu lösen. In den textlichen Festsetzungen sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) zu treffen.

Dabei stellt der Trennungsgrundsatz kein ausreichendes Hilfsmittel dar. Die Flächen befinden sich in innerstädtischer Lage und sind bereits bebaut. Die vorhandenen Nutzungen sollen bestandskräftig bleiben. Auch aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzwände und -wälle) sind nicht möglich, da die Lärm verursachenden Straßen direkt an das Plangebiet bzw. die bereits vorhandenen Nutzungen und Anlagen angrenzen und die erforderliche Höhe solcher Maßnahmen städtebaulich nicht akzeptabel wäre. Geschwindigkeitsbegrenzungen für den Straßenverkehr auf der öffentlichen Bundesautobahn und der Landesstraße L1070 würden nur eine geringe Minderungswirkung erzielen. Und auch der Einbau lärmarmer Fahrbahnbeläge erreicht lediglich Pegelminderungen von 2 bis 3 dB(A) und kann aufgrund des Verantwortungsbereichs der jeweiligen Behörde nicht sichergestellt werden. Es besteht auch kein Anspruch gegenüber der Verkehrsbehörde zur Durchsetzung von Geschwindigkeitsbeschränkungen und dem Einsatz von lärmarmen Fahrbahnbelägen, sodass allein Maßnahmen im Geltungsbereich des Plangebietes realisierbar erscheinen.

Als schalltechnisch günstig stellt sich eine Riegelbebauung an der Bundesautobahn A9 sowie der Straße „Am Globus“ (L 1070) und der „Rodaer Straße“ (L 1073) dar. Damit würden an der inneren Bebauung wenigstens 10 dB geringere Beurteilungspegel erzielt werden. An den Seitenfassaden einer möglichen Bebauung würden um bis zu 3 dB geringere und an den abgewandten Fassaden wenigstens 10 dB geringere Beurteilungspegel erreicht werden. Die zu den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen abgewandten Fassaden würden sich für die Anordnung der Fenster von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Büroräumen) besonders anbieten. Die straßenzugewandten Fassaden der Gebäude sollten ausreichenden baulichen Schallschutz der Außenbauteile erhalten und dabei sichergestellt werden, dass im Inneren zumutbare Arbeitsverhältnisse erreicht werden können (40 dB(A) tags).

Das Gutachten beurteilt, dass der erforderliche Schallschutz mit schalloptimierter Grundrissgestaltung in Verbindung mit baulich-technischen Maßnahmen (passiver Schallschutz) umsetzbar ist. Das zu erstellende Schallschutzkonzept verbindet die Erfordernisse des Schallschutzes mit den standortbezogenen Möglichkeiten. Dabei bleibt das Hauptziel, die Nutzungsmodalitäten gewerblicher Nutzungen möglichst wenig zu beschränken. Das Gutachten enthält daraus folgernd Vorschläge für textliche Festsetzungen:

- Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Räume an den lärmabgewandten Fassadenseiten,
- besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung, sofern diese besondere Grundrissanordnung nicht möglich ist,

- Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ der Außenbauteile für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Gebäude im Plangebiet, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden,
- Möglichkeit der Abweichung, wenn im Einzelfall auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind.

Nicht gefolgt wird den diskutierten Möglichkeiten einer Riegelbebauung. Eine solche stellt sich gegenüber dem genehmigten Bestand als gänzlich andere Bauweise dar. Es ist nicht anzunehmen, dass die (bereits realisierten) Nutzungen als Riegelbebauung praktisch umsetzbar sind. Die Nutzungen Gewerbe und insbesondere Einzelhandel sprechen eher für kompakte Baukörper (Solitäre).

Den Vorschlägen für textliche Festsetzungen wird überwiegend gefolgt, soweit sie angesichts des Umstandes, dass Wohnnutzungen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen sind, erforderlich sind. Der Bebauungsplan übernimmt die Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Hiermit sollen Verkehrsgeräusche von den benachbarten öffentlichen Straßen gemindert werden. Die Festsetzungen sind angesichts der angenommenen Lärmeinwirkungen erforderlich und unter Würdigung der Auswirkungen auf den Menschen auch unter Berücksichtigung der Bestandssituation im Plangebiet für den Bauherren zumutbar.

2.2 Bezeichnung des Bebauungsplans

Die Planung wird unter der folgenden Bezeichnung fortgeführt:

„Sondergebiete großflächiger Einzelhandel und Gewerbegebiete zwischen Bundesautobahn A9, Schleifreisener Weg, Rodaer Straße und Am Straßenteich sowie beidseitig der Straße Am Globus – 1. Änderung“. Die Bezeichnung des Bebauungsplans im gegenständlichen Verfahren lautete bislang „Sondergebiet zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels, Gewerbegebiet und Mischgebiet – 1. Änderung“. Die Änderung der Bezeichnung erfolgte aufgrund der geänderten Gebietsfestsetzungen und zur besseren Auffindbarkeit der Lage des Geltungsbereichs (Anstoßfunktion).

2.3 Planfestsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans werden innerhalb des Geltungsbereichs gemäß der Planzeichnung ersetzt. Die textlichen Festsetzungen werden gestrichen und ersetzt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Straßenteich“, dessen Teil in der Gemarkung Hermsdorf liegt, werden mit der vorliegenden Planung überplant. Es handelt sich hierbei lediglich um eine kleine Teilfläche des Bebauungsplans, der durch die Gemeinde Schleifreisen aufgestellt worden ist und infolge der Gebietsänderung zwischen der Gemeinde Schleifreisen und der Stadt Hermsdorf nun in Hermsdorfer Gemarkung liegt. Die Fläche ist funktional dem Sondergebiet zugehörig.

2.3.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet SO1

Das Sondergebiet SO1 wird festgesetzt, um die Unterbringung von SB-Warenhäusern mit Shop-Zone, Bau- und Gartenmärkten, Tankstellen und Waschanlagen sowie Schank- und Speisewirtschaften zu ermöglichen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung handelt es sich somit um die Festsetzung der bereits bestandskräftig genehmigten Nutzungen. Da sich diese räumlich und funktional zuordnen lassen, wird ein Sondergebiet festgesetzt, dessen Nutzungszweck die aufgeführten Nutzungen vereint.

Die Festsetzungen innerhalb des SO1 zielen darauf ab, den Bestand zu sichern und dabei unwesentliche Erweiterungen und Veränderungen zuzulassen. Darüber hinaus sollen Einzelhandelsbetriebe nur dann zulässig sein, sofern von ihnen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Dies Entwicklung des Plangebiets als Einzelhandelsstandort soll nicht zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche erfolgen. Den bestandskräftigen Nutzungen, insbesondere SB-Warenhaus und Bau- und Gartenmarkt, soll aber eine Erneuerung und Änderung eingeräumt werden, ohne dass dadurch zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit anderer Sortimentsstruktur realisiert werden, als in der Auswirkungsanalyse untersucht wurde. Somit bleibt das SO1 nur solchen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben vorbehalten, die SB-Warenhäuser bzw. Bau- und Gartenmärkte sind und sich innerhalb der gezogenen Grenzen der zulässigen Verkaufsflächen bewegen.

Zeichnerisch festgesetzt wird, welche Sortimente als zentrenrelevant einzustufen sind. Die Festsetzung bezieht sich hierbei auf die vom Stadtrat beschlossene Sortimentsliste gemäß dem Einzelhandelskonzept. Diese abschließende Sortimentsliste ist auf der Planurkunde als „Sortimentsliste“ festgesetzt. Sortimente, die hier als „zentren- und zugleich nahversorgungsrelevant“ oder „zentrenrelevant, nicht zugleich nahversorgungsrelevant“ gekennzeichnet sind, sind als zentrenrelevant im Sinne der Festsetzungen zu verstehen. Sortimente, die hierin nicht benannt sind, gelten als nicht zentrenrelevant. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind zugleich auch zentrenrelevant gemäß der Hermsdorfer Sortimentsliste bzw. ein Teil der in Hermsdorf als zentrenrelevant eingestuften Sortimente. Nahversorgungsrelevant gemäß der Hermsdorfer Sortimentsliste sind zentrenrelevante Sortimente allerdings nur dann, wenn sie auch entsprechend als „zentren- und zugleich nahversorgungsrelevant“ festgesetzt sind.

Innerhalb des Sondergebiets werden drei Teilflächen gebildet. Ausgehend vom Bestand erfolgt die Festsetzung zulässiger Nutzungen in diesen Teilflächen. Um die Größenordnung der Verkaufsflächen zu begrenzen, die wesentlich für die Auswirkungen des Angebots auf die zentralen Versorgungsbereiche ist, werden maximal zulässige Verkaufsflächen für SB-Warenhäuser (SO1 Teilfläche a) und Bau- und Gartenmärkte (SO1 Teilfläche b) festgesetzt. Die Festlegung absoluter Verkaufsflächen ist möglich und sinnvoll, da das Baugrundstück innerhalb der Teilflächen zukünftig nur jeweils ein Vorhaben realisierbar werden lässt. Die Festsetzung absoluter Verkaufsflächenobergrenzen ist zulässig, wenn es nur jeweils ein vorhabengeeignetes Grundstück (Buchgrundstück) gibt. Die Vorhabeneignung leitet sich nicht nur aus dem tatsächlichen Zuschnitt des Grundstücks ab, sondern kann sich auch aus rechtlichen Beschränkungen bzw. Festsetzungen wie z. B. Baugrenzen und Verkaufsflächenuntergrenzen ergeben. Dies ist vorliegend der Fall. Ein SB-Warenhaus ist lediglich auf der Teilfläche des Grundstücks 984/78 im SO1 Teilfläche a realisierbar, da es nur hier ein vorhabengeeignetes Grundstück gibt. Gleiches trifft auf die Festsetzung zum Bau- und Gartenmarkt zu. Hierfür ist ebenfalls nur die entsprechende Teilfläche des Grundstücks 984/78 vorhabengeeignet. Das Grundstück 992/9 besitzt lediglich eine Größe von 2.216 m², das Grundstück 984/17 eine

Größe von 4.563 m². Auf diesen Grundstücken dürfte ein Bau- und Gartenmarkt mit einer Mindestverkaufsfläche von 8.000 m² somit nicht realisierbar sein, (GRZ von 0,8 und zweigeschossige Bauweise). Für die Vorhabeneignung ist schließlich nicht nur auf die Verkaufsfläche, sondern insbesondere auch auf die mit einem großflächigen Einzelhandelbetrieb einhergehende Geschossfläche und die Anzahl notwendiger Stellplätze abzustellen. Der Zulässigkeit dürfte auch nicht entgegenstehen, dass für das SO1 Teilfläche a und Teilfläche b insgesamt nur ein (Buch-)Grundstück zur Verfügung steht, denn die Teilflächen sind einerseits durch die Knödellinie getrennt, zum anderen besteht das Eigentum an diesem Grundstück entsprechend den Anforderungen des Bundesverwaltungsgerichts in der Hand eines Eigentümers, der das Grundstück in den Grenzen der Verkaufsflächenbeschränkungen nutzen kann und nicht zu befürchten hat, durch andere Eigentümer Abstriche an seinen Nutzungsmöglichkeiten hinnehmen zu müssen (Windhundrennen).

Innerhalb des SO1 Teilfläche a sind SB-Warenhäuser mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 8.809 m² zulässig. Dieser Anlagentyp wird darüber hinaus mit einer Mindestverkaufsfläche von 5.000 m² klassifiziert. Damit kann lediglich ein SB-Warenhaus realisiert werden. Die Größenordnung der Gesamtverkaufsfläche entspricht dem rechtskräftig genehmigten Bestand mit einer unwesentlichen Erweiterungen des bestandskräftig genehmigten SB-Warenhauses. Der Verlauf der Genehmigungen für das SB-Warenhaus gestaltet sich wie folgt:

- Gemäß Angaben der Höheren Bauaufsicht vom 01.07.1991 sind im Ergebnis des Raumordnungsverfahren gegenwärtig insgesamt ca. 13.200 m² für das SB-Warenhaus mit Baumarktartikeln zulässig.
- BG 9302522 vom 10.08.1993: zulässige Verkaufsfläche von 8.600 m² , davon 3.000 m² für Lebensmittel und 600 m² Getränkecenter
- BG 2002/1210 vom 19.03.2003: zulässiger Verkaufsflächenzuwachs um 349 m²
- BG 2005/1625 vom 31.7.2007: zulässiger Verkaufsflächenzuwachs um 115 m² (Umwandlung Lager in Verkauf)
- BG 2007/0521 vom 03.05.2007: zulässiger Verkaufsflächenzuwachs um 35 m² (Öffnung SB-Verpackung/Theken)
- BG 2011/0334 vom 09.05.2011: zulässiger Verkaufsflächenzuwachs um 27 m² (offene Theken Käse/Fisch)
- BG 2011/0727 vom 15.05.2012: zulässiger Verkaufsflächenzuwachs um 400 m² für Lebensmittel durch Befreiung von Festsetzung (von 3.000 auf 3.400 m² Verkaufsfläche)
- BG 2016/0437 vom 30.06.2016: zulässiger Verkaufsflächenzuwachs um 95 m² (Theken, Umbau Gastronomie)
- 2018/0016 vom 01.06.2018: ohne Verkaufsflächenzuwachs (Umbau Metzgerei und Erweiterung der Sozialräume)Bestandskräftig sind gemäß aktuellem Aufmaß etwa 7.880 m² Verkaufsfläche des SB-Warenhaus und 653 m² innerhalb der Shop-Zone, sodass von insgesamt 8.533 m² Verkaufsfläche auszugehen ist. Diese Flächengröße berücksichtigt, dass auch solche Bestandsflächen als Verkaufsfläche zählen, die in erteilten Baugenehmigungen nicht separat als Verkaufsfläche benannt bzw. beziffert sind, gemäß genehmigten Bauantrag

(Zeichnung) nach heutigen Maßstäben im Sinne der Rechtsprechung als Verkaufsflächen zu werten sind. Es handelt sich damit um Verkaufsflächen im engeren Sinne.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Größenordnung der Gesamtverkaufsfläche von 8.809 entspricht somit einer Erweiterung des bestehenden SB-Warenhauses gegenüber der bestandskräftig genehmigten Größenordnung in Höhe von ca. 3,2%.

Neben der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche von SB-Warenhäusern werden solche Sortimentsbereiche bzw. Sortimente begrenzt, deren weiterer Zuwachs innerhalb des Sondergebiets zu negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung führen kann. Dies trifft insbesondere auf die zentren- und zugleich nahversorgungsrelevanten Sortimente zu, welche insgesamt auf eine Verkaufsfläche von 5.530 m² begrenzt werden. Zentrenrelevante Sortimente, die nicht zugleich nahversorgungsrelevant sind, dürfen eine Verkaufsfläche von 3.210 m² nicht überschreiten. Die Begrenzungen ergeben sich aus dem genehmigten Bestand und einer unwesentlichen Erweiterung. Sortimentsbezogen erfolgen zudem Festsetzungen zur Verkaufsflächenobergrenze, sondern die Einzelsortimente bislang und auch zukünftig über 100 m² umfassen. Sortimente mit geringerer Größenordnung dürfen jeweils maximal 100 m² umfassen. Hiermit wird auch eine Flexibilisierung ermöglicht, da die unwesentlichen sortimentsbezogenen Zuschläge nicht vollends ausgeschöpft werden können. Denn die beiden Sortimentsgruppen nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente und ihre jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen stellen sicher, dass die sortimentsbezogenen Spielräume nicht vollends realisiert werden. Solche unwesentlichen Spielräume sind nicht zu beanstanden, da ihre Ausschöpfung nicht dazu führt, die Attraktivität des SB-Warenhauses zu erhöhen und schädliche Auswirkungen zu verursachen.

Aktionsflächen von SB-Warenhäusern sind auf einer Verkaufsfläche von maximal 230 m² zulässig. Auf der Aktionsfläche sind alle Sortimente/Sortimentsgruppen ohne die in der Festsetzung 1.1.2.2 aufgeführten sortimentsbezogenen/sortimentsgruppenbezogenen Flächenbegrenzung unter Wahrung unter Wahrung der Obergrenzen für SB-Warenhäuser gemäß Festsetzung 1.1.2.1 temporär zulässig. Auch hierbei handelt es sich um eine Flexibilisierung, die vertretbar erscheint.

Festgesetzt wird, dass Bau- und Gartenmärkte innerhalb des SO1 Teilfläche b mit einer Verkaufsfläche von maximal 10.800 m² zulässig sind. Der Verlauf der Genehmigungen gestaltet sich wie folgt:

- BG 9304759 vom 10.12.1993 und 9304759/4 vom 28.01.1994 (Nachtrag) zur Errichtung eines Baumarktes gemäß Raumordnungsverfahren vom 14.01.1994 mit einer Verkaufsfläche von 5.200 m² (anrechenbare Verkaufsfläche),
- laut Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 20.04.2000 wurde 5.800 qm VKF zugestanden,
- Die aktuelle Verkaufsfläche liegt gemäß Aufmaß und inklusive der nach laufender Rechtsprechung zur Verkaufsfläche hinzuzuzählenden Flächen, die in der Baugenehmigung nicht explizit als solche angegeben sind (insbesondere Gänge und Laufwege, Rettungs- und Fluchtwege, Kassen und Infotheke, Vorkassenzone, Holzzuschnitt) bei 10.005 m². Diese Flächengröße berücksichtigt, dass Bestandsflächen als Verkaufsfläche zählen, die in erteilten Baugenehmigungen nicht separat als Verkaufsfläche beziffert sind, gemäß genehmigten

Bauantrag (Zeichnung) im Sinne der Rechtsprechung aber als Verkaufsflächen zu werten sind.

Dem Bestand wird somit eine Erweiterung eingeräumt, die vorrangig eine geplante hinzukommende Außenfläche für die Ausstellung großvolumiger Artikel ermöglichen soll. Dies entspricht einer Erweiterung von 7,9%.

Bau- und Gartenmärkte führen üblicherweise nicht zentrenrelevante Sortimente als Kernsortiment, die sich nicht nachteilig auf zentrale Versorgungsbereiche auswirken. Bei Bau- und Gartenmärkten sind üblicherweise auch zentrenrelevante Randsortimente üblich, sodass deren Größenordnung zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu begrenzen ist. Randsortimente sind Sortimente, die eine Warenverwandtschaft mit dem Hauptsortiment aufweisen. Die Begrenzung auf eine Verkaufsfläche von 1.080 m² entspricht einem branchenüblichen Anteil von 10% bei Ausnutzung der vorgegebenen Verkaufsfläche für die Gesamtverkaufsfläche. Sortimentsbezogen wird eine Flexibilisierung ermöglicht, da unwesentliche sortimentsbezogene Zuschläge eingeräumt werden. Diese können allerdings nicht vollends ausgeschöpft werden, da über die Sortimentsgruppe sonstige zentrenrelevante Sortimente und die entsprechende Verkaufsflächenobergrenze sichergestellt wird, dass die sortimentsbezogenen Spielräume nicht vollends realisiert werden. Bei den in der Festsetzung genannten sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich um solche, die nicht bereits in der Festsetzung ausgeführt sind und gemäß Hermsdorfer Sortimentsliste zentrenrelevant sind. Zentrenrelevante Sortimente, die keine Randsortimente sind, sollen nicht zulässig sein.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Tankstellenshops mit zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zugelassen werden können. Solche Verkaufsflächen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb steht.

Innerhalb der Teilfläche P befindet sich ein Werbepylon. Dieser soll weiterhin zulässig sein und wird deshalb mit eigener Baugrenze festgesetzt.

Sondergebiet SO2

Das Sondergebiet SO2 wird festgesetzt, um die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe als Möbelmärkte zum Verkauf von Möbeln und branchenüblichen Randsortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m². Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung handelt es sich also um die Festsetzung der bereits bestandskräftig genehmigten Nutzung. Da das Baugebiet aus lediglich einem bebaubaren Grundstück besteht, erfolgt die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze. Zulässig sollen Möbelmarkte sein, die eine Größenordnung von 3.000 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Es handelt sich angesichts der branchenüblichen Größenordnung solcher Märkte somit um eine verhältnismäßig kleine Verkaufsflächengröße, die nicht zu einer Agglomerationswirkung der weiteren Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Geltungsbereichs (insbesondere SB-Warenhaus und Bau- und Gartenmarkt) beitragen dürfte. Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Die Kombination der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (also solchen im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO) ermöglicht es auch, vor Ort hergestellte Produkte zu verkaufen (Annexhandel). Von der Gesamtverkaufsfläche sind maximal 300 m² für zentrenrelevante Sortimente gemäß der Hermsdorfer Sortimentsliste zulässig, um nachteilige Auswirkungen (auch in der Summe zentrenrelevanter

Verkaufsflächen und ihrer Auswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen. Dies entspricht einem zulässigen Verkaufsflächenanteil des zentrenrelevanten Randsortiments von 10%, womit eine in der Praxis weithin übliche Größenordnung beachtet wird.

Gewerbegebiet GE1

Das Gewerbegebiet GE1 soll weiterhin vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen. Es wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe als Unterart der Gewerbebetriebe sowie Tankstellen und Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig sind. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt zur Sicherung der Fläche für andere gewerbliche Nutzungen und infolge der bereits bestehenden Inanspruchnahme von Flächen durch Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Geltungsbereichs. Die weitere Attraktivitätssteigerung des bereits durch Einzelhandelsbetriebe geprägten Standorts durch ergänzende Einzelhandelsbetriebe, die zu einer Agglomerationswirkung beitragen können, soll vermieden werden. Tankstellen und Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig anlässlich der angestrebten Sicherung der Fläche für andere gewerbliche Nutzungen und um eine städtebaulich nachteilige Häufung von solchen Betrieben innerhalb des Geltungsbereichs auszuschließen, die sich bereits innerhalb des SO1 befinden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans passen das Planungsrecht an den am 26.10.2021 positiv beschieden Bauantrag der Firma Cera-System an. Beherbergungsbetriebe und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind aufgrund der bereits bestehenden Lärmbelastung im Plangebiet durch die angrenzende Bundesautobahn nicht zulässig. Die Immissionsrichtwerte werden im Plangebiet überschritten und bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Gewerbegebiet GE2

Das Gewerbegebiet GE2 soll vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen. Es wird festgesetzt, dass zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig sind, um Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden (auch in der Summe zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ihrer Auswirkungen) und eine städtebaulich nachteilige Häufung von solchen Betrieben innerhalb des Geltungsbereichs auszuschließen. Beherbergungsbetriebe und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind aufgrund der bereits bestehenden Lärmbelastung im Plangebiet durch die angrenzende Bundesautobahn nicht zulässig. Auf den vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird im Gegensatz zum GE1 anlässlich des beabsichtigten Fortbestehens der bestehenden Nutzung (Reifencenter) verzichtet.

2.3.2 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind im Wesentlichen in der Planzeichnung vorgegeben. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht in allen festgesetzten Baugebieten den Orientierungswerten von § 17 BauNVO. Die festgesetzte Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die festgesetzte Geschossflächenzahl orientiert sich im SO2, im GE1 und im GE2 am Bestand. Demzufolge sind hier jeweils zwei Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl von maximal 1,6 festgesetzt. Die in diesen Baugebieten festgesetzte Ge-

schossflächenzahl bleibt damit unter dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt im SO1 hinsichtlich der Zahl der Geschossflächenzahl (2,4) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert. Die Geschossflächenzahl entspricht hier dem Orientierungswert von § 17 BauNVO.

Die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen erfolgt durch zeichnerische Festsetzung. Die Festsetzung erfolgt in Metern über Normal-Höhen-Null. Die Größenordnung bemisst sich weitgehend am Bestand. Als Oberkante der baulichen Anlagen (OK) wird der höchste Punkt baulicher Anlagen festgelegt.

Eine Überschreitung der Oberkante baulicher Anlagen (OK) durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung um bis zu 2 m ist ausnahmsweise zulässig, um bedarfsweise (beispielsweise durch Aufbauten technischer Anlagen, wie Kühlanlagen) Anpassungen vornehmen zu können, sofern diese keine negativen Auswirkungen, beispielsweise auf das Ortsbild mit sich führen. Die Größenordnung wird auf 20 % der Grundfläche begrenzt.

Innerhalb der Teilfläche P befindet sich ein Werbepylon. Dieser soll weiterhin in der bestehenden Höhe zulässig sein und wird deshalb mit einer maximalen Höhe von 360 m über NHN festgesetzt.

2.3.3 Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche, Baugrenzen

Für das GE2 wird eine offene Bauweise festgesetzt, um den seitlichen Grenzabstand sicherzustellen. Es wird für das Sondergebiet SO2 und das GE1 die abweichende Bauweise festgesetzt, da eine Längenbeschränkung der Gebäude, wie sie in der offenen Bauweise mit 50 m vorgegeben wäre, nicht erforderlich bzw. zweckdienlich ist und der vordere, rückwärtige und seitliche Grenzabstand bereits durch die festgelegten Baugrenzen vorgegeben wird. Für das Sondergebiet SO1 wird keine Bauweise festgesetzt, da die Ausdehnung der Gebäude und deren Abstände zu Grundstückgrenzen bereits durch Baugrenzen limitiert ist. Innerhalb des Sondergebiets bestehen mehrere Grundstücke, zu denen über die erfolgte Festsetzung der Baugrenzen hinaus jeweils keine Abstände eingehalten werden müssen.

Innerhalb des Sondergebietes SO1 und des GE1 verläuft eine Bauverbotszone. Diese verläuft im GE1 außerhalb der Baugrenzen. Im SO1 ragt sie an zwei Stellen bis zu 6,5 m in bestehende bauliche Hauptanlagen hinein, da sich hier Teile des SB-Warenhauses und des Bau- und Gartenmarktes befinden. Ein vollständiger Verlauf der Baugrenzen entlang der Bauverbotszone würde bewirken, dass diese Teile bestehender baulicher Hauptanlagen im Falle einer Erneuerung oder Änderung nicht mehr zulässig sein würden. Die Baugrenze verläuft deshalb nur soweit außerhalb der Bauverbotszone, wie die Zulässigkeit bestehender baulicher Hauptanlagen damit nicht ausgeschlossen bzw. beschränkt wird.

2.3.4 Verkehrsflächen

Zur Ein- und Ausfahrt in das Sondergebiet SO1 und das Gewerbegebiet GE2 ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Ein- und Ausfahrtsbereich“ festgesetzt. Diese Verkehrsfläche dient dazu, dass die Zahl der Ein- und Ausfahrtsbereiche der westseitig an

die Straße Am Globus anliegenden Nutzungen an dieser Stelle gebündelt und somit insgesamt reduziert wird. Zur Erschließung des SO1 wird ein weiterer Ausfahrtsbereich festgesetzt, der bestandskräftig ist.

Das SO2 wird über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Ein- und Ausfahrtsbereich) an die Straße Am Globus angebunden.

Zur Erschließung des Gewerbegebiets GE1 werden ein Ein- und Ausfahrtsbereich und ein Ausfahrtsbereich festgesetzt. Dies wurde bereits mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt und entspricht auch der Baugenehmigung für die Firma Cera System. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wird somit ein weiterer Ausfahrtsbereich an K 103 (Schleifreisener Weg) im Anbindebereich der K 103 an die L 1070 festgesetzt.

Die weiteren Straßenverkehrsflächen entsprechen dem Bestand und mit Ausnahme des Verlaufs der Straße Am Globus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Es handelt sich hierbei um Landesstraßen. Ihre Übernahme erfolgt demzufolge nachrichtlich.

2.3.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Festgesetzt ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken. Die Fläche dient der Rückhaltung und -regulierung des anfallenden Niederschlagswassers.

2.3.6 Leitungsrechte

Es werden Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger (Stadtwerke Jena Netze, TEN Thüringer Energienetze GmbH, TEAG Thüringer Energie AG) festgesetzt. Innerhalb der 3 m breiten Streifen befinden sich Stromleitungen (u. a. MS-Kabel), Informationskabel und Gasleitungen und Anlagen. Die Leitungen bzw. Anlagen dienen teilweise der Versorgung angrenzender Baugebiete (Durchleitung) und werden deshalb in der Planzeichnung mittels Leitungsrecht übernommen und sollen (sofern noch nicht erfolgt) gesichert werden. Auf die Festsetzung von Leitungsrechen für Leitungen, die ausschließlich der Versorgung einzelner Baugebiete dienen, wird verzichtet.

2.3.7 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zum Immissionsschutz fest. Die Maßnahmen sollen die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die festgesetzten gewerblichen und Sondergebietsnutzungen verringern. Die Stadt Hermsdorf folgt den Ausführungen in der Schalltechnischen Untersuchungen und übernimmt die vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind in der vorliegenden Planung nicht möglich bzw. führen zu keiner signifikanten Verbesserung. Deshalb werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass Fenster schutzbedürftiger Räume entsprechend, an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind, an der zur maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle (Bundesautobahn A 9, Landesstraße L 1070 und L 1073) abgewandten Fassadenseite der geplanten Bebauung zu errichten sind. In Fällen, in denen dies nicht möglich ist, sind besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche

Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, sodass tags ein Innenraumpegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird. Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Gebäude im Plangebiet, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan Teil der Planzeichnung. Zu den Einzelheiten wird auf die Schalltechnische Untersuchung verwiesen.

2.3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Teil 2 der Begründung enthält Ausführungen zu grünordnerischen Zielen und Festsetzungen. Demzufolge sollen in den Baugebieten Baumpflanzungen (quantitative baugebietsbezogene Vorgabe und Verpflichtung in Abhängigkeit von der Herstellung von Stellplätzen; Vorgabe zu Arten und Pflanzqualität) und Strauchpflanzungen (zeichnerische Vorgabe, quantitative flächenbezogene Vorgabe; Vorgabe zu Arten und Pflanzqualität) erfolgen. Diese Vorgaben werden als Festsetzungen vollumfänglich übernommen, um zu einer Durchgrünung des Plangebiets beizutragen und die Baugebiete von ihrer Umgebung und auch untereinander abzuschirmen. Das Landschaftsbild wird positiv beeinflusst und der Planbereich in die Landschaft eingebunden.

2.3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Stadt Hermsdorf verfügt über eine rechtsverbindliche Werbeanlagesatzung. Nach den Bestimmungen in § 5 Nr. 5.3 der Werbeanlagesatzung „gewerblich geprägte Gebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete, Sondergebiete“ gelten innerhalb des Geltungsbereiches des Gebietes 3 die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Liegt kein Bebauungsplan vor oder sind keine Festsetzungen hinsichtlich von Werbeanlagen bzw. Warenautomaten getroffen, sind diese zulässig. Sie sind jedoch so anzuordnen, dass eine Beeinträchtigung des Gebietes 1 und 2 nicht erfolgt. Die Steuerung der Gestaltung der Werbeanlagen soll für den Werbepylon bereits durch den Bebauungsplan erreicht werden und negative Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung und die Autobahn verhindern. In den weiteren Teilen des Geltungsbereichs besteht keine Erforderlichkeit zur Festsetzung der Gestaltung von Werbeanlagen im Bebauungsplan, sodass die Regelung der Werbeanlagensatzung, dass eine Beeinträchtigung des Gebietes 1 und 2 nicht erfolgen sollte, ausreichend ist.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

Der Bebauungsplan übernimmt nachrichtlich Verkehrsflächen. Verkehrsflächen, für die Planfeststellungen oder sonstige Verfahren, durch welche die Verkehrsflächen ihre planungsrechtliche Grundlage erhalten, vorhanden sind (Straßen Am Globus als Landesstraße L 1070 und Rodaer Straße als Landesstraße L 1073), sind nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der Bebauungsplan übernimmt nachrichtlich die Bauverbotszone und den Anbaubeschränkungsbereich der BAB A9. Der Planfeststellungsbeschluss für die Straßenbaumaßnahme Bundesautobahn (BAB) A9 / A4, Um- und Ausbau Autobahnkreuz (AK) Hermsdorfer Kreuz, Verkehrseinheit (VKE) 5421; Bet.-km 186+180 bis Bet.-km 188+500 ist zu beachten.

2.5 Hinweise

Die Planurkunde enthält Hinweise.

1. Bebauungspläne „Sondergebiet zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels, Gewerbegebiet und Mischgebiet“ und „Am Straßenteich“

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans treten mit Inkraftsetzung der Satzung alle Festsetzungen der Bebauungspläne „Sondergebiet zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels, Gewerbegebiet und Mischgebiet“ und „Am Straßenteich“ außer Kraft.

2. Planfestgestellte Bereiche der BAB (Bundesautobahn) A9

Die Bauverbotszone und Baubeschränkungszone gemäß Bundesfernstraßengesetz sind zu beachten. Die Rampen der Anschlussstellen sind hierbei Bestandteil der Autobahn (Bauverbotszone für Hochbauten = 40 m, gemessen von der befestigten Fahrbahnkante der Autobahn. Baubeschränkungszone für Hochbauten = 100 m, Bauvorhaben bedürfen der Zustimmung des Landesamtes für Straßenbau).

Anlagen der Außenwerbung in Ausrichtung auf die Verkehrsteilnehmer der BAB A9 sind in einer Entfernung bis zu 40 m vom Rand der befestigten Fahrbahn grundsätzlich unzulässig; in einer Entfernung von 40 bis 100 m vom Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen sie auch an der Stätte der Leistung einer gesonderten Zustimmung. Dies gilt auch für die Bauphase und in Bezug auf die zum Bau und zur Unterhaltung der Anlagen eingesetzten Geräte und Vorrichtungen.

Beleuchtungsanlagen (z. B. Lichtbänder, Eingangs-, Hallen-, Stellplatz-, Hofraumbeleuchtung und dergleichen) sind (auch während der Bauphase) so zu installieren, dass es für die Verkehrsteilnehmer der BAB A9 / A4 nicht zu Blend- oder Ablenkungseffekten kommen kann. Den Verkehr beeinträchtigende Lichtemissionen sind insbesondere bei der Planung und dem Betrieb der Außenbeleuchtung der Rangierflächen zu vermeiden. Zudem sind mögliche Blendwirkungen durch auf dem Gelände in Gegenrichtung zum Verkehr auf der BAB A9 / A4 verkehrende Fahrzeuge auszuschließen.

Schmutz- und Abwasser - auch in geklärtem Zustand - sowie Oberflächenwasser und sonstiges gesammeltes Wasser darf dem Straßeneigentum der Autobahn, insbesondere ihrem Entwässerungssystem weder mittelbar noch unmittelbar zugeleitet werden. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Oberflächenwasser ist geregelt abzuleiten. Der BAB A9 darf von den versiegelten Flächen kein Niederschlagswasser zufließen.

§ 11 Abs. 2 FStrG ist zu beachten. Einfriedungen in nicht massiver Ausführung (also keine Mauerwerks- oder Betonelemente) werden im straßenrechtlichen Sinne nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unter § 11 Abs. 2 betrachtet. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) nicht beeinträchtigen und sind anzeigepflichtig. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Massive Einfriedungen sind Hochbauten im Sinne von § 9 Absatz 1 FStrG und sind in der Anbauverbotszone nicht zulässig. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall.

Einrichtungen der Bundesautobahn, wie z.B. Entwässerungs- oder Fernmeldeanlagen, dürfen nicht beeinflusst, beeinträchtigt oder mitbenutzt werden. Sämtliche Medienanbindungen haben getrennt von den Anlagen der Autobahn zu erfolgen.

3. Umweltbezogene Hinweise

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Artenschutz

Durch jahreszeitlich (außerhalb der Brutzeit ca. 01.03. - 30.09.), Uhrzeit (dämmerungsaktive Tiere) und räumlich auf die ökologischen Bedingungen abgestimmte Planungen und Einrichtungen der Bauphase (Bauzeitenregelungen zur Gehölzentnahme/Baufeldräumung im Winter) können stärkere Beeinträchtigungen vermieden oder kanalisiert werden.

Durch den Einbau von Nisthilfen und Fledermaussteinen in die Gebäude können neue Lebensräume für bestimmte Faunengruppen (Fledermäuse, hausbewohnende Vogelarten) geschaffen werden.

Schutzgut Boden

Durch ein geeignetes, vorlaufendes Bodenmanagement (Ökologische Baubegleitung, Nutzung der Bodenbörse bei abzufahrenden Böden, fachgerechte Mietenlagerung sowie sach- und fachgerechten Wiedereinbau in den Pflanzbereichen) kann der Verlust an Boden gemindert werden.

Schutzgut Wasser

Während der Baumaßnahmen sind anfallende Oberflächenwässer nur in ökologisch einwandfreien Zustand vor Ort auf der Fläche zu versickern.

Durch die Formulierung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf Ebene der Bauordnungsverfahren (Versickerung auf der jeweiligen Grundstücksfläche durch Mulden-/Rigolensysteme oder ähnliche technisch-biogene Bauweisen) können potenzielle Eingriffe in das Schutzgut Wasser (Grundwasserhaushalt) bezüglich der Intensität und des Umfangs (Quantität) sowie des Gülle-, Düngemittel- und Biozideinsatzes (Qualität) reduziert werden.

Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung

In Trockenperioden und insbesondere bei Erdbewegungen sind geeignete Maßnahmen zur Staubminderung bzw. Staubbindung zu ergreifen.

Gegen die Lichtimmission und die Sogwirkung auf nacht- und dämmerungsaktive Insektengruppen soll der Einsatz von speziellen, die Fauna schützenden Leuchtmitteln vorgesehen werden.

Da schädliche Umwelteinwirkungen durch Lichtreflexion (z.B. von Solarpanels) nicht ausgeschlossen werden können, sollen matte Oberflächen, veränderte Neigungswinkel der Module, eine Vergrößerung des Abstandes zur umliegenden Bebauung, eine Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante gewählt werden. Schädliche Blendwirkungen zur Autobahn sind zu vermeiden.

Schutzgut Klima

Der Verzicht des Einsatzes von Großgeräten oder Baumaschinen in extremen Klimasituationen (extreme Hitze, Inversionswetterlagen) kann die mikroklimatische Lage temporär entschärfen.

Evtl. auftretende Erwärmungserscheinungen werden durch Begrünungsmaßnahmen reduziert.

Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild, Erholung, Schutzgebiete

Eine Eingrünung der Bebauungsrandbereiche insbesondere am nördlichen Rand kann das Ortsbild positiv beeinflussen.

Schutzgut Kulturelles Erbe und Sachgüter

Um baustellenbedingte Verluste an Artefakten zu vermeiden, werden im gesamten Areal des Vorhabengebietes archäologische Grabungen mit ausreichend zeitlichem Vorlauf zu den geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen durchgeführt.

4. Hinweise zum Artenschutz

Sollten während der weiteren Planungs- und insbesondere Bauphase Individuen planungsrelevanter Arten gefunden werden, ist die zuständige Naturschutzbehörde darüber zu informieren.

Bei Rodungsarbeiten evtl. gefundene Fledermäuse werden nach Überprüfung der Unversehrtheit freigelassen bzw. fachgerecht versorgt.

Die Eignung der neu zu errichtenden Gebäude als Quartiere für Fledermäuse kann durch bauliche Maßnahmen (Belassen von Einflugmöglichkeiten, Schaffung von Quartierangeboten hinter Wandverblendungen oder durch spezielle Nisthilfen etc.) erhöht werden.

5. Abstand zu Wald

Zwischen der Rodaer Straße, der Rubinsteinstraße und der ZWA Holzland befindet sich Wald im Sinne des § 2 ThürWaldG. Damit muss entsprechend § 26 Abs. 5 ThürWaldG bei eventuell geplanten Gebäuden jeglicher Art ein Abstand von 30 m zum Wald eingehalten werden.

6. Geplante Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Östlicher Zeitzgrund

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig in der geplanten Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Östlicher Zeitzgrund. Bei der oberen Wasserbehörde ist ein Verfahren zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes anhängig.

7. Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeoIDG)

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeoIDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Für die Übermittlung steht die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thuerinqen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter befinden sich unter www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz. Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz GeoIDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-

Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

8. Baulärm

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

9. Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

3 Auswirkungen der Planung

Die Planung wirkt sich auf verschiedene Belange aus, die nachfolgend näher erläutert und in die Abwägung eingestellt werden.

3.1 Erläuterung der Auswirkungen

3.1.1 Stadtplanerisch-städtebauliche Auswirkungen

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen stadtplanerisch-städtebauliche Auswirkungen verbunden, da lediglich der Bestand mit kleinteiligen Änderungen festgeschrieben wird.

Statt der Festsetzung von Baumassenzahlen wird die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) festgesetzt, um die Wirkung der baulichen Anlagen, welche wesentlich durch ihre Höhe bestimmt wird, zu begrenzen. Mit der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen soll zudem ausgeschlossen werden, dass sich bauliche Anlagen negativ auf das Ortsbild und den Autobahnbetrieb auswirken.

3.1.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Es sind wenige, bedingt umweltverträgliche und nur sehr bedingt abwägungserhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Hierauf wird nachfolgend eingegangen.

Auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

Auswirkungen auf den Artenbestand sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen ergeben sich auf das Schutzgut Fläche. Durch die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich, dass in Teilbereichen des Gebietes bauleitplanerisch eine Versiegelung eingeräumt wird, die im Urplan nicht festgesetzt war, allerdings bereits bestandskräftig bzw. baurechtlich genehmigt ist. Dies betrifft auch Flächen des GE1, die ehemals landwirtschaftlich/gartenbaulich genutzt waren, nunmehr allerdings eine bauliche Nutzung erfahren. Gewachsene Böden mit natürlicher Bodenfunktion sind hier oberflächennah aber nicht vorhanden.

Die Regenwasserbeseitigung soll weiterhin durch Einleitung in das bestehende naturnahe Regenrückhaltebecken erfolgen, sodass eine Verschlechterung nicht eintritt.

Der gesamte Planbereich ist bereits durch Lärm vorbelastet. Eine Wohnbebauung ist im Plangebiet nicht und im weiteren Umfeld nur in geringer Dichte und in weiterer Entfernung vorhanden. Durch die Änderung des Plans ist keine Lärmzunahme zu erwarten, sodass wesentliche Auswirkungen über das bereits bestehende Maß des Lärms hinaus nicht gegeben sind. Weitere den Menschen und seine Gesundheit beeinträchtigenden Auswirkungen wurden nicht festgestellt. Aus der Planung ergeben sich keine Änderungen im Hinblick auf schädliche Immissionen. Es ist weder mit einer planungsbedingten Zunahme von Lärm, Licht oder Staub zu rechnen.

Entlang der Autobahn ist der Lärmschutz für schutzbedürftige Gebiete und Räume durch und zu Lasten des Bauherrn zu besorgen. Weitergehende Forderungen gegenüber der Autobahn

GmbH des Bundes hinsichtlich Lärmschutzes sind gemäß § 42 Abs. 1 Satz 2 BImSchG ausgeschlossen.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ergeben sich nicht. Die Luftleitbahnen werden nicht beeinträchtigt. Überwärmungserscheinungen können durch Begrünungsmaßnahmen reduziert werden.

Auch das Landschaftsbild, die Erholung und Schutzgebiete sind nicht erheblich betroffen, da das Gebiet in Ortsrandlage liegt und die vorhandene Bebauung bereits eine starke visuelle Vorprägung leistet.

Denkmäler und Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Bodendenkmale sind im Planbereich zwar bisher nicht bekannt geworden, können aber bei Bodeneingriffen jederzeit angetroffen werden. Sie unterliegen nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz der unverzüglichen Meldepflicht. Wesentliche Auswirkungen sind nur bedingt beim Schutzgut der Sachgüter durch teilweisen Verlust des landwirtschaftlich nutzbaren Bodens gegeben.

Wald im Sinne des § 2 Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) ist durch die Planung nicht direkt betroffen.

Wesentliche Auswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Die Planänderung bewirkt zusammenfassend gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine wesentliche Verminderung ökologisch aktiver Flächen mit deren Ökosystemleistungen. Über den genehmigten Bestand bzw. bestehende Baugenehmigungen hinausgehende Versiegelungen werden allerdings ohnehin nicht festgesetzt.

Insgesamt ist die Bebauungsplanänderung als umweltverträglich zu bezeichnen.

3.1.3 Auswirkungen auf den Verkehr, die Mobilität und die technische Infrastruktur

Mit der Realisierung der Planung ist keine Verkehrszunahme zu erwarten, da lediglich die bestehenden Nutzungen mit geringfügigen Erweiterungs- und Veränderungsmöglichkeiten festgeschrieben werden. Die Straße Am Straßenteich wurde im Rahmen eines Gebietsänderungsvertrags an die Gemeinde Schleifreisen übertragen, sodass der Fortbestand dieser Erschließung vertraglich wischen den Gemeinden gesichert werden kann.

3.1.4 Soziale Auswirkungen

Mit der Änderung des Bebauungsplan sind keine nennenswerten Auswirkungen auf soziale Belange verbunden.

3.1.5 Auswirkungen auf Grün- und Freiflächen

Der bislang zulässige Bestand privater Grünflächen auf den Baugrundstücken (nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke) soll in der gegebenen Größenordnung im Wesentlichen weiterhin zulässig sein. Eine über den genehmigten Bestand hinausgehende Versiegelung ist mit der Planänderung nicht verbunden. Weitere Auswirkungen auf Grün- und Freiflächen sind mit der Änderung des Bebauungsplans nicht verbunden, da der Plan lediglich den Bestand

festschreibt bzw. vorliegende baurechtliche Genehmigungen nunmehr auch bauleitplanerisch festsetzt.

3.1.6 Ökonomische Auswirkungen

Innerhalb des SO1 entspricht die Größenordnung der bestandskräftigen Nutzung nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Bereich des SO2 entspricht die bestandskräftige Nutzung großflächiger Einzelhandel nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (Mischgebiet). Die verkehrliche Erschließung des GE1 ermöglicht mit lediglich einem Ein- und Ausfahrtsbereich nicht die aus betrieblichen Gründen erforderliche Erschließung auch über einen zweiten Ein- und Ausfahrtsbereich. Mit der 1. Änderung werden entsprechende Anpassungen vorgenommen und somit der Fortbestand der bestehenden gewerblichen Nutzungen ermöglicht.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden bestandskräftigen Einzelhandelsnutzungen geringfügige Erweiterungen zugestanden. Die weitere Entwicklung dieser Nutzungen und insbesondere die Anpassung an Wettbewerbsbedingungen wird damit ermöglicht. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte wurden nicht prognostiziert.

3.1.7 Eigentum und Bodenordnung

Die Planung regelt die auf den Grundstücken zulässigen Nutzungen. Mit der Anpassung an den Bestand und die Einräumung geringfügiger Erweiterungs- und Veränderungsmöglichkeiten wird der Privatnützigkeit Rechnung getragen.

Im Bereich der Straße Am Straßenteich erfolgte ein Gebietsaustausch zwischen der Stadt Hermsdorf und der Gemeinde Schleifreisen. Flächen, die südlich der Hauptanlage durch das SB-Warenhaus genutzt werden, sind nunmehr Bestandteil des Bebauungsplans, da sie an die Stadt Hermsdorf übergegangen sind. Im Gegenzug wurden Flächen in gleicher Größenordnung (Flächentausch zu gleichen Teilen), die Bestandteil des Geltungsbereichs des Urplans waren und deren Inanspruchnahme für die bestehenden und geplanten Nutzungen nicht erforderlich sind (westliche Teilfläche des Gebietsaustauschs) bzw. die auch der Erschließung der in der Gemarkung Schleifreisen bestehenden gewerblichen Flächen dienen sollen, an die Gemeinde Schleifreisen übertragen und sind deshalb nicht mehr Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans.

3.1.8 Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen

Mit der Änderung des Bebauungsplan sind keine nennenswerten Auswirkungen auf soziale Belange verbunden. Die mit dem Bebauungsplanverfahren verbunden Kosten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt und von den Grundstückseigentümern getragen. Der Stadt Hermsdorf entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans keine aus den geänderten Festsetzungen resultierende Kosten.

3.1.9 Sonstige Auswirkungen

Weitere Belange (z. B. der Verteidigung und des Zivilschutzes; des Bergbaus; von Nachbargemeinden; von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung; von Kirchen und

Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts; der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes) werden nicht bzw. nicht nennenswert berührt.

3.2 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 14 ha:

Flächennutzung	**Fläche in m²**
Sondergebiete	**106.151**
davon SO1	96.132
und SO2	10.019
Gewerbegebiete	**24.289**
davon GE1	21.620
und GE2	2.669
Straßenverkehrsfläche	**8.216**
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	**1.783**
gesamt	***140.439***

Tab. 1: Flächenbilanz

4 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Abwägung integriert alle Belange und somit die im Rahmen der Planerarbeitung ermittelten Erkenntnisse. Sie geht somit auf alle betroffenen, teils gegenläufigen Belange ein und erbringt somit den Nachweis über den angemessenen Ermessensspielraum der Abwägung. Bestandteil der Abwägung sind auch die durch die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung vorgetragenen Sachverhalte.

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20.12.2021 um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.02.2022 gebeten. Es gingen 28 Stellungnahmen ein, hiervon 14 mit Anregungen bzw. Hinweisen. Die Öffentlichkeit hatte vom 03.01.2022 bis 04.02.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme. Es ging eine Stellungnahme ein.

Der Titel des Bebauungsplans wurde im Anschluss an die Beteiligung geändert, um den geänderten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und der Anstoßfunktion Rechnung zu tragen. Es wurde die Bezeichnung „Mischgebiet“ gestrichen und stattdessen kenntlich gemacht, dass mehrere Sonder- und Gewerbegebiete festgesetzt werden. Zudem wurde die Lagebezeichnung mit Benennung der relevanten Straßenbezeichnungen konkretisiert.

Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan geändert.

Die nachfolgend erläuterten Sachverhalte führten aufgrund der Abwägung zu Änderungen an den Unterlagen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs wurden im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt geändert:

- Zeichnerische Festsetzungen und Geltungsbereich:
    - Da zwischenzeitlich der Gebietsänderungsvertrag zwischen der Stadt Hermsdorf und der Gemeinde Schleifreisen in Kraft getreten ist, wurden Flächen, die nun in der Gemarkung Hermsdorf liegen, in den Bebauungsplan integriert (die Flächen sind funktional dem Sondergebiet zugehörig) und Flächen, die nun in der Gemarkung Schleifreisen liegen, aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung herausgenommen.
    - Zudem wurde der planfestgestellte Bereich für das Vorhaben zum Um- und Ausbau des Hermsdorfer Kreuzes mit Planfeststellungsbeschluss vom 21.12.2010, Az.: 540.3-3811-09/09 aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da auf diesen Flächen die schon bestehende Planfeststellung Festsetzsetzungen im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich macht.

- Es wurde der Anbindepunkt an der L 1070, mittig zwischen Hauptzufahrt Globus und dem Schleifreisener Weg (K 103)) als Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Der Anbindepunkt 2 (an K 103 (Schleifreisener Weg), im Anbindebereich der K 103 an die L 1070) wurde als Ausfahrtsbereich festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht auch der erteilten Baugenehmigung.
- Die vorhandenen Kabelanlagen und Trafostationen innerhalb der Baugebiete wurden mit einem Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten des Erschließungsträgers festgesetzt. Ebenso wurden Gasleitungen mit einem Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten des Erschließungsträgers festgesetzt.
- Die Bauverbotszone wurde dergestalt berücksichtigt, dass sie nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen wurde und Baugrenzen/Baulinien sie nicht durchlaufen, sofern sie den baulichen Bestand vollständig integrieren. Ein vollständiger Verlauf der Baugrenzen entlang der Bauverbotszone würde bewirken, dass Teile bestehender baulicher Anlagen im Falle einer Erneuerung oder Änderung nicht mehr zulässig sein würden. Die Anbaubeschränkungszone wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen.
- Es erfolgte nunmehr die nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB von Verkehrsflächen, für die rechtsverbindliche Planfeststellungen oder sonstige Verfahren, durch welche die Verkehrsflächen ihre planungsrechtliche Grundlage erhalten, vorhanden sind.
- Die grünordnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans wurden hinsichtlich der Verpflichtung zum Anpflanzen von Sträuchern zeichnerisch übernommen und an die Baugebietsentwicklung angepasst. Die Festsetzung von Grünflächen auf den Baugrundstücken des ursprünglichen Bebauungsplans wurde nicht übernommen.

- Textliche Festsetzungen:
  - Es wurde eine Festsetzung gestrichen und fortan als Hinweis aufgeführt, dass innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels, Gewerbegebiet und Mischgebiet“ mit Inkraftsetzung der Satzung alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Straßenteich“ außer Kraft treten, sofern sie in der Gemarkung Hermsdorf liegen.
  - Die textliche Festsetzung zur Zweckbestimmung des SO2 wurde dergestalt geändert, dass Einzelhandelsbetriebe ausschließlich als Möbelmärkte zulässig sind. Damit soll ausgeschlossen werden, dass andere, als die in der Auswirkungsanalyse betrachteten und im Baugebiet vorgesehenen Vorhaben realisiert werden.
  - Die textlichen Festsetzungen zur Zweckbestimmung des SO2 und den zulässigen Nutzungen wurden hinsichtlich der beabsichtigten Zulässigkeit weiterer Nutzungen (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO)) geändert. Vormals waren nicht erheblich belästigende Betriebe festgesetzt worden. Es sollen stattdessen sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sein.
  - Es wurden sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen festgelegt, die einerseits verhindern, dass andere als in der Auswirkungsanalyse betrachtete

Vorhaben realisiert werden können und zudem eine Flexibilisierung über sortimentsbezogene Zuschläge erlauben.
    - Die textliche Festsetzung zur zulässigen Verkaufsfläche im SO1 Teilbereich a soll sicherstellen, dass lediglich ein Vorhaben zugelassen wird. Sie wurde zudem verständlicher formuliert. Damit soll ausgeschlossen werden, dass andere, als die in der Auswirkungsanalyse betrachteten und im Baugebiet vorgesehenen Vorhaben realisiert werden.
    - Die textlichen Festsetzungen zur Verkaufsflächenobergrenzen für das SB-Warenhaus und für Bau- und Gartenmärkte wurden als Maximalwert angegeben, um Missverständnissen hinsichtlich der Auslegung der Festsetzungen vorzubeugen.
    - Die textlichen Festsetzungen zu Verkaufsflächen von Bau- und Gartenmärkten und zu Möbelmärkten wurden dergestalt geändert, dass zwischen Rand- und Kernsortiment ein funktionaler Zusammenhang bzw. eine „Warenverwandtschaft“ bestehen muss.
    - Die textliche Festsetzung zur Verkaufsfläche im GE2 wurde dergestalt geändert, dass zwischen Rand- und Kernsortiment ein funktionaler Zusammenhang bzw. eine „Warenverwandtschaft“ bestehen muss.
    - Es wurde überprüft, inwieweit die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen zur Durchgrünung tatsächlich umsetzbar sind und somit Eingang in die Festsetzungen finden können. Demzufolge wurden Festsetzungen zum Anpflanzen von Sträuchern in den Baugebieten aus dem Urplan zeichnerisch übernommen, in ihrer Lage an die Baugebietsentwicklung angepasst und textlich konkretisiert. Die Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen wurde im Wesentlichen textlich übernommen. Weitere Festsetzungen zur Begrünung sind nicht erforderlich.
    - Die textliche Festsetzung zur Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen durch die untergeordneten Bauteile oder Nebenanlagen wurde dergestalt konkretisiert, dass sie sich auf Hauptgebäude und die hier mögliche Überschreitung durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung bezieht.
    - Es wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.
- Hinweise auf der Planurkunde:
    - Zu folgenden Themen wurden Hinweise eingefügt: Außerkrafttreten von Festsetzungen, Grundwasser, Wasserschutzgebiete, Baulärm, Geologiedatengesetz, Werbeanlagen, Beleuchtung und Entwässerung.
- Plangrundlage und Legende:
    - Die Plangrundlage wurde um Angaben zur Geländehöhe ergänzt, um die Festsetzungen hinsichtlich des Bestands beurteilen zu können und an den realisierten Bestand angepasst. Für die weitere Planung wurden der aktuelle Katasternachweis verwendet und im Verfahrensvermerk „Katastervermerk“ Änderungen vorgenommen. Die Lesbarkeit der Flurstücksnummern wurde verbessert.
    - Die Plangrundlage wird hinsichtlich des Bestands an Bäumen aktualisiert.
    - Die Legende wurde hinsichtlich der Darstellung von Bäumen an die Plangrundlage und die Festsetzungen angepasst.

Begründung:

- Die Begründung wurde hinsichtlich des Anlasses, des Zwecks, der Ziele und der Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplans fortgeschrieben, um dem Planungsfortschritt Rechnung zu tragen.
- Die Begründung wurde hinsichtlich der tatsächlichen und rechtlichen Lage fortgeschrieben. Das Wirksamwerden des Gebietsänderungsvertrages wurde berücksichtigt.
- Zudem wurden die Ausführungen zur Erschließung wesentlich fortgeschrieben.
- Die Angaben zu den bestandskräftig ausgewiesenen Verkaufsflächen wurden hinsichtlich der diesen zugrundeliegenden erteilten Baugenehmigungen konkretisiert.
- Die Ausführungen in der Begründung wurden entsprechend der Begrifflichkeit des § 17 BauNVO angepasst.
- Die Begründung wurde um Ausführungen zu Immissionen, zur Störfallverordnung und der dieser Verordnung unterliegenden Anlage in der Umgebung, zur Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung, zu Hydrogeologie/Grundwasserschutz und zu Bodendenkmalen ergänzt.
- Zudem wurden Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Schutzgebieten, zu Grundwasserentnahmen und bauzeitlichen Wasserhaltungen, zur Löschwasserversorgung, zum Baulärm eingefügt und zum Geologiedatengesetz eingefügt.

Umweltbericht

- Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde fortgeschrieben. Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sollen auch in der 1. Änderung übernommen werden, sofern sie das Anpflanzen von Bäumen in den Baugebieten zum Gegenstand haben.

Auswirkungsanalyse

- In der Auswirkungsanalyse wurde die Übersicht über die bestehenden und prospektiven Verkaufsflächen im SB-Warenhaus und im Bau- und Gartenmarkt ergänzt, um den Bestand und das Erweiterungsvorhaben deutlicher abzubilden.

Lärmgutachten

- Es erfolgte eine überschlägige Beurteilung der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, daran anschließend wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.
- Die Einhaltung der Werte der DIN 4109 wurde geprüft und entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden entsprechend aufgenommen.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung sind in einer Abwägungstabelle dargelegt, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

4.2 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 02.02.2023 um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.03.2023 gebeten. Es gingen 28 Stellungnahmen ein, hiervon 14 mit Anregungen bzw. Hinweisen. Die

Öffentlichkeit hatte vom 06.02.2023 bis 07.03.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme. Es ging keine Stellungnahme ein.

Die nachfolgend erläuterten Sachverhalte führten aufgrund der Abwägung zu Änderungen an den Unterlagen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs wurden im Anschluss an die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt geändert:

- Zeichnerische Festsetzungen und Geltungsbereich:
  - Der planfestgestellte Bereich für das Vorhaben zum Um- und Ausbau des Hermsdorfer Kreuzes mit Planfeststellungsbeschluss vom 21.12.2010, Az.: 540.3-3811-09/09 wurde vollständig aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da auf diesen Flächen die schon bestehende Planfeststellung Festsetzsetzungen im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich macht.
- Textliche Festsetzungen:
  - Die Höhenangabe in der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 wurde auf 360 m über NHN geändert, da es sich bei der vormaligen Angabe von 260 m um einen Fehler handelte.
  - Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten wurde dergestalt geändert, dass die Zulässigkeit von Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie von Beherbergungsbetrieben ausgeschlossen wurde, da das Plangebiet bereits erheblich lärmbelastet ist.
  - Die Festsetzungen zum Lärmschutz wurden gestrafft, da Wohnnutzungen nicht mehr zulässig sind.
  - Es wurde eine bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Gestaltung von Werbeanlagen ergänzt, um die Gestaltung von Werbepylonen zu regeln.
- Hinweise auf der Planurkunde:
  - Die Hinweise zu Werbeanlagen, Beleuchtung und Entwässerung wurden gemäß den Vorgaben der Autobahn GmbH ergänzt.
- Plangrundlage und Legende:
  - Die Plangrundlage wurde um die inzwischen realisierten baulichen Anlagen im GE1 (Cera-System) ergänzt.
  - Die Legende wurde hinsichtlich der Rechtsgrundlage der Bauverbotszone und des Baubeschränkungsbereichs ergänzt.

Begründung:

- Die Begründung wurde hinsichtlich der Angaben zur technischen Infrastruktur und zum Grundwasserschutz fortgeschrieben.
- Die Begründung wurde um Aussagen zum IREK des Saale-Holzland-Kreises und zum Änderungsverfahren des LEP fortgeschrieben.

Umweltbericht

- Im Umweltbericht wurden Aussagen zum Landschaftsplan „Stadtroda – Erweiterungsfläche Hermsdorf“ des Saale-Holzland-Kreises ergänzt.

Auswirkungsanalyse

- In der Auswirkungsanalyse wurde deutlicher herausgestellt, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche für den Bau- und Gartenmarkt für zentrenrelevante Randsortimente um ca. 140 m² möglich und verträglich wäre.
- Zudem wurden Ausführungen zur Vereinbarkeit der Planung mit dem Grundsatz I des Gemeinsamen Zentrenkonzepts für die Stadt Hermsdorf und die Gemeinde Bad Klosterlausnitz ergänzt.
- Es wurde herausgearbeitet, inwieweit sich der Bebauungsplan auf die oberzentrale Versorgungsfunktion Geras im Bereich des Bau- und Gartenmarktsegments auswirkt.

Im Ergebnis der durchgeführten Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans wurden Festsetzungen ergänzt bzw. geändert. Die Ergänzungen und Änderungen führen zum 2. Entwurf des Bebauungsplans und zu einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Diese erneute Auslegung und Beteiligung wird auf die im Folgenden aufgeführten und gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans geänderten und ergänzten Teile beschränkt:

- geänderte planungsrechtliche textliche Festsetzung Nr. 1.3,
- geänderte planungsrechtliche textliche Festsetzung Nr. 1.4,
- geänderte planungsrechtliche textliche Festsetzung Nr. 2.3,
- geänderte planungsrechtliche textliche Festsetzung Nr. 5.1,
- geänderte planungsrechtliche textliche Festsetzung Nr. 5.2,
- geänderte planungsrechtliche textliche Festsetzung Nr. 5.3,
- geänderte planungsrechtliche textliche Festsetzung Nr. 5.4,
- ergänzte bauordnungsrechtliche textliche Festsetzung Nr. 1,
- Herausnahme von Flächen (rot eingefärbt) aus dem Geltungsbereich und dem Sondergebiet SO1 (Teile des Flurstücks 984/78):

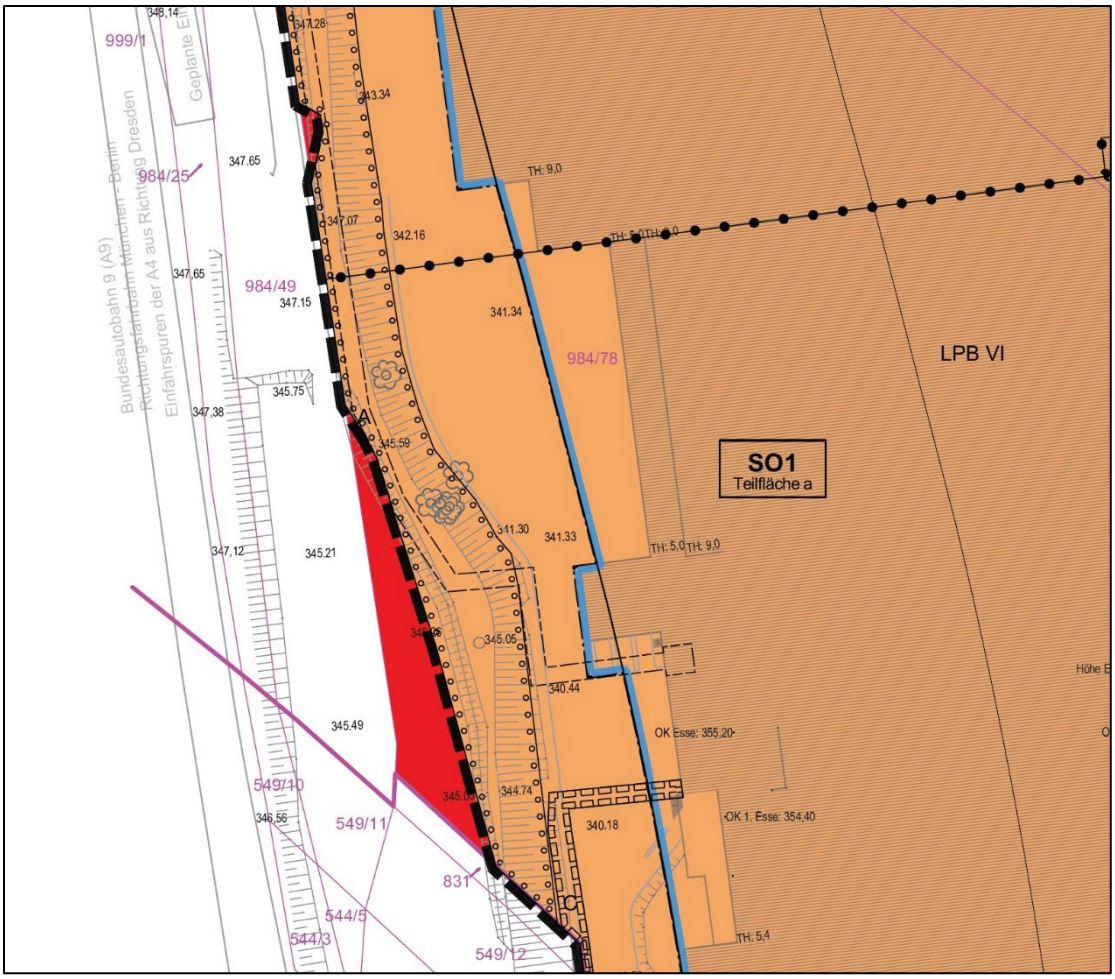

Abb. 3: Herausnahme von Flächen (rot eingefärbt) aus dem Geltungsbereich und dem Sondergebiet SO1 (Teile des Flurstücks 984/78) (Auszug aus dem 2. Entwurf des Bebauungsplans)

4.3 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 29.06.2023 um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.08.2023 gebeten. Es gingen 26 Stellungnahmen ein, hiervon 17 mit Anregungen bzw. Hinweisen. Die Öffentlichkeit hatte vom 03.07.2023 bis 05.08.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme. Es ging keine Stellungnahme ein.

Die nachfolgend erläuterten Sachverhalte führten aufgrund der Abwägung zu Änderungen an den Unterlagen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs wurden im Anschluss an die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf wie folgt geändert:

- Zeichnerische Festsetzungen und Geltungsbereich:
  - Der planfestgestellte Bereich für das Vorhaben zum Um- und Ausbau des Hermsdorfer Kreuzes mit Planfeststellungsbeschluss vom 21.12.2010, Az.: 540.3-

3811-09/09 wurde vollständig aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da auf diesen Flächen die schon bestehende Planfeststellung Festsetzsetzungen im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich macht.

- Kennzeichnungen und Hinweise auf der Planzeichnung:
  - Die temporär benötigten Flächen des Planfeststellungsbeschlusses für das Vorhaben zum Um- und Ausbau des Hermsdorfer Kreuzes mit Planfeststellungsbeschluss vom 21.12.2010, Az.: 540.3-3811-09/09 werden in der Planzeichnung kenntlich gemacht.
  - In den Planunterlagen wurde ein Hinweis zum Waldbestand ergänzt.
- Plangrundlage und Legende:
  - In der Planzeichnung wurde die Plangrundlage inklusive des inzwischen im GE1 realisierten Bestandes aktualisiert.
  - Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.

Begründung:

- In der Begründung wurde auf den parallel geänderten Flächennutzungsplan eingegangen.
- Der 2. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen wurde berücksichtigt.
- Die Begründung wurde um Aussagen zum IREK des Saale-Holzland-Kreises und zum Änderungsverfahren des LEP fortgeschrieben.
- In den Planunterlagen wurde ein Hinweis zum Waldbestand ergänzt.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen führte lediglich hinsichtlich der Herausnahme von Flächen, die bereits planfestgestellt sind, aus dem Geltungsbereich zu festsetzungsrelevanten Änderungen. Dies machte keine erneute Auslegung und Beteiligung erforderlich, denn eine nochmalige Gelegenheit zur Stellungnahme wäre eine bloße Förmlichkeit, ohne dass sich hieraus neue Erkenntnisse oder Betroffenheiten ergeben würden. Die Änderung erfolgte auf Wunsch eines Betroffenen (DEGES). Es wurden keine in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange, Behörden oder Private beeinträchtigt. Die Herausnahme von Flächen aus dem Geltungsbereich hatte zu erfolgen, da diese bereits planfestgestellt sind. Somit hatte dieser Vorgang lediglich klarstellende Bedeutung, da der Bebauungsplan der Planfeststellung nicht widersprechen darf. Bereits im Zuge des 2. Entwurfs waren bereits planfestgestellte Flächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden, ohne dass dies (mit Ausnahme der DEGES) in der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung zu Stellungnahmen in dieser Angelegenheit führte. Folglich bestand kein Anlass zu einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung oder einer erneuten Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, denn inhaltlich ändert sich innerhalb des fortbestehenden Geltungsbereichs nichts. Die Änderung führt offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen.

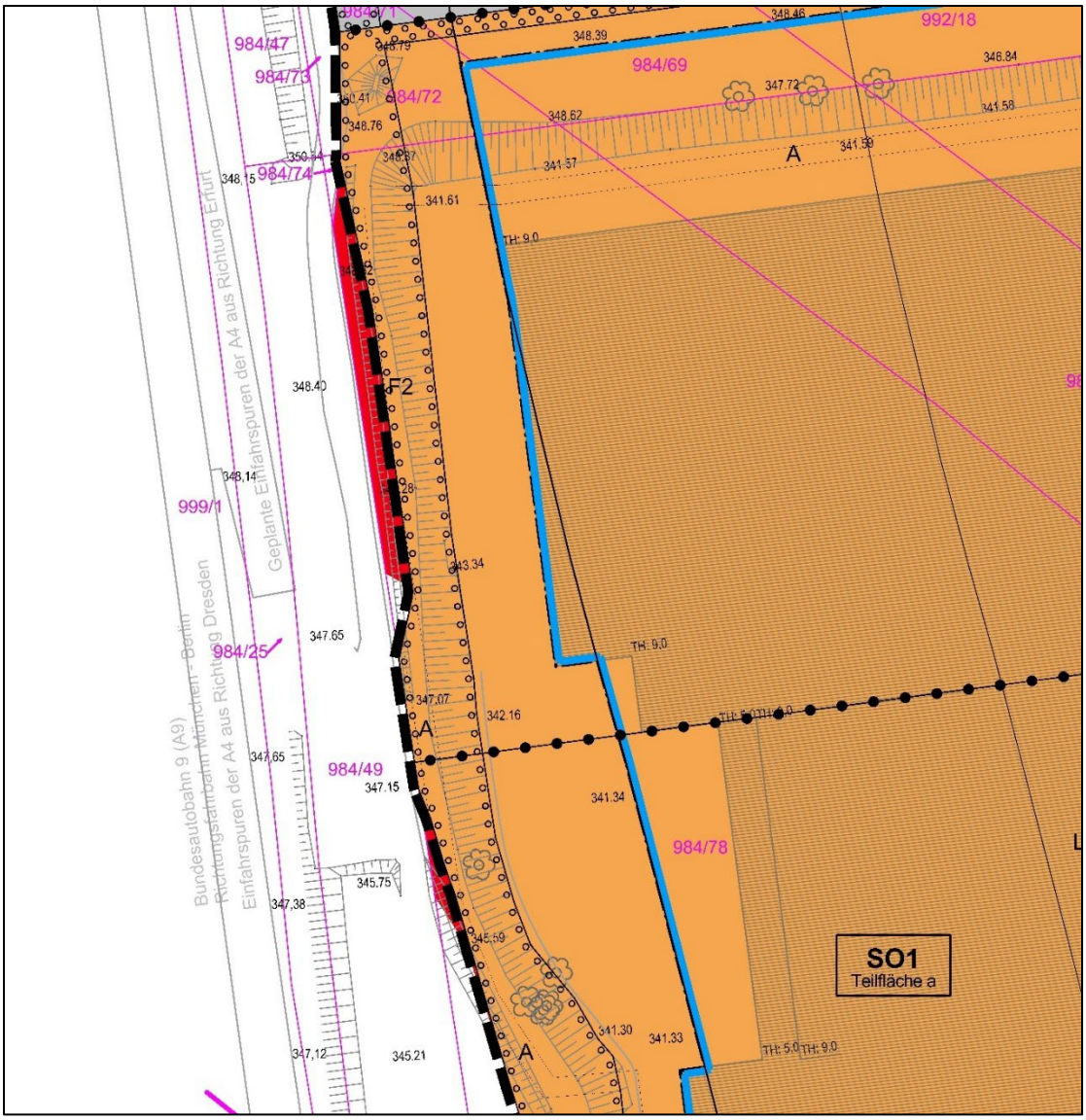

Abb. 4: Herausnahme von Flächen (rot eingefärbt) aus dem Geltungsbereich und dem Sondergebiet SO1 (Teile des Flurstücks 984/78) im Anschluss an die Beteiligung und Auslegung zum 2. Entwurf

5 Verfahrensübersicht

Der Bebauungsplan wurde im sogenannten Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 BauGB geändert. Folgende Verfahrensschritte wurden bislang durchgeführt:

Verfahrensschritt	**Zeitangabe**
Beschluss zur Aufstellung der Änderung durch Stadtrat	Beschluss am 12.10.2020, Bekanntmachung im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Hermsdorf am 24.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	Beschluss am 15.11.2021, Bekanntmachung im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Hermsdorf am 27.11.2021, Durchführung vom 03.01.2022 bis 04.02.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	Beschluss am 15.11.2021, mit Schreiben vom 20.12.2021 wurde um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.02.2022 gebeten
Billigung des Entwurfs durch Stadtrat	Beschluss am 12.12.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	Beschluss am 12.12.2022, Bekanntmachung im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Hermsdorf am 28.01.2023, Durchführung vom 06.02.2023 bis 07.03.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	Beschluss am 12.12.2022, mit Schreiben vom 02.02.2023 wurde um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.03.2023 gebeten
Billigung des 2. Entwurfs durch Stadtrat	Beschluss am 12.06.2023
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB	Beschluss am 12.06.2023, Bekanntmachung im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Hermsdorf am 24.06.2023, Durchführung vom 03.07.2023 bis 05.08.2023

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB	Beschluss am 12.06.2023, mit Schreiben vom 29.06.2023 wurde um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.08.2023 gebeten
Abwägungsbeschluss durch Stadtrat	Beschluss am ……
Satzungsbeschluss durch Stadtrat	Beschluss am …… Bekanntmachung im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Hermsdorf am ……

Tab. 2: Durchgeführte Verfahrensschritte

6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014, 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321).

Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. 1 S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Thüringer Wassergesetz vom 28.05.2019 (GVBl. 2019, S. 74), das zuletzt durch Gesetz vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285) geändert worden ist.

Planfeststellungsbeschluss für die Straßenbaumaßnahme Bundesautobahn (BAB) A9 / A4, Um- und Ausbau Autobahnkreuz (AK) Hermsdorfer Kreuz, Verkehrseinheit (VKE) 5421; Bet.-km 186+180 bis Bet.-km 188+500.

<u>Ortssatzungen und städtebauliche Planungen</u>

Flächennutzungsplan der Stadt Hermsdorf, wirksam seit dem 10.03.2006.

Gemeinsamer Flächennutzungsplan 2. Entwurf Hermsdorf - Bad Klosterlausnitz. Februar 2023.

Gemeinsames Zentrenkonzept für die Stadt Hermsdorf und die Gemeinde Bad Klosterlausnitz, BBE Handelsberatung GmbH, 07.12.2020.

Saale-Holzland-Kreis Integriertes Regionales Entwicklungskonzept (IREK), KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH, 22.06.2022.

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Hermsdorf vom 21.01.2008.

Stellplatzsatzung der Stadt Hermsdorf vom 10.11.1992.

7 Anlagen

Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP). grün urban GbR, Projektbearbeitung Christian Poßer. Juli 2021.

Auswirkungsanalyse. Erweiterung des Globus SB-Warenhauses und des Globus Baumarktes in 07629 Hermsdorf. BBE Handelsberatung GmbH. 06.09.2021, Überarbeitung 04.05.2023.

Schallimmissionsprognose. Zum Bebauungsplan „Sondergebiete großflächiger Einzelhandel und Gewerbegebiete zwischen Bundesautobahn A9, Schleifreisener Weg, Rodaer Straße und Am Straßenteich sowie beidseitig der Straße Am Globus - 1. Änderung“ der Stadt Hermsdorf. 2118-22-AA-22-PB001. SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH. 26.09.2022.