



BEGRÜNDUNG
ZUR
3. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLAN NR. 2
„SONDER- UND GEWERBE GEBIET MITTLERER WATZENBACH“
TEILGEBIET SO1

Planträger:
Stadt Saalfeld

Landkreis:
Saalfeld/ Rudolstadt

Land:
Freistaat Thüringen

Planstand: 21.10.2016

Bearbeitung:
RICHTER + KAUP
Ingenieure | Planer
Berliner Straße 21
02826 Görlitz
Tel. (03581) 70 49 651
Email: info@richterundkaup.de

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Sonder- und Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach“ – 3. Änderung

zum Entwurf- und Auslegungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS DER PLANUNG	4
1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
1.2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES UND BISHERIGE ENTWICKLUNG	6
2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH	7
2.1 BESCHREIBUNG DER ZU ÄNDERNDEN TEILE DER PLANUNG	7
2.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
2.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	8
2.3.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM THÜRINGEN 2025	8
2.3.2 REGIONALPLAN OSTTHÜRINGEN (IN KRAFT GETRETEN AM 18.06.2012)	9
2.3 EINZELHANDELSKONZEPT „STÄDTEDREIECK AM SAALEBOGEN“, STAND 2010	11
2.4 AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR GEPLANTEN UMSTRUKTURIERUNG DES EINKAUFZENTRUMS	14
„MITTLERER WATZENBACH“ DER STADT SAALFELD (GMA, STAND 23. SEPTEMBER 2016)	14
2.5 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE	16
3. SITUATION, STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG	18
3.1 AKTUELLE SITUATION IM PLANGEBIET	18
3.2 KONZEPTIONELLE BESCHREIBUNG UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE	19
3.3 FESTLEGUNG SORTIMENTSLISTE.....	20
3.4 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	22
3.5 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	22
3.6 FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG UND BEGRIFFSDEFINITIONEN	23
3.6.2 FESTSETZUNGSERLÄUTERUNG FÜR DIE EINZELNEN BAUGEBIETE	26
3.6.3 DEFINITION DER IM SONDERGEBIET ANGESIEDELTEN EINZELHANDELSBETRIEBE.....	31
3.7 BAUGRENZEN UND ABSTANDSFLÄCHEN	32
3.8 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN	32
3.9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	35
3.10 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	35
3.11 ARCHÄOLOGIE.....	36
3.12 DENKMALSCHUTZ	36
3.13 ALTLASTEN/ABFALL.....	36
3.14 IMMISSIONSSCHUTZ	37
4. UMWELTSITUATION	38
4.1 UMWELTBERICHT.....	38
4.2 WASSERRECHTLICHE BELANGE	38
4.3 KONZEPTION FREIANLAGEN	39
5. VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	41

6. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN.....	44
7. HINWEISE ZUR BAUAUSFÜHRUNG	45
8. FLÄCHENBILANZ	46
9. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	46
10. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG.....	46

ANLAGENVERZEICHNIS

ANLAGE 1	BEBAUUNGSPLAN (PLANZEICHNUNG TEIL A UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B) M 1:500 (IM ORIGINAL)
ANLAGE 2	BESTANDSPLAN VERSORGUNGSLEITUNGEN M 1:1.000 (IM ORIGINAL)
ANLAGE 3	AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR GEPLANTEN UMSTRUKTURIERUNG DES EINKAUFSZENTRUMS MITTLERER WATZENBACH IN SAALFELD (GMA, SEPTEMBER 2016)
ANLAGE 4	VERKAUFSFLÄCHENÜBERSICHT DER SORTIMENTE UND EINRICHTUNGEN (RICHTER + KAUP 2016)

1. Anlass der Planung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Saalfeld beabsichtigt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sonder- und Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach“ durchzuführen. Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich ausschließlich um das Sondergebiet 1 (SO 1) bestehend aus dem Marktkauf SB-Warenhaus, dem TOOM-Baumarkt und weiteren Fachmärkten wie Deichmann, Medimax, Takko und Askania auf dem Flurstück 4600/17, Flur 0, Gemarkung Saalfeld.

Das bestehende Einkaufszentrum soll nach ca. 20jährigem Betrieb umstrukturiert und zukunftsfähig im Markt aufgestellt werden. Dabei ist geplant, das SB-Warenhaus zu verkleinern, den bisher separaten Getränkemarkt in das Hauptgebäude zu integrieren sowie den Gastronomiebereich und die Vorkassenzone umzubauen.

In den bisherigen Getränkemarkt soll ein Drogerie-Fachmarkt untergebracht werden. Parallel soll im südöstlichen Fachmarktgebäude entweder ein Hartwarenanbieter sowie ein zusätzlicher Textilfachmarkt oder ein Markt mit Textilien und Hartwaren auf der derzeit noch von Askania genutzten Fläche etabliert werden.

Verbunden mit der Umstrukturierung ist auch die Erneuerung der Infrastruktur wie die Instandsetzung der Grundstücksentwässerung sowie die daraus resultierende Erneuerung von Verkehrsflächen mit der Neuausbildung eines Kreisverkehrsplatzes und der Erneuerung der östlichen Parkplatzzufahrt.

Ziel des Vorhabenträgers ist es, den Standort langfristig wirtschaftlich zu sichern, die vorhandenen Arbeitsplätze zu erhalten und eine Flexibilität bei Änderung von Mietverträgen zu ermöglichen.

Der Stadtrat der Stadt Saalfeld beschloss am 2.9.2015 die Einleitung eines Änderungsverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sonder- und Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach“ für das Teilgebiet SO 1.

Innerhalb der Planzeichnung (Teil A) wird nur die zu ändernde Fläche dargestellt. Die Textlichen Festsetzungen werden, soweit sie zutreffen, aus dem genehmigten Bebauungsplan übernommen.

Die Änderungen werden innerhalb der Begründung unter Pkt. Festsetzungsbegründung und Begriffsdefinitionen erläutert.

Für den Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Konsolidierung des Einzelhandelsstandortes
- Sicherung der nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung des Gebietes
- Stabilisierung der Stadt Saalfeld in ihrer Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion
- Gewährleistung der Nahversorgung für das künftige Wohngebiet an der Christoph-Wagner-Straße (90 WE)
- Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an den baugenehmigungsrechtlich gesicherten Bestand (Größe der Verkaufsflächen) und Anpassung der Sortimente an die Sortimentsliste der Stadt Saalfeld.

- Rechtssicherheit für den Bebauungsplan, da der bestehende Bebauungsplan sich nach den zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen projektbezogenen Vorstellungen der Investoren im Plangebiet richtete.

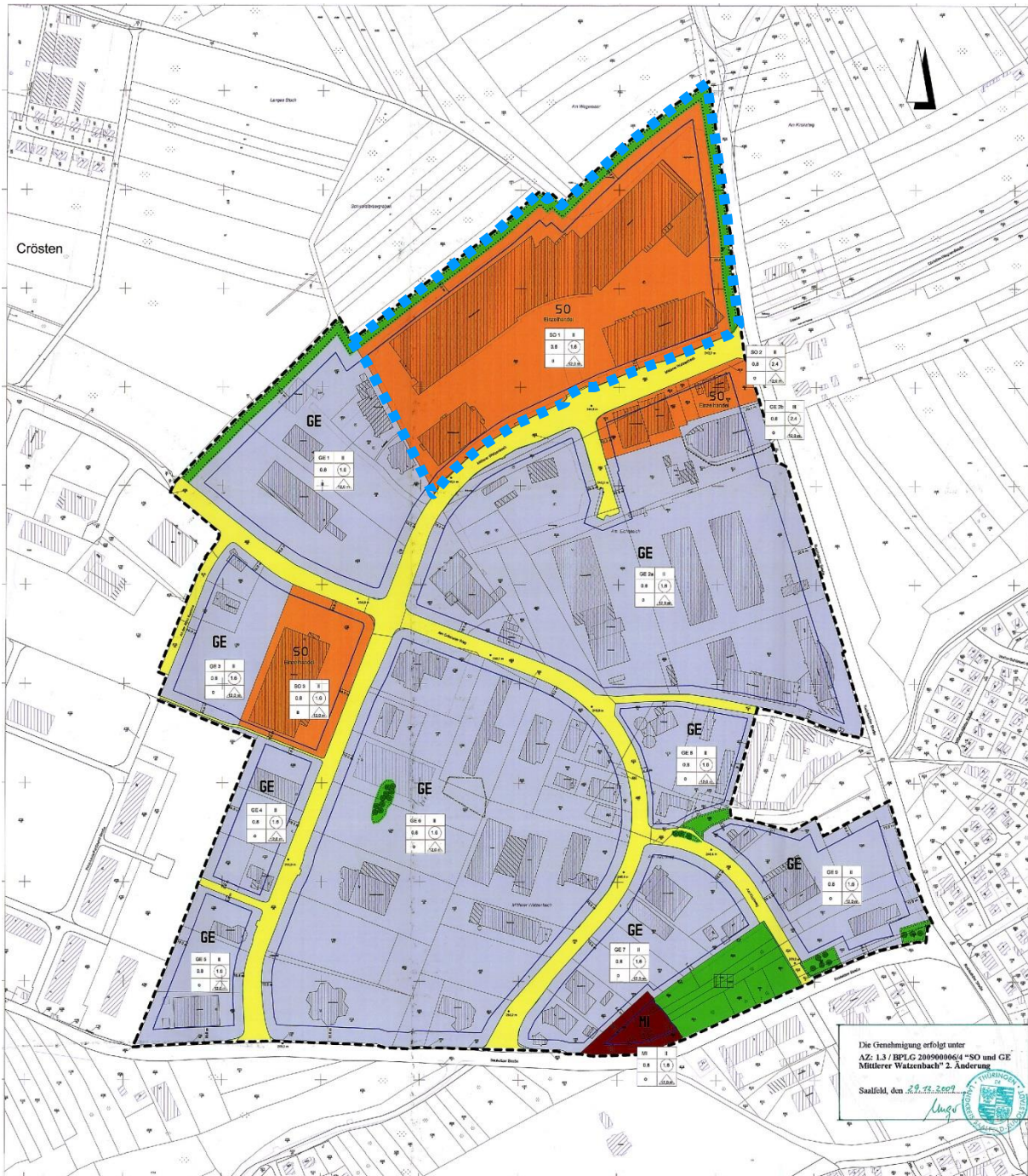


Abb. 1: genehmigter Bebauungsplan (in Kraft seit 27.01.2010) mit Geltungsbereich der Änderung (blaue Kästchen)

1.2 Beschreibung des Plangebietes und bisherige Entwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Abb. 1) mit einer Größe von ca. 7,49 ha befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Saalfeld und umfasst das Flurstück 4600/17 Flur 0 der Gemarkung Saalfeld. Das Gebiet grenzt im Süden und Südwesten an diverse Einzelhandels- und Gewerbenutzungen (u.a. Fitnessstudio, Autohäuser, Vertragswerkstätten, Dänisches Bettenlager), im Osten an die Rudolstädter Straße (B 281) und im Norden und Nordwesten im rückwertigen Bereich an Landwirtschaftsflächen an. Im Weiteren Umfeld ist die in Richtung Süden weiterführende Ausdehnung des Gewerbegebietes dominierend.

Das Gebiet ist durch den ÖPNV mit der Bushaltestelle „Saalfeld – Gewerbegebiet“ erschlossen und stellt neben dem Stadtzentrum von Saalfeld den zweiten Einzelhandelschwerpunkt der Stadt dar.

Das Einkaufszentrum besitzt eine hohe Bedeutung für:

- Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion der Stadt Saalfeld als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums (zusammen mit den Nachbarstädten Rudolstadt und Bad Blankenburg)
- die Versorgung der Saalfelder Bevölkerung
- die Versorgung der Beschäftigten im angrenzenden Gewerbegebiet
- Nahversorgung der Einwohner der Stadtteile Wöhldorf, Crösten, Graba und Beulwitz
- zukünftige Nahversorgungs- und Dienstleistungsfunktion für das neue Wohngebiet im Südosten

Derzeit sind im Gebiet ca. 32 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit einem breiten Branchensortiment vertreten. Leerstand im Plangebiet ist keiner zu verzeichnen. Die Vermietung der Gewerbeflächen in der Vergangenheit kann als konstant bezeichnet werden.



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Quelle Luftbild: www.arcgis.de

2. Planungserfordernis und Verfahren nach dem Baugesetzbuch

Es wird ein Änderungsverfahren für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 „Sonder- und Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach“ gemäß § 2 BauGB durchgeführt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf das Sondergebiet 1 (SO 1).

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch die Einschränkungen des § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht nach Anlage 1 UVPG unterliegen) sowie des § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Belange des Umweltschutzes) werden nicht berührt, da es sich um ein seit mehr als 20 Jahren bestehendes Einkaufszentrum handelt und mit der Planänderung keine erhebliche Veränderung der baulichen Anlagen einhergeht.

Aus diesem Grund wendet die Stadt Saalfeld entsprechend § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren an.

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sonder- und Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach“, wird der genehmigte Bebauungsplan Nr. 2, in Kraft gesetzt am 27.01.2010, geändert. Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sonder- und Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach“ umfasst das Flurstück 4600/17 der Flur 0 in der Gemarkung Saalfeld.

Mit Beschluss vom 2.9.2015 fassten die Stadträte der Stadt Saalfeld die Einleitung eines 3. Änderungsverfahrens.

2.1 Beschreibung der zu ändernden Teile der Planung

Innerhalb der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Änderungen bzw. Anpassungen vorgenommen:

- Gliederung des SO 1 in 3 Teilflächen SO 1.1 „SB Warenhaus/ Läden/ Shops“, SO 1.2 „ein großflächiger Bau- und Gartenfachmarkt“ und SO 1.3 „Fachmärkte“
- Änderungen der Sortimente und Änderung der Verkaufsflächen einzelner Sortimente in den Teilgebieten SO 1.1 und SO 1.3
- Änderungen der Verkaufsflächen im Teilgebieten SO 1.2 aufgrund bestehender Baugenehmigungen
- Anpassung der Festsetzung gemäß des Baugenehmigungsbescheides zur Befreiung hinsichtlich der Anzahl der zu pflanzenden Bäume laut Stellplatzverordnung
- Anpassung der Grünflächen an den tatsächlichen Bestand
- Anpassung der Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im genehmigten FNP (Abb. 2) der Stadt Saalfeld (2015) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dargestellt. Somit entspricht die geplante Festsetzung im Bebauungsplan der Ausweisung im Flächennutzungsplan und somit der Entwicklungsabsicht der Kommune.

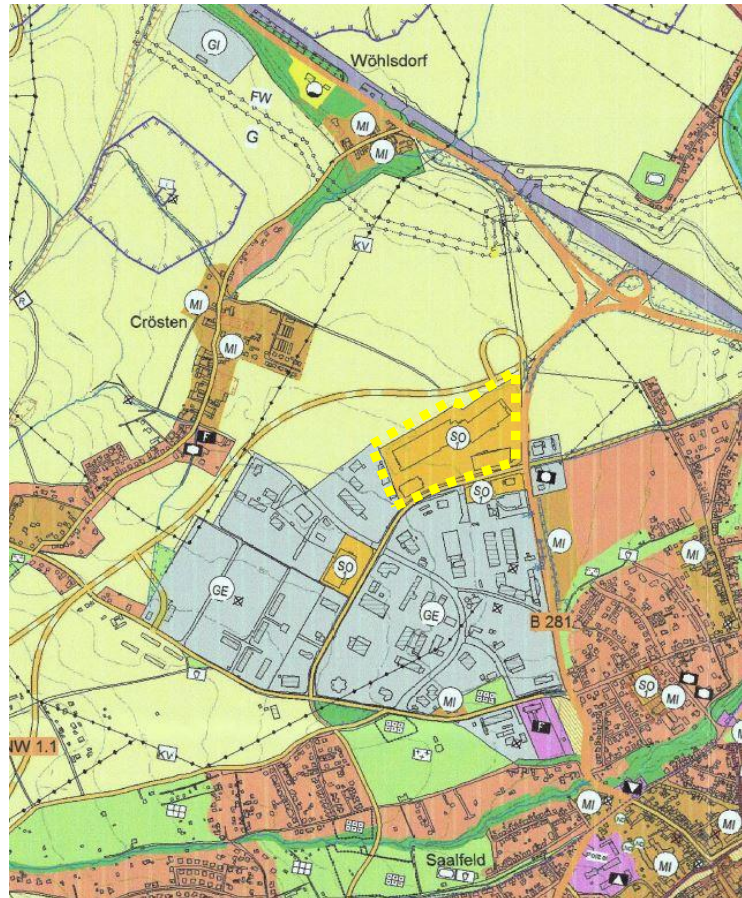


Abb. 3: genehmigter FNP der Stadt Saalfeld (11.07.2015) mit Darstellung Geltungsbereich B-Plan

2.3 Übergeordnete Planungen

2.3.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) trat am 05.07.2014 in Kraft und bildet insbesondere im Kapitel 2.6 die wesentliche Grundlage für die landesplanerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten.

Mit Blick auf das konkrete Vorhaben gibt es folgende Ziele und Grundsätze vor:

Ziel 2.6.1

„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.

Grundsatz 2.6.2

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

Grundsatz 2.6.3

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).

Grundsatz 2.6.4

Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend Zentren relevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot).

Auszug zur Begründung zu 2.6.1 bis 2.6.4:

„Als städtebaulich integriert im Sinne des Integrationsgebots gelten Standorte von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere dann, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang stehen bzw. räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt (Stadtzentrum, Nebenzentrum, Ortszentrum) zugeordnet sind, Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sind (u. a. Berücksichtigung von Städtebau, Verkehr, vorhandener Einzelhandelsstruktur) sowie den Gegebenheiten angepasst und in den öffentlichen Personennahverkehr und das Fuß-(und Rad)-wegenetz eingebunden sind. Als planerisches Gesamtkonzept wird dabei u. a. die Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche verstanden.“¹

Das Plangebiet ist innerhalb des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Städteverbund „Städtedreieck am Saalebogen“, 01/2010 nicht als zentraler Versorgungsbereich festgelegt.

2.3.2 Regionalplan Ostthüringen (in Kraft getreten am 18.06.2012)

Der Regionalplan Ostthüringen (2012) weist den dreigliedrigen Städteverbund Saalfeld / Rudolstadt / Bad Blankenburg als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums aus. Die Weiterentwicklung des Stadt- und Umlandraumes Saalfeld / Rudolstadt / Bad Blankenburg und seine Ausstrahlungskraft haben demnach wesentliche Bedeutung für den gesamten Mittelgebirgs- und Mittelgebirgsvorraum in Ostthüringen². Den Kommunen des Städteverbunds kommt in diesem Zusammenhang eine besondere Verantwortung im Hinblick auf die Gestaltung ihrer historischen Innenstädte als zentrale Versorgungs- und Erlebnisbereiche zu. Einen hohen Stellenwert genießt hierbei der Erhalt der kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen³.

¹ LEP 2025, S. 44/45

² vgl. Regionalplan Ostthüringen, S.2

³ vgl. Regionalplan Ostthüringen, S.9

Der Regionalplan macht mit Bezug auf die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen hingegen keine spezifischen Aussagen.

„Zur Vermeidung von Doppelregelungen zum Landesentwicklungsplan Thüringen verzichtet die Planungsgemeinschaft als Planträger auf die eigenständige Ausweisung von Plansätzen zur raumordnerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Dennoch hat sich die Planungsgemeinschaft mit der Thematik intensiv befasst und auf folgende Positionen verständigt:

Die Ansiedlung, Erweiterung, Verlagerung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll nur zulässig sein, wenn

- *die verbrauchernahe Grundversorgung im Zentralen Ort, in benachbarten zentralen Orten und in Gemeinden des Ländlichen Raumes,*
- *eine ausgewogene Handelsstruktur im Zentralen Ort sowie*
- *die Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes und benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion sollte ausgeschlossen werden. Die Errichtung von neuen sowie die Erweiterung, Nachnutzung und Verlagerung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sollte nur in Stadtzentren bzw. Stadtteilzentren zugelassen werden. Außerhalb von Stadtzentren bzw. Stadtteilzentren sollten zentrenrelevante Sortimente nur als das Kernsortiment ergänzende Randsortimente zugelassen werden. Die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, die einzeln betrachtet unterhalb der Grenze der Großflächigkeit liegen, in ihrer Gesamtheit aber die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten, sollten nur in Stadtzentren und Stadtteilzentren der zentralen Orte zugelassen werden. In Grundzentren sollten Konzentrationen von solchen Einzelhandelsbetrieben in ihrer räumlichen Wirkung auf die Sicherung der Grundversorgung beschränkt werden. In der Planungsregion Ostthüringen sollten außerhalb von Stadtzentren und Stadtteilzentren keine neuen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen und in bereits bestehenden Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel außerhalb von Stadtzentren und Stadtteilzentren keine neuen Einzelhandelsgroßprojekte errichtet werden. In Städteverbänden sollte die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels untereinander koordiniert erfolgen“⁴.

⁴ Regionalplan Ostthüringen (2012), S. 26/27

2.3 Einzelhandelskonzept „Städtedreieck am Saalebogen“, Stand 2010

Der Städteverbund am Saalebogen, bestehend aus den Städten Saalfeld, Rudolstadt und Bad Blankenburg, hat im Jahr 2010 ein Einzelhandelskonzept durch die CIMA Beratung + Management GmbH Leipzig erarbeiten lassen, welches als Grundlage für die planerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den einzelnen Kommunen verwendet wird. Mit Ausnahme der Stadt Saalfeld wurde das Einzelhandelskonzept durch die Stadträte beschlossen. Gleichwohl wird es auch von der Stadt Saalfeld als Grundlage zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben herangezogen.

Der Bereich des Sondergebietes „Mittlerer Watzenbach“ wird zusammengefasst betrachtet und besteht aus der Agglomeration der vorhandenen groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe (incl. Fachgeschäfte).

Auszüge aus dem Einzelhandelskonzept:

„In Saalfeld haben mehr als die Hälfte aller Betriebe einen Verkaufsflächenanteil von ca. 25% (=ca. 14.000 m²). In nicht integrierter Lage befindet sich die Hälfte der Verkaufsfläche (ca. 57% bzw. ca. 35.000 m²), aber nur ein Fünftel aller Betriebe. Der Anteil an Verkaufsflächen in den Wohngebieten der Stadt entspricht ca. 19% (s. Abb. 24 u. Tab. 5). Während der absolute Verkaufsflächenbesatz Saalfelds im Stadtzentrum und den Wohngebieten ähnlich hoch ist wie in Rudolstadt, ist der Besatz in nicht integrierten Lagen ca. doppelt so groß (s. Tab. 5). Damit besitzt die Stadt Saalfeld zwar einen höheren Verkaufsflächenbesatz und somit auch ein höheres Angebot, allerdings befindet sich dieses Verkaufsflächenangebot an einem Standort, der die stadtzentrale Entwicklung nur marginal unterstützt.“

„Die Stadt Saalfeld besitzt von allen drei Städten des Städtedreiecks den höchsten Verkaufsflächenbesatz in nicht integrierter Lage. Außer Lebensmittel befinden sich auch einige zentrenrelevante Sortimente auf der grünen Wiese. Dazu gehört Bekleidung/Wäsche, Elektro, Sport/Spiel/Hobby, Haushalt und persönlicher Bedarf sowie Bücher/Schreibwaren. Zwar ist im Stadtzentrum die Verkaufsfläche bei Bekleidung/Wäsche doppelt so hoch wie in nicht integrierter Lage, bei den anderen genannten Branchen überwiegt der nicht integrierte Besatz aber deutlich. Grundsätzlich sollten diese Sortimente des mittelfristigen Bedarfs im Stadtzentrum vorzufinden sein, weshalb die gegenwärtige Situation der Verkaufsflächenverteilung in diesem Bereich aus Sicht des Stadtzentrums optimaler sein könnte.“

„Die Sondergebietsflächen im Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach weisen einen Branchenmix aus Lebensmittel (ca. 4.000 m²), Bekleidung u. Heimtextilien (ca. 1.700 m²), Baumarktartikel (ca. 8.000 m²), Unterhaltungselektronik (ca. 1.200 m²) auf. Der große Umfang an zentrenrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Bekleidung, Heimtextilien und Unterhaltungselektronik) gefährden die zentralen Versorgungsbereiche Saalfelds und die der anderen Städte. Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ist von einer Ausweitung des Umfangs abzusehen. Falls es die Situation in Zukunft erlaubt, sollte eine Veränderung des Branchenmixes (hin zu nicht zentrenrelevanten Sortimenten) angestrebt werden.“

„Um die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Städte und Gemeinden nicht zu beeinträchtigen, spielt die Sortimentsausstattung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten bei der Bewertung möglicher Auswirkungen eine maßgebliche Rolle. Soll die Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der Geschäfts-

zentren nicht beeinträchtigt werden, sind Einzelhandelsansiedlungen am Stadtrand vor allem auf nicht zentrenrelevante Warenangebote zu begrenzen. In der Praxis ist die Abgrenzung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten allerdings nicht ganz einfach, da die Sortimentszusammensetzung im Handel ständigen Wandlungen und Anpassungen unterliegt. Wegen den dynamischen Veränderungen in den Sortimentsstrukturen des Einzelhandels erscheint es daher angezeigt, derartige Listen als Orientierungsrahmen und weniger als starre Regelwerke anzusehen. Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien sowie Kundenverhaltensmustern.“

Insbesondere zu den Flächengrößen aus diesem Konzept ist festzustellen, dass diese nicht mit den aktuellen durch die GMA ermittelten Flächengrößen am Standort übereinstimmen. In der Auswirkungsanalyse galt es, die Ungenauigkeiten von Verkaufsflächenschätzwerten zu minimieren und eine weitgehend objektivierte Datenbasis vorzulegen. Zu diesem Zweck erfolgte die Ableitung der Bestandsverkaufsflächen im Rahmen einer sortimentsgenauen Erfassung der Liegenschaft durch die GMA.

Fazit:

Der Konflikt zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Grundsatz G 2.6.4 des LEP Thüringen 2025 und in Verbindung mit dem Einzelhandelskonzept des Städteverbundes am Saalebogen, Stand 2010, ist lösbar, indem innerhalb des Bebauungsplanes keine Erhöhung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente gegenüber dem Bestand festgesetzt werden. Einer Nach- bzw. Umnutzung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an diesem Standort steht diesem Ziel nicht entgegen.

Mit der Bebauungsplanung wird zudem das Ziel verfolgt, den Einzelhandelsstandort neu zu konsolidieren. Eine Änderung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche (VK) von 21.000 m² gegenüber der im bisherigen Bebauungsplan festgeschriebenen Fläche ist nicht beabsichtigt. Vielmehr werden innerhalb der Planung nach gutachterlicher Prüfung die maximal zulässigen Verkaufsflächen für bestimmte Warengruppen festgesetzt und gegenüber der ursprünglichen Planung konkretisiert. Gemeinsam verfolgen die Stadt Saalfeld und der Vorhabenträger mit dem Planvorhaben das Ziel, die Attraktivität des bestehenden Standortes als Nahversorgungsstandort langfristig zu sichern. Die Nahversorgungsfunktion ist durch die angrenzende Lage (innerhalb eines 1.000 m-Radius) der Stadtteile Wöhldorf, Crösten, Graba und tlw. Beulwitz bereits heute gegeben.

Neu ist, dass mit dem künftigen Wohngebiet für 90 Bauplätze (Doppel- und Einfamilienhäuser) östlich der B281/südlich der Christian-Wagner-Straße der Nahversorgungsfunktion eine höhere Bedeutung zukommt. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte kann der Standort hinsichtlich seiner Lage als städtebaulich integriert betrachtet werden. Die Änderung des Bebauungsplanes legt die planungsrechtlichen Grundlagen für die Stabilisierung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes.

Sortimentsliste „Am Saalebogen“

Für die Erstellung der ortsspezifischen Sortimentsliste nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept „Städtedreieck am Saalebogen“ für die Städte Bad Blankenburg, Rudolstadt und Saalfeld wurde die Zentrenrelevanz von Sortimenten anhand der örtlichen Gegebenheiten durch Flächenanteile nach Lage überprüft. Die Festlegung erfolgte darüber hinaus auch bei nicht eindeutig überwiegendem Verkaufsflächen-Anteil in der Innenstadt nach allgemein gültigen Kriterien des Sortimentscharakters. Entsprechend der standort-

spezifischen Lage der Teilsortimente in Saalfeld strebt die Stadt Saalfeld eine Überarbeitung der Sortimentsliste an. Insbesondere die in Tab. 2 markierten Sortimente sind von untergeordneter zentrenrelevanter Bedeutung und umfassen Produkte – beispielweise bei zoologischen Bedarf u.a. Lebewesen, Ausstattung (Stallanlagen), große Gebinde von Tiernahrung – welche dem nichtzentrumrelevanten Sortiment zugeordnet werden können.

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel	- Getränke	- Wasch-, Putz- und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u. ä.
- Nahrungs- und Genussmittel	- Tabakwaren	- Zeitungen, Zeitschriften
	- Drogeriewaren und Körperpflegemittel	

Tab. 1: zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

Zentrenrelevante Sortimente

- Accessoires	- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	- Orthopädie
- Antiquitäten und Gebrauchtwaren	- Fotogeräte und Fotowaren	- Papier- und Schreibwaren
- Baby-/Kinderartikel	- Gardinen und Zubehör	- Parfümeriewaren
- Bastelartikel	- Geschenkartikel	- Porzellan
- Bekleidung	- Glas	- Reformwaren, Naturkost
- Beleuchtungsartikel	- Haushaltswaren	- Schmuck
- Blumen, Pflanzen, Pflanzgefäße und Saatgut (ausgenommen: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)	- Haus- und Heimtextilien	- Schuhe
- Briefmarken, Münzen	- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	- Schulbedarf
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse	- Jagd- und Anglerbedarf	- Silber- und Edelmetallwaren
- Bücher	- Keramik	- Spielwaren
- Bürobedarf	- Krafträder, Kraftradteile und Zubehör	- Sport- und Campingartikel (ausgenommen: Campingmöbel, Sport und Freizeitboote und Zubehör)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	- Kürschnerwaren	- Stoffe
- Devotionalien	- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgew. Erzeugnisse, Artikel künstlerischen Bedarfs	- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Elektrische Haushaltsgeräte (Groß- und Kleinklein)	- Kurzwaren- und Handarbeitsbedarf	- Uhren
	- Lederwaren	- Unterhaltungselektronik
	- Musikinstrumente, Musikalien	- Wäsche, Strümpfe
		- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

Tab. 2: zentrenrelevante Sortimente

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Autos, Autozubehör, -teile, -reifen	- Farben, Lacke, Tapeten	- Rasenmäher
- Badeeinrichtung	- Fenster	- Rolläden, Rollos
- Bauelemente	- Fliesen	- Sanitärerzeugnisse, Sanitärkeramik
	- Garagen, Gartenhäuser, Ge-	

<ul style="list-style-type: none"> - Baustoffe - Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde - Beschläge - Bodenbeläge - Boote und -zubehör - Brennstoffe - Büromaschinen (gewerbl. Ausrichtung) - Büromöbel - Campingmöbel - Düngemittel - Eisenwaren 	<ul style="list-style-type: none"> wächshäuser - Gitter - Herde, Kamine und Öfen - Holz, Holzmaterialien - Installationsmaterial - Jagd- und Anglerbedarf - Küchen - Markisen - Mineralölerzeugnisse - Möbel 	<ul style="list-style-type: none"> - Sport- und Freizeitboote und Zubehör - Teppichboden, Teppiche - Türen - Waffen - Werkzeuge - Wohnwagen - Zäune
---	--	--

Tab. 3: nichtzentrenrelevante Sortimente

2.4 Auswirkungsanalyse zur geplanten Umstrukturierung des Einkaufszentrums

„Mittlerer Watzenbach“ der Stadt Saalfeld (GMA, Stand 26. September 2016)

Unter Berücksichtigung der Umstrukturierung des Vorhabenstandortes, welches mit einer Verkleinerung der Verkaufsflächen des SB-Warenhauses sowie einer Sortimentsumstellung in Teilen der Fachmärkte verbunden ist, wurde durch die GMA eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, welche sich in ihren Kernaussage auf das Regionale Einzelhandelskonzept „Städtedreieck am Saalebogen“ (REHK) stützt. Es bezieht sich insbesondere auf die geplante Sortimentsumstellung am Vorhabenstandort und analysiert im Wesentlichen die Veränderung der Sortimente des SB-Warenhauses sowie die geplante Ansiedlung eines Drogerie- sowie Textilmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten.

In Summe wurde folgende marktspezifische Verkaufsflächenentwicklung⁵ ermittelt:

1. SB-Warenhaus + Getränkemarkt

Reduzierung der VK für die Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke um 100 m²
- Bücher, PBS, Schreib- und Spielwaren um 250 m²,
- Bekleidung, Schuhe, Sport um 560 m²
- Elektrowaren um 60 m²
- Hausrat, Einrichtung, Möbel um 350 m²

Erhöhung der VK für die Sortimente

- sonstiges Sortiment um 70 m²,⁶

2. Neuansiedlung Drogeriemarkt

Erhöhung der VK für die Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel (230 m²)
- Gesundheit- und Körperpflege (495 m²)
- Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf (36 m²)

⁵ Unberücksichtigt bleiben bestehende Fachgeschäfte sowie Sortimente, welche sich in der Bestands- und Planungssituation nicht unterscheiden

⁶ ohne Angabe des Sortimentes

- Bücher, PBS, Schreib- und Spielwaren (385 m²)
 - Bekleidung, Schuhe, Sport (52 m²)
 - Elektrowaren (2 m²)
3. Zoofachgeschäft - Erhöhung der VK um 80 m², hierbei für das Sortiment zoologischer Bedarf
4. Textilfachgeschäfte - Erhöhung der VK im Plangebiet um 570 m², durch
- Reduzierung der VK eines bestehenden Fachgeschäfts um 140 m²
 - Erhöhung der VK Textilsortiment durch Neuansiedlung um 710 m²
5. Geschäftsaufgabe Fachgeschäft für Geschenkartikel, Papierwaren - Reduzierung der VK im Plangebiet um 570 m²

In Bezug zu den angestrebten Verkaufsflächen wurde in der Analyse herausgestellt, dass für den Gesamtstandort:

- die Mehrfläche für Nahrungs- und Genussmittel im Vergleich zur Bestandssituation um 130 m² VK zunimmt
- die umverteilungsrelevante Drogeriefläche um ca. 495 m² zunimmt
- die relevante Verkaufsfläche für Bücher, Schreib- und Spielwaren zwar um 135 m² zunimmt, jedoch durch den Wegfall von Askania um 435 m² abnimmt
- die umverteilungsrelevante Verkaufsfläche für Bekleidung um 60 m² zunimmt
- die Verkaufsfläche für Hartwaren (Sammelbegriff für Haushaltswaren mit Glas/Porzellan/ Keramik, Eisenwaren, Werkzeuge etc.) um 10 m² zunimmt
- die mögliche Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente gegenüber dem Ist-Bestand um 174 m² (+ max. 2 %) geringfügig steigt
- die geplante VK für zentrenrelevante Sortimente mit 12.330 m² deutlich unterhalb der baurechtlich genehmigten Obergrenze von 13.550 m² bleibt
- der Standort zukünftig eine siedlungsstrukturelle Anbindung an die geplante Wohnbebauung (90 Bauplätze mit Doppel- und Einfamilienhäusern) östlich der B 281 / südlich der Christian-Wagner-Straße hat
- das durch das Planvorhaben ein Attraktivitätsgewinn am Standort im Ganzen zu verzeichnen ist und keine Beeinträchtigungen der regionalen Versorgungsstrukturen oder Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche eintritt

Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht sind die Pro- und Kontra-Argumente bezüglich der Planobjekte am Einzelhandelsstandort „Mittlerer Watzenbach“ in Saalfeld abzuwägen. Sie werden nachfolgend in Form einer Strichaufzählung dargestellt:

- Die geplanten Umstrukturierungsmaßnahmen am Einzelhandelsstandort Mittlerer Watzenbach sind aus betriebswirtschaftlicher Sicht erforderlich, um die Einzelhandelsagglomeration nachhaltig und auf Dauer in ihrer Existenz zu sichern.

Im Zuge der Umstrukturierung der Fachmärkte sowie des SB-Warenhauses und unter Berücksichtigung des tatsächlichen Verkaufsflächenbestandes können die planungsrechtlichen Festlegungen langfristig fixiert werden (u.a. Verkaufsflächenobergrenzen).

- Im Warenbereich „Lebensmittel“ wird eine Umsatzverteilung von 0,1 Mio. € zur Innenstadt von Saalfeld erwartet, was unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle ist. Die Umsatzverteilungen in den Nahversorgungszentren und übrigen Standorten in Saalfeld betragen bis 3 %, wobei der nächstliegende betroffene Nahversorger leistungsstark ist und die Funktion auch zukünftig ohne Einschränkungen erfüllen wird.
- Die Etablierung eines modernen Drogeriemarktes führt im Sortimentsbereich Drogerie- und Parfümeriewaren zu einer Erhöhung der VK um 495 m² und zu einer Umsatzverteilung von 2,0 Mio. € gegenüber Anbietern im Städtedreieck Saalebogen. Die relativen Umsatzverteilungseffekte gegenüber der Innenstadt von Saalfeld mit ca. 13 – 14% (rd. 0,7 Mio. €) zu Lasten der zwei bestehenden Drogeriemärkte fallen auf den ersten Blick hoch aus. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die beiden bestehenden Drogeriemärkte (dm und ROSSMANN) zu den beiden leistungsstärksten Wettbewerbern dieser Branche bundesweit gehören. Nach den Vor-Ort-Eindrücken ist aufgrund ihrer hohen Umsatzperformance nicht davon auszugehen, dass einer der beiden Betreiber seinen Betrieb einstellen wird, zumal diese in der jüngeren Vergangenheit von der Schlecker-Pleite (Absorbierung des wegfallenden Schlecker-Umsatzes) profitieren konnten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Umsätze beider Anbieter (dm / Rossmann) eher wieder auf das normale Produktivitätsniveau (vor der Schlecker-Insolvenz) zurückgeführt werden. Insofern wird die Versorgungsfunktion der Saalfelder Innenstadt in Hinblick auf Gesundheit und Körperpflege nicht beeinträchtigt und bleibt weiterhin gewährleistet. Das gleiche gilt für die Saalfelder Nahversorgungszentren sowie die Städte Rudolstadt und Bad Blankenburg.
- Im Sortimentsbereich Bekleidung werden durch die Standortumstrukturierung 60 m² VK zusätzlich geschaffen, wobei eine Umsatzverteilung von 0,7 Mio. € im Städtedreieck am Saalebogen erwartet wird. Im Hinblick auf die Innenstadt von Saalfeld sind Umsatzverteilungseffekte von 4 - 5% zu erwarten. Somit sind Betriebsschließungen in der Innenstadt in dieser Warengruppe absolut unwahrscheinlich. Die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt im Bekleidungsbereich bleibt unverändert bestehen. Für die Städte Rudolstadt und Bad Blankenburg bewegen sich Umverteilungseffekte unterhalb der Nachweisgrenze.

2.5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die umweltschützenden Belange werden bereits bei der Planung berücksichtigt. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der Umstrukturierung innerhalb des Plangebietes. Hauptsächlich wird die Zulässigkeit von Sortimenten neu geregelt. Änderung oder Erweiterungen von Gebäuden sind nicht beabsichtigt.

Innerhalb der Umstrukturierung erfolgen die nötige Instandsetzung der Grundstücksentwässerung und die daraus resultierende Erneuerung von Verkehrsflächen sowie die Neuausbildung des Kreisverkehrsplatzes und der östlichen Parkplatzumfahrt. Dies findet innerhalb bereits versiegelter Flächen statt. Auf Teilflächen erfolgt eine Entsiegelung, sodass sich der Grünanteil im Plangebiet geringfügig erhöht. Somit wird

dem Aspekt eines sparsamen Umganges mit den Schutzgütern entsprochen. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter treten durch die Planänderung nicht ein.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Bauvorhaben müssen den dafür geltenden Bestimmungen genügen.

Weitere Schutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht tangiert und somit auch nicht beeinflusst.

3. Situation, Städtebauliche Struktur und Festsetzungsbegründung

3.1 aktuelle Situation im Plangebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit ca. 32 Unternehmen (ohne Berücksichtigung mobile Imbissangebote/Verwaltungen) ansässig.

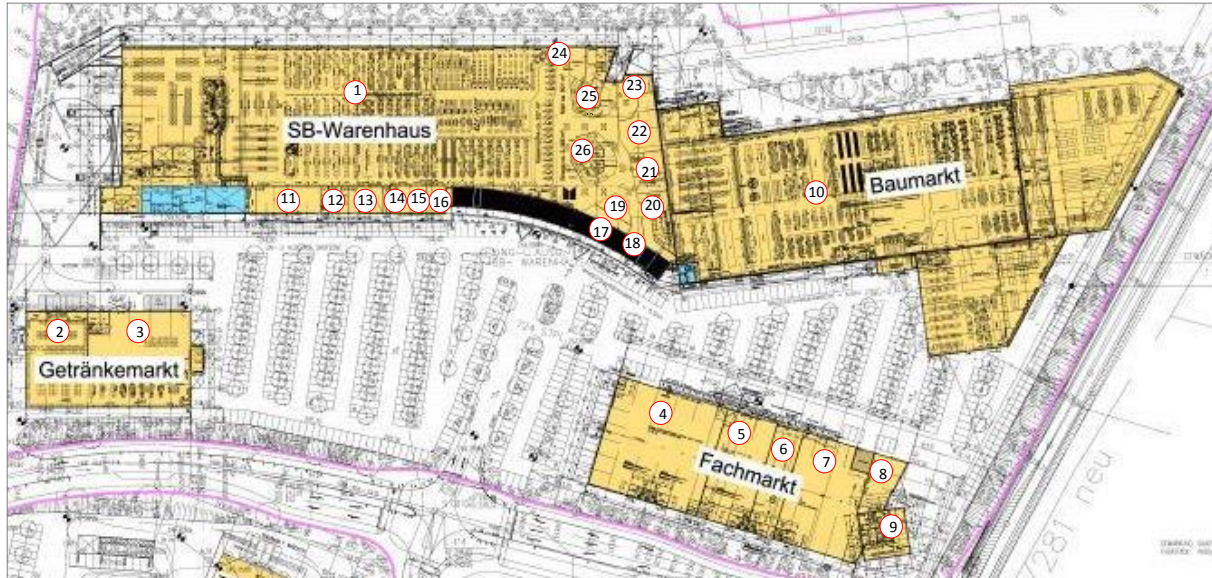


Abb. 4: zusammenfassende Übersicht der Nutzungen - veralteter Stand 2006, Quelle: CEV Center Entwicklungs- u. Verwaltungs-GmbH

1	Marktkauf	17	Apotheke
2	Marktkauf Getränkemarkt	18	Reinigung
3	Schuhfachmarkt (Deichmann)	19	Blumenfachgeschäft
4	Unterhaltungselektronik (MediMax)	20	Gardinenstudio (Rosenbusch)
5	Textilmarkt (Takko)	21	Uhren, Schmuck (Schneider)
6	Tierbedarf (ZooCenter)	22	Apollo Optik
7	Papier/Schreibwaren (Askania)	23	Friseur Klier
8	Autowerkstatt (RWM Autohaus)	24	Kreissparkasse Saalfeld (Geldautomat)
9	Autovermietung (Europcar)	25	Backshop/ Gastro (Siebrecht)
10	Baumarkt (Toom)	26	Fischtheke (Cramer)
11	Erotik Fachgeschäft (Orion)	ohne	Discount LM (Franz)
12	Reisebüro (Lautenschläger)	Nr.	Fleischtheke/ Gastro (Metzger Mannheims GmbH)
13	Textilmarkt (Jeansshop)		Schuh- u. Schlüsseldienst (Espen)
14	T-Punkt		Geschenkboutique (Jahn)
15	Parfümerie		Zeitschriften/ Lotto (PWV Presse Shop)
16	Vodafone		Die Werbestellen GmbH

Tab. 4: Gewerbebetriebe/Firmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Zuordnung der Nr. siehe Abb. 4

3.2 Konzeptionelle Beschreibung und Planungsgrundsätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beabsichtigt der Vorhabenträger zunächst das SB-Warenhaus (Marktkauf) zu verkleinern und das Sortiment des bestehenden separaten Marktkauf-Getränkemarktes in das SB-Warenhaus zu integrieren. In diesem Zuge wird die Vorkassenzone umgebaut und erhält einen Mix aus Shops und Gastronomie.

In der Altfläche des Getränkemarktes soll ein Drogerie-Fachmarkt untergebracht werden. Der Schuhmarkt verbleibt in diesem Gebäude unverändert. Parallel soll im südöstlichen Fachmarktgebäude entweder ein Hartwarenanbieter sowie ein zusätzlicher Textilfachmarkt oder ein Markt mit Textilien und Hartwaren auf der derzeit noch von Askania genutzten Fläche etabliert werden. Askania würde ersatzlos entfallen. Eine Vermietung an Vögele ist nicht geplant.

In diesem Zusammenhang ist innerhalb des Sondergebietes auch die Instandsetzung der Grundstücksentwässerung, die Erneuerung von Verkehrsflächen, die Neuausbildung des Kreisverkehrsplatzes und der östlichen Parkplatzzumfahrt geplant. Damit einher geht auch die Schaffung zusätzlicher Grünflächen. Diese Vorhaben sind bereits durch die Baugenehmigung vom 22.10.2013 (Az. 13-0953/8) genehmigt.

Die Umsetzung ist in drei Bauabschnitten beabsichtigt:

1. BA Parkplatzsanierung
2. BA Umbau der Vorkassenzone. Die Vorkassenzone bleibt im Bereich der baurechtlichen Festsetzungen mit max. 1.800 m² VK / max. 300 m² VK pro Shop sowie 300 m² Gastronomie
3. BA Umbau / Mieterwechsel der Fachmärkte. Der Baumarkt mit dem Gartencenter bleibt unberührt, die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 21.000 m² wird nicht überschritten.

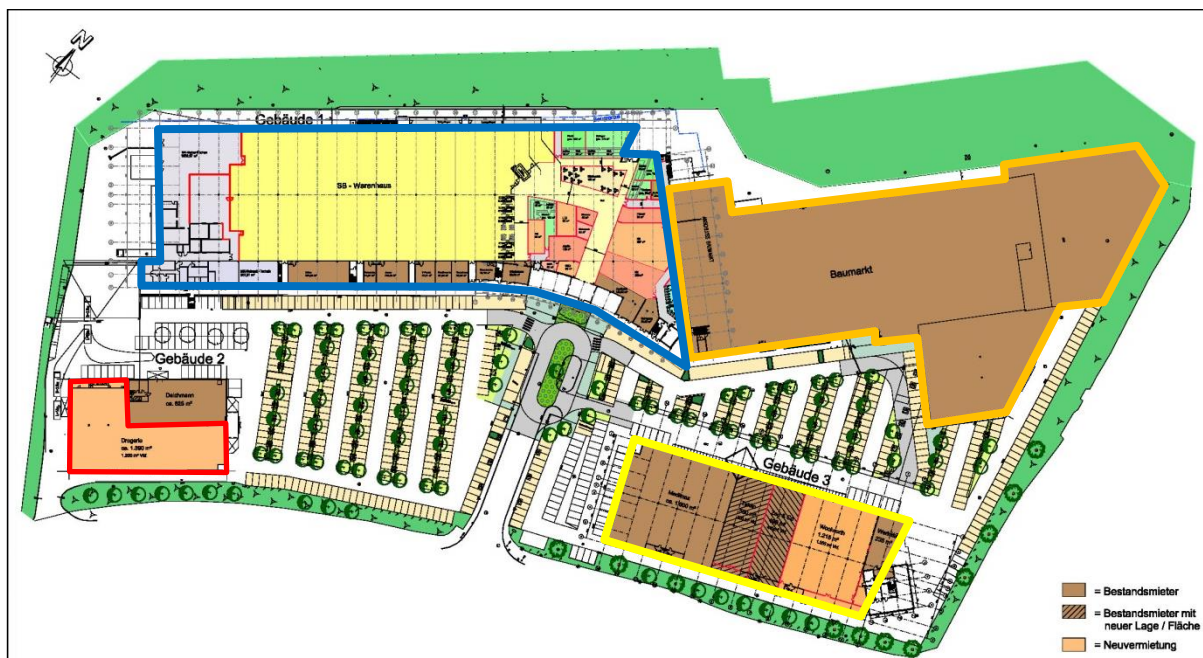


Abb. 5 Konzeptionsplan, Stand 16.09.2016

Im Detail sind folgende, wesentliche Änderungen beabsichtigt:

1. Getränkemarkt
 - Aufgabe des Getränkemarktes \Rightarrow Integration des Getränkesortimentes in das SB-Warenhaus
 - Einzug eines Drogeriefachmarktes in den ehemaligen Getränkemarkt mit einer marktgerechten Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² (siehe Abb. 3 - rot umrandet);
 - Erhalt des Schuhfachmarktes (Deichmann)
2. Umstrukturierung des SB-Warenhauses (siehe Abb. 3 - blau umrandet)
 - Verkleinerung des SB Warenhauses (Non- Foodbereich) und Integration des bisher separaten Getränkemarktes
 - Umbau der Vorkassenzone, sie verbleibt jedoch im bisherigen bauplanungsrechtlich gesicherten Bestand mit max. 1.800 m² VK, Integration eines Gastronomiebereiches in diesen Bereich
3. Fachmärkte (siehe Abb. 3 - gelb umrandet)
 - Umbau/Mieterwechsel Fachmärkte, dabei Umstrukturierung hinsichtlich Sortimente und Verkaufsfläche
 - Etablierung eines Hartwarenanbieters sowie eines zusätzlichen Textilfachmarktes oder eines Marktes mit Textilien und Hartwaren auf den derzeit von Askania genutzten Flächen.
4. Umstrukturierung der Verkehrsflächen und der Grünanlagen (durch Baugenehmigung vom 22.10.2013 - Az. 13-0953/8 - bereits genehmigt)
 - Neuausbildung des Kreisverkehrplatzes
 - Neuausbildung der östlichen Parkplatzumfahrt
 - Verringerung der Stellplatztiefen von 5,00 m auf 4,30 m mit einem Überhangstreifen von 0,70 m
 - incl. Instandsetzung der Grundstücksentwässerung
 - Erhöhung des Begrünungsanteiles um ca. 1.870 m², im Bereich der Parkplätze werden Flächen entsiegelt und als Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher, Bodendecker) hergerichtet
5. Baumarkt mit Gartencenter bleibt von den Änderungen unberührt (siehe Abb. 3 - orange umrandet)

3.3 Festlegung Sortimentsliste

In der Auswirkungsanalyse der GMA (September 2016) wurde zur Sortimentsbetrachtung die Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes „Städtedreieck am Saalebogen“ (REHK) verwendet. Die Stadt Saalfeld hat das REHK zur Kenntnis genommen, aber im Gegensatz zu den Städten Rudolstadt und Bad Blankenburg nicht beschlossen. Grund ist die Aufnahme bestimmter Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente. Die Stadt Saalfeld hat diese Sortimente anhand der örtlichen und faktischen Gegebenheiten überprüft. Im Ergebnis legt die Stadt Saalfeld eine gebietsspezifische Sortimentsliste für das

Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sonder- und Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach“ fest, welche folgende Abweichungen von der Sortimentsliste des REHK aufweist:

- Elektrische Haushaltsgeräte (Großelektrogeräte)
- Zoologischer Spezialbedarf

werden als nicht zentrenrelevant eingestuft, da die ortsspezifischen Gegebenheiten die Etablierung größerer Verkaufsflächen für diese Sortimente in der Innenstadt von Saalfeld nicht zulassen. Unter Zoologischen Spezialbedarf sind vorrangig größere Gebinde von Tiernahrung und zoologische Bedarfsartikel zu verstehen, die so in einem innerstädtischen Einzelhandelsgeschäft nicht unterzubringen sind bzw. für deren Transport ein Fahrzeug benötigt wird.

Sortimentsliste Saalfelder Liste

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel	- Getränke	- Wasch-, Putz- und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u. ä.
- Nahrungs- und Genussmittel	- Tabakwaren	- Zeitungen, Zeitschriften
	- Drogeriewaren und Körperpflegemittel	

Tab. 5: zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

Zentrenrelevante Sortimente

- Accessoires	- Fahrräder, Fahrradteile und zubehör	- Orthopädie
- Antiquitäten und Gebrauchtwaren	- Fotogeräte und Fotowaren	- Papier- und Schreibwaren
- Baby-/Kinderartikel	- Gardinen und Zubehör	- Parfümeriewaren
- Bastelartikel	- Geschenkartikel	- Porzellan
- Bekleidung	- Glas	- Reformwaren, Naturkost
- Beleuchtungsartikel	- Haushaltswaren	- Schmuck
- Blumen, Pflanzen, Pflanzgefäße und Saatgut (ausgenommen: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)	- Haus- und Heimtextilien	- Schuhe
- Briefmarken, Münzen	- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	- Schulbedarf
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse	- Jagd- und Anglerbedarf	- Silber- und Edelmetallwaren
- Bücher	- Keramik	- Spielwaren
- Bürobedarf	- Krafträder, Kraftradteile und Zubehör	- Sport- und Campingartikel (ausgenommen: Campingmöbel, Sport und Freizeitboote und Zubehör)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	- Kürschnerwaren	- Stoffe
- Devotionalien	- Kunstgegenstände, Bilderkunstgew. Erzeugnisse, Artikel künstlerischen Bedarfs	- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Elektrische Haushaltsgeräte (Kleinelektrogeräte)	- Kurzwaren- und Handarbeitsbedarf	- Uhren
	- Lederwaren	- Unterhaltungselektronik
	- Musikinstrumente, Musikalien	- Wäsche, Strümpfe
		- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

Tab. 6: zentrenrelevante Sortimente

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

<ul style="list-style-type: none"> - Autos, Autozubehör, - teile, - reifen - Badeeinrichtung - Bauelemente - Baustoffe - Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde - Beschläge - Bodenbeläge - Boote und -zubehör - Brennstoffe - Büromaschinen (gewerbl. Ausrichtung) - Büromöbel - Campingmöbel - Düngemittel - Eisenwaren 	<ul style="list-style-type: none"> - Elektrische Haushaltsgeräte (Großelektrogeräte) - Farben, Lacke, Tapeten - Fenster - Fliesen - Garagen, Gartenhäuser, Gewächshäuser - Gitter - Herde, Kamine und Öfen - Holz, Holzmaterialien - Installationsmaterial - Küchen - Markisen - Mineralölerzeugnisse - Möbel 	<ul style="list-style-type: none"> - Rasenmäher - Rollläden, Rollos - Sanitärerzeugnisse, Sanitärkeramik - Sport- und Freizeitboote und Zubehör - Teppichboden, Teppiche - Türen - Waffen - Werkzeuge - Wohnwagen - Zäune - Zoologischer Spezialbedarf
--	---	--

Tab. 7: nichtzentrumrelevante Sortimente (fettgedruckte Sortimente als Änderung gegenüber REHK)

3.4 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereiches ein sonstiges Sondergebiet (SO 1) mit Zweckbestimmungen nach § 11 BauNVO festgesetzt. Dieses Sondergebiet ist ein Baugebiet, welches sich nach § 11 BauNVO von den anderen Arten von Baugebieten dadurch unterscheidet, da hier die Nutzung für großflächige Einkaufszentren bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe zweckgebunden ist.

Gegliedert wird die Sondergebietsfläche SO 1 in:

- sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "SB Warenhaus/ Läden/ Shops" SO 1.1
- sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "ein großflächiger Bau & Gartenfachmarkt" SO 1.2
- sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Fachmärkte" SO 1.3

3.5 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die zulässige Grundfläche, die zulässige Geschossfläche, die maximale Geschossigkeit sowie die zulässige Höhe der Gebäude (Traufhöhe).

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) stellt gemäß § 19 BauNVO den Anteil der Baugrundstücksfläche dar, die mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut werden kann. Innerhalb des Bebauungsplanes wird diese auf den Wert von 0,8 festgesetzt und orientiert sich am max. zulässigen Versiegelungsgrad für Sondergebiete.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (BauNVO, § 20, GFZ) gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an. Innerhalb des Bebauungsplanes ist die GFZ auf 1,6 festgesetzt und entspricht dem genehmigten Bebauungsplan.

Gebäudehöhe und Höheneinordnung

Die maximale Gebäudehöhe wird definiert durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossigkeit. Hinsichtlich der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen orientieren sich die Festsetzungen am Gebäudebestand bzw. am genehmigten Bebauungsplan. Folgende Anzahlen von Vollgeschossen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans sind zulässig:

II - Vollgeschosse: im Bereich SO 1

Die zulässige Traufhöhe bezogen auf die vorgelagerte öffentliche Verkehrsfläche beträgt im Sondergebiet SO1 12m. Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand der Dachhaut und dem oberen Abschluss der Außenwand.

3.6 Festsetzungsbegründung und Begriffsdefinitionen

Um die ursprüngliche Funktion des Gebietes als Einzelhandelsschwerpunkt bzw. Nahversorgungsstandort der umliegenden Stadtteile, die Attraktivität der Innenstadt von Saalfeld sowie den versorgungsrelevanten Einzelhandel der Städte Bad Blankenburg und Rudolstadt nicht substantiell zu beeinträchtigen, werden die maximal zulässigen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente im Sondergebiet mit Zweckbestimmung (SO1.1 – SO1.3) in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan Nr. 2 Sonder- und Gewerbegebiet „Mittlerer Watzenbach“ begrenzt.

In den Festsetzungen werden berücksichtigt:

- die Empfehlungen der oberen Raumordnungsbehörde (Thüringer Landesverwaltungsamt)
- der genehmigte Bebauungsplan aus dem Jahr 2010
- die bestehenden Verkaufsflächenzahlen für zentrenrelevante Sortimente, ermittelt durch die GMA
- die Auswirkungsanalyse zur geplanten Umstrukturierung des Einkaufszentrums Mittlerer Watzenbach, Stand 26. September 2016
- das Einzelhandelskonzept „Städtedreieck am Saalebogen“
- die geplante Entwicklung eines Wohngebietes mit 90 Ein- und Zweifamilienhäusern in angrenzender Lage

Im Rahmen der Überarbeitung der Satzung der 2. Änderung der Bebauungsplanung von 2010 werden die planungsrechtlich festgesetzten Verkaufsflächen entsprechend des Bestandes bzw. Baugenehmigungen sowie der Planungskonzeption konkretisiert. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 21.000 m² wird belassen. Um zukünftig Gestaltungsspielräume hinsichtlich der Flächenaufteilung im Gesamt-SO1 zuzulassen, werden die Verkaufsflächen der einzelnen Sondergebietsflächen (SO1.1 – SO1.3) in Summe > 21.000 m² ausfallen. Entsprechend der Auswirkungsanalyse werden für bestimmte zentrenrelevante Sortimente Obergrenzen der Verkaufsflächen festgesetzt, um Beeinträchtigungen des Einzelhandels in der Innenstadt von Saalfeld auszuschließen. Die Gegenüberstellung der derzeit sowie geplanten Verkaufsflächen ist der Tab. 5 zu entnehmen. Die farblich markierten Nutzungen beinhalten überwiegend nichtzentrenrelevante Sortimente.

Zulässige Nutzungen	2010 (rechtkräftiger B-Plan)	2016 (3. Änderung)
	Maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche in m ²	
	21.000 m ²	21.000 m ²
Teilflächen		
SO1.1 (Planung)	SB-Warenhaus, davon Lebensmittel 5.800 m², 1.850 m² Mallbereich/Shops⁷ 1.800 m²	SB-Warenhaus mit zentrenrelevanten Sortimenten: 5.800 m², davon max. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren: 3.550 m ² Läden / Shops mit zentrenrelevanten Sortimenten max. 1.800 m²
SO1.2 (Planung)	Baumarkt: 5.000 m², Verkaufsflächen für Freiflächen werden mit 25% und überdachte Freiflächen mit 50 % angerechnet Gartencenter: 1.400 m²	ein großflächiger Baumarkt: 7.100 m², und Gartenfachmarkt: 1.500 m² Verkaufsflächen für Freiflächen werden mit 25% und überdachte Freiflächen mit 50 % angerechnet
SO1.3 (Planung)	Lebensmitteldiscounter: 750 m² Fachmärkte: 6.400 m², davon Möbel: 1.500 m ² Textilien: 750 m ² Schuhe: 500 m ² Elektro: 2.000 m ² Getränke: 650 m ² Drogeriewaren: 400 m ² Sport- und Freizeit: 300 m ² Souvenirs, Geschenkartikel und Papierwaren: 300 m ²	Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten: max. 5.960 m², davon max. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren: 230 m ² Drogeriewaren und Körperpflegemittel: 495 m ² Textilien: 1.262 m ² Zoologischer Bedarf: 500 m ² Schuhe: 550 m ² Elektro*: 1.500 m ² Sport- und Campingartikel: 300 m ² Souvenirs, Geschenkartikel und Papierwaren: 300 m ² Hartwaren**: 400 m ² Bücher, PBS, Schreib- und Spielwaren: 385 m ² *Elektrische Haushaltsgeräte (Groß- und Klein-elektro), Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software, Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone, Fotogeräte und Fotowaren **Geschenkartikel, Glas, Keramik, Kurzwaren- und Handarbeitsbedarf, Papier- und Schreibwaren, Porzellan
SO1.1 – SO1.3	Autohandel: 700 m² Schank- und Speisewirtschaft: 300 m²	Dienstleistungsbetriebe: 235 m² Schank- und Speisewirtschaft: 300 m²

Tab. 8: Übersicht der planungsrechtlich festgesetzten VK für zentrenrelevante Sortimente

⁷ bei maximal 300 m² Einzelverkaufsfläche je Branche

Im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wird die festgesetzte, zulässige Verkaufsfläche für die jeweiligen zentrenrelevante Sortimente von 13.550 m² auf 13.860 m² geringfügig erhöht, was insbesondere aus der Kompensation des Sortimentes „Möbel“ resultiert. Ohne Berücksichtigung des Sortimentes „Zoologischer Bedarf“ würde die VK für zentrenrelevante Sortimente bei 13.360 m² und somit unterhalb der ursprünglich bauplanungsrechtlich genehmigten VK für zentrenrelevante Sortimente liegen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass diese leichte Erhöhung einzig aus dem Spielraum für mögliche Abweichungen innerhalb der künftigen Baugenehmigungsverfahren resultiert. Die bisherige Nutzungskonzeption des Vorhabenträgers sieht für die einzelnen Sortimente deutlich geringere Verkaufsflächen vor. Im Einzelfall sind vorgesehen:

Nutzungen/ Sortimente		VK in m² durch Vorhabenträger beabsichtigt	VK in m² im B-Plan festgesetzt
SO1.1	SB-Warenhaus	5.600	5.800
	Läden/Shops mit zentrenrelevanten Sortimenten	1.600	1.800
SO1.3	Fachmärkte, davon mit max. <i>Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren</i>	230	230
	<i>Drogeriewaren und Körperpflegemittel</i>	495	495
	<i>Textilien</i>	1.219	1.262
	<i>Zoologischer Bedarf</i>	476	500
	<i>Schuhe</i>	550	550
	<i>Elektro</i>	1.288	1.500
	<i>Sport- und Campingartikel</i>	0	300
	<i>Souvenirs, Geschenkartikel und Papierwaren</i>	0	300
	<i>Hartwaren</i>	383	400
	<i>Bücher, PBS, Schreib- und Spielwaren</i>	385	300
SO1.1 - SO1.3	<i>Schank- und Speisewirtschaft</i>	104	300
	Summe VK SO1.1 und SO1.3 in m²	12.330	13.860

Tab. 9: Gegenüberstellung von VK und Sortimente aus der Konzeption des Vorhabenträgers und den Festsetzungen im B-Plan

Die Sortimente Sport- und Campingartikel sowie Souvenir, Geschenkartikel und Papierwaren wurden vorsorglich mit aufgenommen. Im Ergebnis der Tabelle wird ersichtlich, dass es sich bei der Planänderung, um keine wesentliche Änderung großflächiger Einzelhandelsbetriebe handelt. Die Gesamt-VK ist entsprechend Pkt. 1.1 der textlichen Festsetzung wie bisher auf 21.000 m² gedeckelt.

3.6.2 Festsetzungserläuterung für die einzelnen Baugebiete

Die Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächen für zentrenrelevante und nichtzentrenrelevante Sortimente innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes mit Zweckbestimmung richtet sich nach:

- den tatsächlichen Nutzungen sowie dem Bestand an Verkaufsflächen, welche durch die Planung unberührt bleiben,
- den Planvorstellungen des Vorhabenträgers für die Nachnutzung des ehemaligen Getränkemarktes im zukünftigen SO1.3 sowie die die Verkaufsflächenumgestaltung im Bereich des bestehenden Elektromarktes (siehe Abb. „Konzeptionsplan“ unter Pkt. 3.2)
- den Planvorstellungen des Vorhabenträgers für die Umstrukturierungen innerhalb des SB-Warenhauses im zukünftigen SO1.2

Die festgesetzten, zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan von 2010 (SB-Warenhaus, Lebensmitteldiscounter, etc.) werden zukünftig in den Sondergebieten SO1.1 bis SO1.3 mit Angabe der max. zulässigen Verkaufsflächen für ausgewählte Sortimente separat dargestellt. Die physische Trennung der Teilgebiete erfolgt anhand der Nutzungen SB-Warenhaus & Shops, ein großflächiger Bau- und Gartenfachmarkt sowie Fachmarkt. Zulässige Nutzungsüberschneidungen für die Teilgebiete SO1.1 – SO1.3, hierbei bei der Schank- und Speisewirtschaft sowie bei Dienstleistungsbetrieben, werden zusammengefasst betrachtet.

In den Tabellen 10 bis 12 werden für die einzelnen Baugrundstücke die zulässigen Nutzungen erläutert und dem Ist-Bestand bzw. den Festsetzungen von 2010 gegenübergestellt.

SO1.1 – SB-Warenhaus / Läden & Shops		
zulässige Nutzungen	Maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche in m ² (ohne zulässige Nutzungen SO1.1 – SO1.3)	
	2016	2010
gesamtes Baugrundstück	7.600 m ²	7.600 m ²
SB-Warenhaus	5.800 m ²	5.800 m ²
Sortimentseinschränkungen für zentrenrelevantes Sortiment		
Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren)	3.550 m ²	1.850 m ²
Läden & Shops	1.800 m ²	1.800 m ²
<u>Sortimentseinschränkungen</u>	-	-
Schank- und Speisewirtschaft – zulässig im SO1.1 – SO1.3	300 m ²	300 m ²
Autohandel bzw. neu Dienstleistungsbetriebe mit Verkaufsanteil – zulässig im SO1.1 – SO1.3	235 m ²	700 m ²

Festsetzungsbegründung:

Ist-Bestand

Die derzeitigen Nutzungen im geplanten SO1.1 setzen sich aus mehreren Fachgeschäften (Shops, Läden) mit hauptsächlich zentrenrelevantem Sortiment – VK ca. 1.600 m², dem SB-Warenhaus mit hauptsächlich zentrenrelevantem Sortiment – VK ca. 5.800 m² sowie gastronomischen Einrichtungen (Imbiss, etc.) – VK ca. 300 m² zusammen. In Summe beträgt die derzeit genutzte Gesamtverkaufsfläche ca. 7.700 m².

genehmigter B-Plan – 2. Änderung B-Plan (2010)

Im genehmigten B-Plan sind Nutzungen mit Verkaufsflächenobergrenzen für das SO1 festgesetzt. Entsprechend der momentanen Anordnung der Einzelhandelsbetriebe im geplanten SO1.1 sind die Nutzungen „SB-Warenhaus“ mit einer VK von 5.800 m², „Shops“ mit einer VK von 1.800 m² sowie „Schank- und Speisewirtschaft“ mit einer VK von 300 m² zulässig. Hinsichtlich der Nutzung „SB-Warenhaus“ wurde die VK für Lebensmittel mit 1.850 m² begrenzt. Weitere Sortimentsbeschränkungen, insbesondere für „Shops“, wurden nicht festgesetzt.

3. Änderung B-Plan

Um den Bestand der Geschäfte mit ihren Sortimenten zu sichern und zukünftig Entwicklungsspielräume im SO1.1 zu ermöglichen, welche aus Ansiedlungswünschen, Nutzungs- und/oder Mieteränderungen resultieren können, wird die zulässige VK der derzeitigen Nutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten, mit Ausnahme der Sortimentseinschränkungen im SB-Warenhaus, belassen. Die Erhöhung der zulässigen VK für Lebensmittel im SB-Warenhaus resultiert aus der Integration des Sortimentes des separaten Getränkemarktes mit einer aktuellen Nutzfläche von 1.050 m², welcher sich derzeit im geplanten SO1.3 befindet.

Die Festsetzung der Obergrenzen der VK für die Sortimente „Drogeriewaren und Körperpflegemittel“ sowie „Textilien“ berücksichtigt die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse. Hier soll dahingehend eingewirkt werden, dass der Einzelhandel der Saalfelder Innenstadt nicht nachteilig geschwächt wird. Im SB „Warenhaus“ selbst wird die Obergrenze der VK für Textilien auf 500 m² beschränkt (-560 m² derzeitiger VK), da sich im geplanten SO1.3 der VK durch Umstrukturierungen erhöht.

Die Nutzungen „Schank- und Speisewirtschaft“ mit einer festgesetzten VK von 300 m² sowie „Autohandel“ mit einer festgesetzten VK von 235 m² sind im Rahmen der Flexibilität der Standortansiedlung in den Baugebieten SO1.1 bis SO1.3 zulässig. Die max. zulässige VK für „Schank- und Speisewirtschaft“ wurde entsprechend der Festsetzung im genehmigten B-Plan belassen. Hinsichtlich der Nutzung „Autohandel“ wird die derzeit zulässige VK von 700 m² auf 235 m² reduziert, da keine Flächenerweiterung der ansässigen Autowerkstatt beabsichtigt ist, jedoch mit der neuen Festsetzung als Dienstleistungsbetriebe eine Flexibilität ermöglicht.

Tab. 10: Festsetzungsbegründung SO1.1

SO1.2 – ein großflächiger Bau- und Gartenfachmarkt		
zulässige Nutzungen	Maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche in m ² (ohne zulässige Nutzungen SO1.1 – SO1.3)	
	2016	2010
gesamtes Baugrundstück	8.600 m ² , davon	6.400
Gartenfachmarkt	1.500 m ²	1.400 m ²
Baumarkt	7.100 m ²	5.000 m ² , VK der Freiflächen werden mit 25% und überdachte Freiflächen mit 50% angerechnet
Schank- und Speisewirtschaft – zulässig im SO1.1 – SO1.3	300 m ²	300 m ²
Autohandel bzw. neu Dienstleistungsbetriebe mit Verkaufsanteil – zulässig im SO1.1 – SO1.3	235 m ²	700 m ²

<p>Festsetzungsbegründung:</p> <p><u>Ist-Bestand</u> Die derzeitige Nutzung im geplanten SO1.2 setzt sich aus dem Garten- und Baumarkt mit seinem spezifischen Sortiment zusammen. Die Gesamtverkaufsfläche des Baumarktes beträgt 8.980 m², wobei hiervon 520 m² überdachte Freifläche und 1.160 m² nicht überdachte Freifläche sind. Die Verkaufsfläche des Gartenmarktes beträgt 1.500 m².</p> <p><u>genehmigter B-Plan – 2. Änderung B-Plan (2010)</u> Im genehmigten B-Plan sind Nutzungen mit Verkaufsflächenobergrenzen für das SO1 festgesetzt. Entsprechend der momentanen Anordnung der Einzelhandelsbetriebe im geplanten SO1.2 sind die Nutzungen „Baumarkt“ mit einer VK von 5.000 m² sowie „Gartenmarkt“ mit einer VK von 1.400 m² zulässig. Für die Ermittlung der Verkaufsflächen im Baumarkt wurde festgesetzt, dass die VK der Freiflächen mit 25% und die VK der überdachten Freiflächen mit 50% angerechnet werden.</p> <p><u>3. Änderung B-Plan</u> Um den Bestand der Geschäfte mit ihren Sortimenten zu sichern, wird die zulässige VK von 6.400 m² entsprechend dem tatsächlichen Bestand der VK auf 8.600 m² Gesamt-VK geändert. Gegenüber dem genehmigten B-Plan erhöht sich die VK rein rechnerisch um 2.200 m², was im Wesentlichen aus den Baugenehmigungen der Jahre 1993 – 2007 resultiert. Faktisch bleibt sie jedoch unverändert. Entsprechend der 2. Änderung des B-Plans wird für die Ermittlung der Verkaufsflächen der überdachten/nicht überdachten Freiflächen des Baumarktes die Festsetzung übernommen, dass die VK der Freiflächen mit 25% und die VK der überdachten Freiflächen mit 50% angerechnet werden. Sortimentseinschränkungen werden nicht gegeben, da im Bau- und Gartenfachmarkt nur bau- und gartenfachmarktspezifische Kernsortimente und branchenübliche Randsortimente zulässig sind. Die Nutzungen „Schank- und Speisewirtschaft“ mit einer festgesetzten VK von 300 m² sowie „Autohandel“ mit einer festgesetzten VK von 235 m² sind im Rahmen der Flexibilität der Standortansiedlung in den Baugebieten SO1.1 bis SO1.3 zulässig. Die max. zulässige VK für „Schank- und Speisewirtschaft“ wurde entsprechend der Festsetzung im genehmigten B-Plan belassen. Hinsichtlich der Nutzung „Autohandel“ wird die derzeit zulässige VK von 700 m² auf 235 m² reduziert, da keine Flächenerweiterung der ansässigen Autowerkstatt beabsichtigt ist, jedoch mit der neuen Festsetzung als Dienstleistungsbetriebe eine Flexibilität ermöglicht.</p>		

Tab. 9: Festsetzungsbegründung SO1.2

SO1.3 - Fachmärkte		
zulässige Nutzungen	Maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche in m ² (ohne zulässige Nutzungen SO1.1 – SO1.3)	
	2016	2010
gesamtes Baugrundstück	5.960 m ²	6.400 m ²
<u>Sortimentseinschränkungen für zentrenrelevantes Sortiment</u>		
Textilien	1.210 m ²	750 m ²
Schuhe	550 m ²	500 m ²
Elektro*	1.500 m ²	2.000 m ²
Drogeriewaren und Körperpflegemittel	495 m ²	400 m ²
Sport- und Campingartikel	300 m ²	300 m ²
Souvenirs, Geschenkartikel und Papierwaren	300 m ²	300 m ²
Hartwaren**	400 m ²	-
zoologischer Bedarf	500 m ²	-
Bücher, PBS, Schreib- und Spielwaren	385 m ²	-
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	230 m ²	1.400 m ² , davon 750 m ² Lebensmittel + 650 m ² Getränke
*Elektrische Haushaltsgeräte (Groß- und Kleinklektro), Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software, Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone, Fotogeräte und Fotowaren		
**Geschenkartikel, Glas, Keramik, Kurzwaren- und Handarbeitsbedarf, Papier- und Schreibwaren, Porzellan		
Schank- und Speisewirtschaft – zulässig im SO1.1 – SO1.3	300 m ²	300 m ²
Autohandel bzw. neu Dienstleistungsbetriebe mit Verkaufsanteil – zulässig im SO1.1 – SO1.3	235 m ²	700 m ²
<p>Festsetzungsbegründung:</p> <p><u>Ist-Bestand</u> Die derzeitige Nutzung im geplanten SO1.3 setzt sich aus verschiedenen Fachmärkten mit zentrenrelevantem Sortiment sowie einer Autowerkstatt zusammen. Die Gesamtverkaufsfläche der Fachmärkte beträgt 4.456 m², wobei anteilmäßig Textilien mit 640 m² VK, Schuhe mit 550 m² VK, Elektro mit 1.286 m² VK, Getränke mit 1.050 VK, Souvenirs, Geschenkartikel und Papierwaren mit 570 m² sowie zoologischer Bedarf mit 360 m² vertreten sind. Die Fläche der Autowerkstatt wird mit 235 m² beziffert.</p> <p><u>genehmigter B-Plan – 2. Änderung B-Plan (2010)</u> Im genehmigten B-Plan sind Nutzungen mit Verkaufsflächenobergrenzen für das SO1 festgesetzt. Entsprechend der momentanen Anordnung der Einzelhandelsbetriebe im geplanten SO1.3 sind die Nutzungen „Textilien“ mit einer VK von 750 m², „Schuhe“ mit einer VK von 500 m², „Elektro“ mit einer VK von 2.000 m², „Drogeriewaren“ mit einer VK von 400 m², „Sport- und Freizeit“ mit einer VK von 300 m², „Souvenirs, Geschenkartikel und Papierwaren“ mit einer VK von 300 m², „Lebensmittel“ mit einer VK von 750 m², „Getränke“ mit einer VK von 650 m², „Möbel“ mit einer VK von 1.500 m² sowie „Autohandel“ mit einer VK von 750 m². Sortimentsbeschränkungen innerhalb der zulässigen Nutzungen wurden nicht festgesetzt.</p>		

3. Änderung B-Plan

Um den Geschäftsbestand mit den aktuellen VK zu sichern und zukünftig Entwicklungsspielräume im Sortimentsbereich zu ermöglichen, welche aus Ansiedlungswünschen, Nutzungs- und/oder Mieteränderungen resultieren, werden die zulässigen VK der Nutzungen im SO1.3 konkretisiert. Zukünftig entfällt die separate Festsetzung der VK für die Nutzungen „Möbel“, „Lebensmitteldiscounter“ sowie „Getränke“.

Die zentrenrelevanten Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren“ mit 230 m² VK, „Textilien“ mit 1.210 m² VK, „Bücher, PBS, Schreib- und Spielwaren“ mit 385 m² VK, „Drogeriewaren und Körperpflegemittel“ mit 495 m² VK sowie „Schuhe“ mit 550 VK werden zukünftig bedarfsgenau mit zulässigen Obergrenzen festgesetzt. Dies resultiert aus der geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes, der Bestandsverkaufsfläche des Schuhmarktes, der Vergrößerung der VK für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren“ im SO1.1 sowie der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse. Hier soll dahingehend eingewirkt werden, dass der Einzelhandel der Saalfelder Innenstadt nicht nachteilig geschwächt wird.

Für die Sortimente „Sport- und Campingartikel“ sowie „Souvenirs, Geschenkartikel und Papierwaren“ werden die festgesetzten VK (jeweils 300 m²) des rechtskräftigen B-Plans belassen. Die Ansiedlung eines Fachmarktes mit diesem Sortiment ist derzeit nicht geplant.

Für das Sortiment „Elektro“ wird eine zulässige VK von 1.500 m² festgesetzt. Dies entspricht einer Reduzierung von 500 m² VK gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan. In der festgesetzten VK wurde ein Puffer von 214 m² berücksichtigt, welcher Handlungsspielraum für den Marktbetreiber zulässt.

Neu in den Festsetzungen aufgenommen werden die VK für die Sortimente „zoologischer Bedarf“ sowie „Hartwaren“. Bereits jetzt wird das Sortiment „zoologischer Bedarf“ auf einer VK von 360 m² angeboten, wobei der Marktbetreiber eine Erhöhung der VK auf insg. 440 m² anstrebt. Um zukünftig eine Obergrenze festzusetzen und Entwicklungsspielräume zuzulassen, wird die VK für das Sortiment auf 500 m² beschränkt. Hinsichtlich des Sortimentes „Hartwaren“ wird die zulässige VK mit 400 m² festgesetzt. Die Fläche resultiert aus der geplanten Etablierung eines Marktes mit 380 m² VK. Um einen Handlungsspielraum für den Marktbetreiber zuzulassen, wird ein Puffer von 20 m² berücksichtigt.

Die Nutzungen „Schank- und Speisewirtschaft“ mit einer festgesetzten VK von 300 m² sowie „Autohandel“ bzw. Dienstleistungsbetriebe mit einer festgesetzten VK von 235 m², sind im Rahmen der Flexibilität der Standortansiedlung in den Baugebieten SO1.1 bis SO1.3 zulässig.

Tab. 10: Festsetzungsbegründung SO1.3

3.6.3 Definition der im Sondergebiet angesiedelten Einzelhandelsbetriebe

SB Warenhaus⁸

„Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb wird mit meist einer oder zwei Verkaufsebenen und nach dem namensgebenden Prinzip geführt. Die Verkaufsfläche beträgt min. 5.000 m². Mit zunehmender Größe verlagert sich der Angebotsschwerpunkt zu den Sortimenten für die aperiodische Bedarfsdeckung (mittel- bis langfristiger Bedarf). Diese Sortimente sind breit, jedoch nicht tiefgestaffelt. Kennzeichnend ist u.a. der weitestgehende Verzicht auf modische Ware. Die kundenbezogene Magnetfunktion und somit auch der Umsatzschwerpunkt liegen jedoch im Regelfall bei Sortimenten für die periodische Bedarfsdeckung, wobei das entsprechende Verbrauchermarktangebot in Bezug auf Fläche und Auswahl deutlich übertroffen wird.

Dominierende Merkmale sind:

- breites Lebensmittelsortiment
- hoher Frischwarenanteil
- breite Randsortimente mit Verbrauchs- und Gebrauchsgütern unterer Qualitätsstufe
- deutliche Diskontorientierung (Diskontgeschäft - mitunter nur noch schwer abgrenzbare Betriebsform des stationären Einzelhandels (vgl. Fabrikladen, Off-Price- Stores), die jedoch nach allgemeinem Verständnis ein enges, auf raschen Umschlag ausgerichtetes Warensortiment unter weitestgehendem Verzicht auf Kundendienstleistungen zu vergleichsweise niedrigen Preisen anbietet)
- hohe Anzahl an Stellplätzen
- Konzessionärsflächen im Eingangsbereich (Konzessionär = Vertragspartner eines Unternehmens, der sein Geschäft i.d.R. auf eigene Rechnung und unter eigenem Namen auf einer von ihm gemieteten Fläche des Unternehmens betreibt (z.B. Frisörladen).“

Fachmarkt⁹

„Ein nach Sortiment oder Bedarfsgruppe spezialisierter Einzelhandelsbetrieb mit diskontorientierter Preispolitik auf in der Regel mehr als 1.000 m² ebenerdiger Verkaufsfläche (Ausnahme: Drogeriemarkt sowie Schuhe/Textil) mit starker Ausrichtung auf PKW-Kundschaft. Der Angebotsschwerpunkt liegt wiederum bei Waren einer Branche bzw. einer Bedarfsgruppe oder einem Ausschnittsortiment, vertrieblich geführt wird nach dem Selbstbedienungsprinzip. Es werden vor allem dezentrale Standorte entsprechender Größe mit hoher Verkehrsorientierung oder Lagen in Fachmarktzentren belegt und gesucht. Erforderlich sind ein großzügiges Stellplatzangebot sowie ein einwohnerstarkes Einzugsgebiet.

Beispielhaft für die Betriebsform sind Bau- und Heimwerkermärkte, Möbel-SB-Märkte, Spielwaren-, Schuh-, Textil-, Büro- sowie Elektrofachmärkte. Als Standorte werden verkehrsorientierte Lagen und **Fachmarktzentren** präferiert.

Dominierende Merkmale sind:

- spezialisiertes tiefgestaffeltes Sortiment
- Diskontorientierung, Sonderangebote
- verkehrsorientierte Lagen bzw. **Teil eines Fachmarktzentrums**

⁸ Definitionsauszug gemäß der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

⁹ Definitionsauszug gemäß der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

Fachmarktzentrum¹⁰

„Eine Ansammlung von Einzelhandels- und einzelhandelsnahen Dienstleistungsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Größen, deren harter Kern aus den oben beschriebenen Fachmärkten besteht und im Wesentlichen folgende Merkmale aufweist:

- verkehrsgünstige Stadtrandlagen mit guter Erreichbarkeit auch für das entferntere Umland
- in der Regel ebenerdige Nutzflächen und ebenerdig angeordnete Stellplätze
- schlichte Funktionalität in der Optik, preiswerte Bauweise, günstige Mieten
- **Fachmärkte** als Magnetbetriebe, die durch **kleinteiligen Einzelhandel** und **handelsnahe Dienstleister** ergänzt werden“

großflächiger Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (Leitsatz des Urteils des 4. Senats vom 24.11.2005 - BVerwG 4 C 10.04).

3.7 Baugrenzen und Abstandsflächen

Die Baugrenze ist innerhalb der Planzeichnung definiert. Sie wird aus dem genehmigten Bebauungsplan übernommen. Die Übernahme der Gebäudeversätze und Rücksprünge in den Bebauungsplan gewährleistet eine strukturierte Fassadengliederung.

In der Planung zum Bebauungsplan gelten die Abstandsflächen nach § 6 ThürBO.

3.8 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze

Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der Vollzugsbekanntmachung zur ThürBO (VollzBekThürBO), zuletzt geändert am 13. März 2014. Die Richtzahlen legen den durchschnittlichen Bedarf für bestimmte bauliche Anlagen fest. Hierbei handelt es sich um Erfahrungswerte für den typischen Fall. Die Richtzahlen dienen lediglich als Anhalt, von denen im Einzelfall und mit besonderer Begründung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs, der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs abgewichen werden kann. Gemäß der Richtzahlentabelle der ThürBO sind im Plangebiet folgende Stellplatzanzahlen (Tab. 17) zu berücksichtigen:

Nutzung	Stellplatzbedarf
Verkaufsnutzfläche bei großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Schwellenwert VKF > 800 m ²)	1 Stellplatz bei 10 -20 m ²
Verkaufsnutzfläche bei Läden, Geschäftshäusern - Schwellenwert VKF < 800 m ²	1 Stellplatz bei 30 -40 m ² , jedoch mind. 2 Stellplätze je Laden
Restaurant/Imbiss	1 Stellplatz je 8-12 Sitzplätze

¹⁰ Definitionsauszug gemäß der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

	(Veranschlagung bei Schnellimbiss 1 Stellplatz je 8 Sitzplätze/bei Restaurant 1 Stellplatz je 12 Sitzplätze)
Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 50-100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- od. Reparaturstand

Tab. 11: Erforderlicher Stellplatzbedarf nach ThürBO für plangebietsspezifische Nutzungen

Für die Berechnung der erforderlichen Stellplatzanzahl im Plangebiet (Verwendung der fett markierten Zahl) werden die geplanten Verkaufsflächen des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes der geplanten Nutzung aus der Planungskonzeption des Vorhabenträgers entnommen.

Unter Berücksichtigung des § 49 Abs. 1 ThürBO können Abweichungen von diesen Richtzahlen aufgrund der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgen. In der Bekanntmachung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr zum Vollzug der Thüringer Bauordnung (VollzBekThürBO) wird unter Pkt. 49.1.6 angegeben: *„Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist jeweils im Einzelfall zu ermitteln. Dabei ist insbesondere auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu berücksichtigen. Ein Bauvorhaben kann mit der Folge der Reduzierung des Stellplatzbedarfs z. B. dann überdurchschnittlich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden, wenn es weniger als 400 m von einem ÖPNV – Haltepunkt entfernt ist und dieser Haltepunkt während der normalen Nutzungszeiten von mindestens einer Linie des ÖPNV in zeitlichen Abständen von jeweils höchstens zwanzig Minuten angefahren wird. Die gute Erreichbarkeit kann aber nur dann berücksichtigt werden, wenn auch erwartet werden kann, dass tatsächlich die Nutzer in nennenswertem Umfang den ÖPNV nutzen werden. Dies wird bei Anlagen mit überörtlichem Einzugsbereich dann nicht der Fall sein, wenn der Einzugsbereich nicht ebenfalls über den ÖPNV gut angebunden ist.“*

Unmittelbar am Plangebiet liegt die Bushaltestelle Mittlerer Watzenbach an und wird von insgesamt 3 Buslinien mit folgenden Taktzeiten angefahren:

- Städtedreieck mobil Linie A Gorndorf-Bahnhof-Markt-Feengrotten-Krankenhaus-Gewerbegebiet) jeweils 30 min zwischen 5.00 und 20.00 Uhr und Gewerbegebiet-Krankenhaus-Feengrotten-Markt-Bahnhof-Gorndorf jeweils 30 min zwischen 5.00 und 20.00 Uhr ⇒ zeitliche Abständen von 15 Minuten
- Städtedreieck mobil Linie B Gorndorf Kaufhalle-Gewerbegebiet jeweils 30 min zwischen 5.00 und 20.00 Uhr und Gewerbegebiet-Gorndorf Kaufhalle jeweils 30 min zwischen 5.00 und 20.00 Uhr ⇒ zeitliche Abständen von 15 Minuten
- Städtedreieck mobil Linie S2 Rudolstadt-Bad Blankenburg-Saalfeld jeweils 30 min zwischen 5.00 und 20.00 Uhr und Saalfeld-Bad Blankenburg-Rudolstadt jeweils 30 min zwischen 5.00 und 20.00 Uhr ⇒ zeitliche Abständen von 15 Minuten

Hiermit ist dargestellt, dass sowohl der örtliche als auch der überörtliche Einzugsbereich an den ÖPNV gut angebunden ist. In Abweichung von den Richtzahlen der ThürBO wird festgelegt, dass für den Lebensmittelmarkt Marktkauf im SO 1.1 ein Stellplatzbedarf von 1 Stellplatz je 35 m² VK ausreichend ist.

Teilflächen	Nutzung	Verkaufsfläche in m ²	Stellplatzbedarf	Summe Stellplätze
SO 1.1	Marktkauf	5.600 m ²	1 Stellplatz je 35 m ² *	160
SO 1.2	Toom (Bau- und Gartenmarkt), davon	7.800 m ²	1 Stellplatz je 20 m ²	390
	Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze (Freiflächen [540 m ²] mit 25% und überdachten Freiflächen [260 m ²] mit 50 % bewertet)	2.680 m ²	1 Stellplatz je 100 m ²	27
SO 1.3	Takko	500 m ²	1 Stellplatz je 40 m ²	13
	Kleinkaufhaus bzw. Textilist und Hartwaren-anbieter	1.050 m ²	1 Stellplatz je 20 m ²	53
	Deichmann	550 m ²	1 Stellplatz je 40 m ²	14
	Medimax	1.286 m ²	1 Stellplatz je 20 m ²	32
	Drogerie	1.200 m ²	1 Stellplatz je 20 m ²	60
	Zoo & Co.	440 m ²	1 Stellplatz je 40 m ²	11
	Autohandel/ Werkstatt	235 m ² (2 Wartungsstände)	6 Stellplätze je Wartungs- od. Reparaturstand	12
SO 1.1 - 1.3	Shops (Jeansshop, Orion, Reisebüro u.a.)	gesamt 1.600 m ²	1 Stellplatz je 40 m ²	40
	Food-Court (Schank- u. Speisewirtschaft)	190 m ² , Anzahl Sitzplätze ca. 45	1 Stellplatz je 8 Sitzplätze	6
Summe				818

Tab. 12: Gesamtstellplatzbedarf nach ThürBO im Plangebiet (nach derzeitiger Konzeption Vorhabenträger)
* Abweichung gegenüber ThürBO

Innerhalb des Plangebietes stehen 677 Stellplätze (incl. Behindertenstellplätze) und außerhalb des Gebietes am südlichen Mittleren Watzenbach stehen nochmals 146 Parkplätze zur Verfügung. Somit stehen insgesamt **823** Stellplätze zur Verfügung.

Die konkrete Stellplatzanzahl richtet sich jedoch nach den beantragten Verkaufsflächen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens. In der Planzeichnung ist der derzeitige Bestand dargestellt.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Dabei handelt es sich auch um untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Plangebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ebenfalls zulässig.

3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Einhaltung der Ortsgestaltung wird festgesetzt, dass Dachformen sowie die äußere Gestaltung von aneinander grenzenden Gebäuden, bezüglich verwendeter Baustoffe, Elemente und Farben, aufeinander abzustimmen sind. Dachaufbauten sind nur bis zu einem Flächenanteil von 30% zulässig.

Einfriedungen sind nur als transparente Zäune, vorzugsweise Maschendraht mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

3.10 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Sonder- und Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach“ – 3. Änderung werden die Pflanzbindungen aus dem genehmigten Bebauungsplan übernommen. Die Flächen werden der aktuellen Vermessung (Bestand) angepasst. Die Festsetzungen aus dem genehmigten Bebauungsplan wurden bis auf Pkt 3.10 sinngemäß übernommen.

Pkt. 3.10 Festsetzung im Satzungsexemplar des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sonder- und Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach“ 2. Änderung.

„Unabhängig von anderen grünordnerischen Maßnahmen ist je 6 errichteter Stellplätze 1 Baum (Stammumfang 16-18 cm) lt. Pflanzenliste 1, vorzugsweise als Straßenbegleitgrün (Straßenbaum) mit erhöhtem, nicht befahrbarem Pflanzbeet (2m x 2m) zu pflanzen.“

Erläuterung:

Innerhalb der Genehmigungsplanung für die Instandsetzung der Grundstücksentwässerung auf dem Marktkaufgrundstück wurde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und dem Tiefbauamt, Sachgebiet Grünflächen festgestellt, dass die Baumart (Spitzahorn) auf dem Parkplatz und auch auf weiteren Flächen der Stadt Saalfeld Wachstumsstörungen aufweist. Dahingehend wurde festgelegt, als Baumart in die Mulde der Parkflächen großkronige *Carpinus betulus* (Hainbuche) sowie in den Parkplatzköpfen kleinkronige *Sorbus aria* (Mehlbeere) bzw. *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere) zu pflanzen.

Zudem sollen laut den Festsetzungen des genehmigten B-Planes pro 6 Stellplätze 1 Baum gepflanzt werden. Für das Plangebiet würde dies, bei 677 Stellplätzen, die Pflanzung von 113 Bäumen bedeuten. Da die Einordnung dieser Baumanzahl sowohl aus Platzgründen als auch mit dem Ziel nachhaltige gesunde und vitale Baumstandorte zu schaffen, nicht vereinbar ist, sieht der Entwurf die Pflanzung von 72 Bäumen innerhalb der Parkstellflächen vor. Trotz der geringeren Anzahl der zu pflanzenden Bäume erfolgt durch die Entsiegelung und Begrünung von Teilflächen insgesamt ein flächenäquivalenter Wertzuwachs. In einer Beratung vom 09.07.2012 stimmten die Beteiligten Ämter der Reduzierung der Baumanzahl zu.

Innerhalb der Baugenehmigung Nr: 13-0953/8 vom 22.10.2013 wurde eine Befreiung hinsichtlich der Anzahl der zu pflanzenden Bäume erteilt.

Entsprechend der Abstimmung und dem Genehmigungsbescheid bezüglich der Befreiung wird bei der 3. Änderung die Festsetzung Pkt. 3.10 entsprechend angepasst. Zudem wurde eine Pflanzliste 5 mit den Baumarten erstellt.

„Innerhalb des SO 1 ist unabhängig von anderen grünordnerischen Maßnahmen je 9-10 errichteter Stellplätze 1 Baum (Stammumfang 16-18 cm) lt. Pflanzenliste 5, mit erhöhtem, nicht befahrbarem Pflanzbeet (2m x 2m) zu pflanzen.“

Bodenschutz

Im Hinblick auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastung ist während der Realisierung des Bauvorhabens folgendes zu berücksichtigen:

- das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern
- Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von max. 2m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden
- Verunreinigungen der Böden bzw. der Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern
- Nebeneinrichtungen, wie Zufahrten und Ablagerungsplätze für Baumaterial sind nach Bauende vollständig und unter Herstellung nutzungsgerechter Bodenverhältnisse zu beseitigen
- unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen einer Verwertung zuzuführen

Realisierung

Die grünordnerischen Festsetzungen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Umbaumaßnahmen im sonstigen Sondergebiet zu realisieren.

3.11 Archäologie

Nach derzeitigem Stand sind keine archäologischen Kulturdenkmale im Plangebiet bekannt. Unter Berücksichtigung des § 13 ThürDSchG bedarf es jedoch der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind archäologische Untersuchungen am Vorhabenstandort durchzuführen und die Kontaktdaten des zuständigen Bauleiters sind vor Beginn der Arbeiten an das Landesamt für Archäologie zu übermitteln.

3.12 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmale erfasst.

3.13 Altlasten/Abfall

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

3.14 Immissionsschutz

Mit Bezugnahme auf das Plangebiet ist zu vermerken, dass der Lage nach wenig Verbindung zur Wohnbebauung vorhanden ist und die Hauptverkehrsströme im Wesentlichen über die abgelegene Kreuzung am Marktkauf zu- und abfließen.

Lärm wird im Sonder- und Gewerbegebiet hauptsächlich durch das Verkehrsaufkommen nur an den Werktagen zwischen 6.00 bis 20.00 Uhr erzeugt.

Eine besondere Wirkung auf das Wohngebiet Graba oder Beulwitz aus dem Plangebiet heraus besteht jedoch nicht.

Weitere Immissionen aus Produktionsprozessen oder Handelsabläufen, die auf das Umfeld abstrahlen, sind nicht bekannt.

Für den Menschen ist eine intakte Umwelt Lebensgrundlage. Er wird von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter berührt. Gesundheitliche Aspekte sind für den Menschen als Schutzgut ebenso von Bedeutung wie im Bereich der Bauleitplanung Lärm und andere Immissionen oder regenerative Belange.

4. Umweltsituation

4.1 Umweltbericht

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die Teilfläche schon jetzt ein Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 fest. Die Planung der 3. Änderung sieht bezüglich der Art der baulichen Nutzung und der Grundflächenzahl keine Veränderungen vor. Somit sind über das derzeit schon zulässige Maß Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der aktuellen Planung nicht zu erwarten. Bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB kann auf die Ausfertigung des Umweltberichtes verzichtet werden.

4.2 Wasserrechtliche Belange

Das gesamte Bebauungsplangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III gemäß der Darstellung im Onlineportal des Freistaates Thüringen.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Den natürlichen Vorfluter für dieses Gebiet bildet der etwa 700 m nordwestlich vom Grundstück des Vorhabenträgers liegende Zechenbach als Gewässer II. Ordnung. In seiner Gesamtheit liegt das Areal im Einzugsgebiet der „Saale“.

Grundwasser

Die Untergrundverhältnisse wurden im Rahmen der Erschließung des Gebietes im Jahre 1993 untersucht. Bei dieser Baugrunduntersuchung wurden im Wesentlichen Schluffe und Kiese angetroffen, charakterisiert und dokumentiert. Grundwasser wurde nur in einer Bohrung 4,5 m unter GOK angeschnitten. Die Versickerungsfähigkeit wurde auf der Grundlage eines Schluckversuchs das Wasserleitungsvermögen der angetroffenen schluffigen Sedimente als gering eingeschätzt und die Ableitung des Regenwassers zu einem Vorfluter empfohlen.

Nach erneuten Untersuchungen zur Versickerung im Jahr 2013 konnte bis zur maximalen Endteufe von 4,9 m kein Grundwasser festgestellt werden. Niederschlagsbedingt muss oberhalb dieses Grundwasserspiegels mit Schicht- und Stauwässern gerechnet werden. Diese wurden an 2 Untersuchungsstellen angetroffen.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen, bestehend aus Parkstellflächen und Zufahrtsstraßen, wird über Straßenabläufe ohne oberirdische Wasserführung durch Borde in das Kanalsystem (Mischwasserkanalnetz) eingeleitet. Das Regenwasser von den Dachflächen der drei Gebäude im Plangebiet wird über separate Regenwasserkanäle und einen Stauraumkanal gedrosselt der Vorflut (Zechenbach) zugeführt.

Das Grundstücksmischwasserkanalnetz ist an zwei Stellen an das öffentliche Mischwasserkanalnetz des Zweckverbandes Abwasser Saalfeld-Rudolstadt angeschlossen. Dieses ist überlastet, sodass bei bestimmten Starkregenereignissen Überflutungen auftreten, die Schäden in Teilbereichen des Gesamtobjektes verursachen.

Die Instandsetzung der Grundstücksentwässerung und die daraus resultierende Erneuerung von Verkehrsflächen, die Neuausbildung des Kreisverkehrplatzes und der östlichen Parkplatzumfahrt sind bereits geplant und behördlich genehmigt.

Eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers von den versiegelten Flächen ist zu gewährleisten.

4.3 Konzeption Freianlagen

Die Begrünung des Parkplatzes besteht innerhalb der Stellflächen aus Jungbäumen mit einer zu kleinen befahrbaren Baumscheibe aus Rasengittersteinen. Die Bäume weisen Stammverletzungen sowie Wachstumsstörungen aufgrund der unzureichenden Nährstoffversorgung und Verdichtung des Bodens auf. Einige Bäume sind bereits abgestorben.

Mit dem Umbau soll eine ökologische und gestalterische Grünstrukturierung einhergehen. Dies wird durch die Entsiegelung von Teilflächen und durch den Umbau der Baumstandorte (offene, nicht überfahrbare Baumscheiben) erreicht.

Innerhalb der Parkplatzflächen ist derzeit Spitzahorn gepflanzt (entsprechend den Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes). Da diese Baumart jedoch nicht nur auf dem Parkplatz vom Marktkauf, sondern auch auf Flächen der Stadt Saalfeld Wachstumsstörungen aufweist, werden in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und dem Tiefbauamt, Sachbereich Grünflächen, als Baumart in die Mulde großkronige Hainbuchen (*Carpinus betulus*) sowie in den Parkplatzköpfen kleinkronige Mehlbeere (*Sorbus aria* / *Sorbus intermedia*) geplant. Im Bereich der angedachten Baumstandorte ist eine Rasenansaat vorgesehen. Die entsiegelten Restflächen, die ohne Baumstandort sind, werden mit Kleingehölzen (Rosen verschiedener Sorten) bepflanzt.

Die Entsiegelungsfläche an der westlichen Seite des Marktkaufs wird aufgrund der Böschungsneigung sowohl mit Rasen angesät, als auch mit Kleingehölzen und Bäumen bepflanzt. Der Eingangsbereich wird durch eine Staudenbepflanzung der Innenfläche des Kreisverkehrs und der gegenüberliegenden entsiegelten Grünfläche aufgewertet. Im Bereich des herzustellenden Mulden-Rigolensystems werden ebenfalls Stauden gepflanzt. Um den Pflegeaufwand für die Staudenpflanzungen zu reduzieren, werden die Pflanzflächen mit einer mineralischen Mulchschicht abgedeckt.



Abb. 7: Grünflächen, Bestand

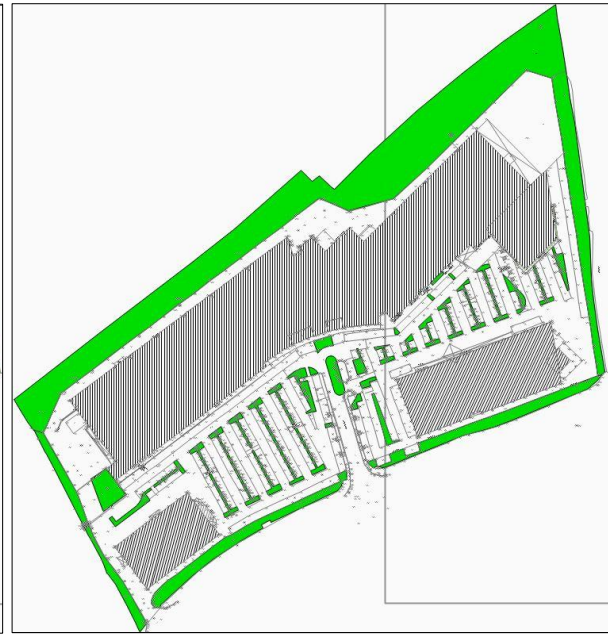


Abb. 6: Grünflächen, Planung

Im Bestand befinden sich ca. 14.986 m² Grünflächen im Plangebiet (incl. Baumstandorte). Mit der Umstrukturierung der Verkehrsflächen und der Entsiegelung und Neuanlage von Grünflächen erhöht sich der Grünflächenanteil um ca. 1.870 m².

Laut den Festsetzungen des B-Planes sollen pro 6 Stellplätze 1 Baum gepflanzt werden. Für das Plangebiet würde dies, bei 677 Stellplätzen die Pflanzung von 113 Bäumen bedeuten. Da die Einordnung dieser Baumanzahl sowohl aus Platzgründen als auch mit dem Ziel nachhaltige gesunde und vitale Baumstandorte zu schaffen, nicht vereinbar ist, sieht der Entwurf die Pflanzung von 72 Bäumen innerhalb der Parkstellflächen vor. Trotz der geringeren Anzahl der zu pflanzenden Bäume erfolgt durch die Entsiegelung und Begrünung von Teilflächen insgesamt ein flächenäquivalenter Wertzuwachs. In einer Beratung vom 09.07.2012 stimmten die Beteiligten Ämter der Reduzierung der Baumanzahl zu.

Innerhalb der Baugenehmigung Nr: 13-0953/8 vom 22.10.2013 wurde eine Befreiung hinsichtlich der Anzahl der zu pflanzenden Bäume erteilt. Der Bebauungsplan wird nun angepasst.

Im Ergebnis werden die Flächen des Parkplatzes durch Entsiegelungsmaßnahmen und der Pflanzung von Hochstämmen mit offener Baumscheibe gestalterisch und ökologisch aufgewertet. Durch Entsiegelung von Teilflächen werden die Bodenfunktionen aktiviert und Niederschlagswasser kann dem Naturhaushalt zugeführt werden. Die kleinklimatischen Verhältnisse auf dem Parkplatz werden durch Verdunstungsvorgänge und Beschattung vom Laub der Bäume verbessert.

5. Verkehrstechnische Erschließung

ÖPNV

Außerhalb des Plangebietes befindet sich an der Straße Mittlerer Watzenbach beidseitig jeweils ein Haltepunkt mehrerer (Regional-) Buslinien der KomBus GmbH (Nr. 3, Abb. 5). Somit ist auch eine Anbindung für weniger mobile Kundengruppen gewährleistet.

PKW- und LKW-Verkehr (Lieferverkehr)

Das Plangebiet wird aktuell über zwei Zufahrten an der Straße Mittlerer Watzenbach (Nr. 1 und 2, Abb. 5) erschlossen. Bei der westlich gelegenen Zufahrt (Nr. 2) handelt es sich um eine reine Lieferzufahrt. Die Straße Mittlerer Watzenbach bindet im Osten an die Rudolstädter Straße an, welche als Bundesstraße 281 die überregionale Verkehrsanbindung darstellt. Zudem besteht eine gute Erreichbarkeit über die Bundesstraße 85.

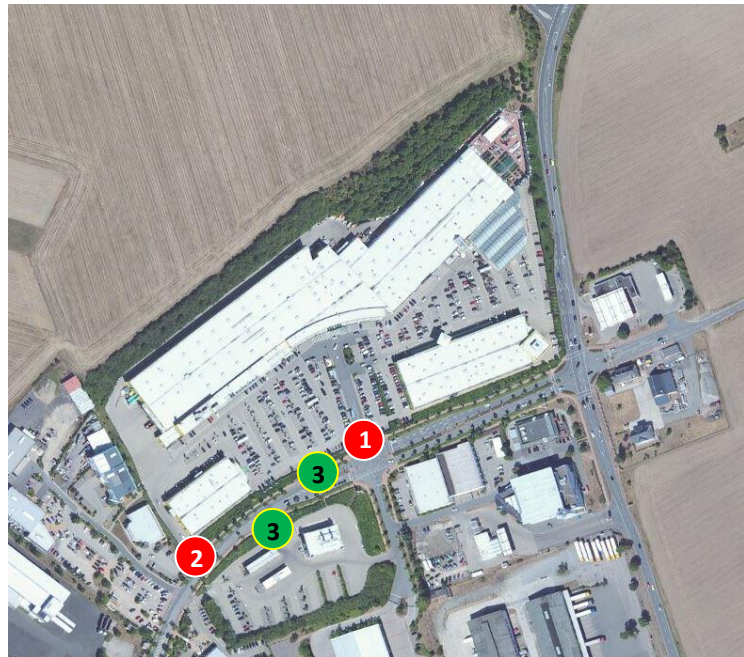


Abb. 8 derzeitige verkehrstechnische Erschließung des Vorhabenstandortes, Quelle Luftbild: www.arcgis.de

Die Hauptzufahrt weist eine Breite von 10m auf. Die weitere innere Verkehrserschließung wird über 6 m breite Stichstraßen sichergestellt. Für den ruhenden Verkehr sind Stellplätze mit einer Breite von bisher 2,30 m bis 2,50 m ausgewiesen.

Im Zuge der Instandsetzung der Oberflächenentwässerung auf dem Grundstück wird auch die Erneuerung von Verkehrsflächen, die Neuausbildung des Kreisverkehrsplatzes und der östlichen Parkplatzumfahrt umgesetzt. Maßgebend für die Strukturierung der Verkehrsflächen sind die nutzungstechnischen Aspekte sowie die Zwangspunkte (Anlieferung und Brandschutztechnische Forderungen)



Abb. 9: Freianlagenbestandsplan, CEV

Parkstandbilanz innerhalb /außerhalb des Plangebietes:

	Bestand	Planung
Parkstände West	368	368
Parkstände Nordost	259	229
Parkstände Südost	86	80
Parkstände Gesamt im Plangebiet	713	677
außerhalb des Plangebietes (südlicher Mittlerer Watzelbach)	146	146
Summe	859	823

Tab. 13: Parkstandbilanz aus dem Baugenehmigungsantrag, Stand 2013

Pkw-Stellplätze

Die derzeitige Tiefe der Stellplätze beträgt 5,00 m. Innerhalb der Planung werden die Stellplätze mit einer Tiefe ab Fahrgassenrand von 4,30 m ausgebildet. Dies entspricht bei Senkrechtaufstellung auch der EAR 05. Zudem wird ein Überhangstreifen von 0,70 m gebaut. Die Fläche zwischen zwei gegenüberliegenden Parkbuchten beträgt somit 1,40 m. Diese wird als Grünfläche mit Kleingehölzen ausgebildet. Die Fahrgassenbreite von 6,00 m wird analog zum Bestand beibehalten.

Alle nutzungstechnischen nicht benötigten Restflächen werden zur Reduzierung der abzuleitenden Wassermengen entsiegelt und als Grünflächen ertüchtigt.



Abb. 10: Freianlagengestaltung, CEV

Die Kompensation der Parkstandreduzierung durch Entsiegelung und durch verkehrstechnische Maßnahmen erfolgt mittels Nutzung zur Verfügung stehender Flächen im Bereich des Getränkemarktes/ Schuhmarktes und des Elektrofachmarktes.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet wird über das bestehende Versorgungsnetz erschlossen. Der vorhandene Leitungsbestand innerhalb des Vorhabenstandortes wurde durch den Vorhabenträger übermittelt. Die Darstellung des gesamten Leitungsbestandes erfolgt im Bestandsplan Versorgungsleitungen.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über die Hauptversorgungsleitung (DN 1500), welche südlich innerhalb des Straßenquerschnittes der Straße Mittlerer Watzenbach verläuft. Im Bereich des Vorhabenstandortes dienen die verlaufenden Trinkwasserleitungen DN 90, DN 100 zur örtlichen Versorgung des Grundstückes. Versorgungsträger ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (ZWA).

Abwasser / Regenwasser

Das Marktkaufgrundstück ist abwassertechnisch vollständig erschlossen. Die Abwasserableitung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Dem Mischwasserkanal wird nur häusliches und betriebliches Schmutzwasser sowie behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser (Verkehrsflächen) zugeführt. Das Mischwasser wird abgeleitet und behandelt. Das Grundstücksmischwasserkanalnetz im Plangebiet mit Dimensionierungen von DN 150 bis 500 bindet im Süden (Straße Mittlerer Watzenbach) an zwei Stellen an das öffentliche Mischwasserkanalnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Saalfeld – Rudolstadt ein.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen, bestehend aus Parkstellflächen, Zufahrtsstraßen, wird über Straßenabläufe ohne oberirdische Wasserführung durch Borde in das Kanalsystem eingeleitet.

Das Mischwasserkanalnetz ist nach Aussage des Objektbetreibers überlastet, sodass bei bestimmten Starkregenereignissen Überflutungen auftreten, welche Schäden in Teilbereichen des Gesamtobjektes verursachen.

Diese Problematik soll mit der Instandsetzung der Grundstücksentwässerung behoben werden. Detaillierte Beschreibungen sind der Genehmigungsplanung von KBP Bauingenieure zu entnehmen.

Regenwasser

Das Regenwasser von den Dachflächen der drei Gebäude (nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser) wird über separate Regenwasserkanäle DN 150 bis DN 250 und einen Stauraumkanal DN 1200 gedrosselt zum Zechenbach (Vorfluter) abgeleitet.

Elektroenergie / Telekommunikation

Die Versorgung des Vorhabenstandortes mit Elektroenergie und Telekommunikation erfolgt über das bestehende Netz der Stadtwerke Saalfeld sowie der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Gas- und Wärmeversorgung

Die Versorgung des Vorhabenstandortes erfolgt über das bestehende Netz. Die Hauptversorgungsleitung (DN 150) verläuft südlich des Vorhabenstandortes. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Saalfeld.

7. Hinweise zur Bauausführung

Versorgungsleitungen

Allgemein

Bei Bauarbeiten und Anpflanzungen im Bereich von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Bestand/Planung) sind die Abstandsregelungen, welche den Merkblättern des jeweiligen Versorgers zu entnehmen sind, zu beachten. Empfohlen werden die rechtzeitige Einholung notwendiger Zustimmungen/konkreter Anweisungen vor Baubeginn.

Trinkwasserleitungen

Entsprechend § 13 Abs. 2 (5) der TrinkwV sind alle Wasserversorgungsanlagen, aus welchen Wasser für die Öffentlichkeit bereitgestellt wird, meldepflichtig. Nach Befüllen der Hausinstallation und vor Inbetriebnahme der Einrichtung ist eine Freigabe durch das Gesundheitsamt erforderlich. Es ist sicherzustellen, dass die mikrobiologischen und chemischen Grenz- und Richtwerte der TrinkwV eingehalten werden. Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung und Instandhaltung von Trinkwasserinstallationen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Es dürfen nur Werkstoffe verwendet werden, welche bei Kontakt mit Trinkwasser dieses in keiner Weise nachteilig verändern. Grundlage für die Planung sollte der bestimmungsgemäße Betrieb der Anlage sein. Es muss darauf geachtet werden, dass es an keiner Stelle zu Stagnationen kommt. Überdimensionierungen sind sowohl bei Trinkwasserleitungen als auch bei Trinkwasserspeichern zu vermeiden. Für die Errichtung von Warmwasseranlagen sind das DVGW Arbeitsblatt W 551, W 553 und die DIN 1988-300 zu Grunde zu legen, um ein Gesundheitsrisiko durch Legionellen im Trinkwasser zu vermeiden. Probenahmestellen für die Entnahme mikrobiologischer Proben müssen desinfizierbar, vorzugsweise abflammbaar sein.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III, entsprechende Vorkehrungen bei der Umsetzung von Bauvorhaben sind zu treffen. Das DVGW - Arbeitsblatt W101 "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete: I. Teil Schutzgebiete für Grundwasser" vom Juni 2006 ist zu beachten.

Barrierefreies Bauen und Fachmarktgestaltung

Eine barrierefreie Gestaltung der baulichen Anlagen ist entsprechend den Anforderungen der DIN 18040 zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Ausstattung der Fachmärkte sollte die Bevölkerungsstruktur des Einzugsgebietes Beachtung finden, wobei eine seniorengerechte Gestaltung angeraten wird.

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung von einzelnen Verkaufseinrichtungen sollten die Bau- und Ausstattungsmaterialien in erster Linie nach hygienischen Gesichtspunkten ausgesucht werden.

Bauphysikalisch relevante Konstruktionsverfahren sollten nicht dazu führen, dass die Innenraumluft sich negativ auf das Wohlbefinden und die Gesundheit der Nutzer auswirkt.

Für Menschen mit einer bestehenden Kontaktallergie auf bestimmte Duftstoffe besteht ein erhöhtes Risiko, dass diese Stoffe allergische Symptome der Haut verstärken oder Reizungen der Atemwege hervorrufen, wenn sie eingeatmet werden. Aus diesem Grund sollte auf eine Beduftung in Verkaufseinrichtungen freiwillig verzichtet werden.

8. Flächenbilanz

Flächen	Bestand (m ²)	Planung (m ²)	Differenz (m ²)
Gebäude	27.566 m ²	27.566 m ²	-
Verkehrsflächen (Fahrbahn, Stellplätze, Freiflächen)	32.378 m ²	30.508 m ²	-1.870 m²
Grünflächen	14.986 m ²	16.856 m ²	+1.870 m²
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	74.930 m²	74.930 m²	-

Tab. 14: Flächenbilanz

9. Eigentumsverhältnisse

Eigentümer	Flurstück	Flur	Gemarkung	Lage
GUMES Verwaltung GmbH & Co. Erste Vermietungs-KG, München	4600/17	0	Saalfeld	im Geltungsbereich des B-Plans

Tab. 15: Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

10. Durchführungsvertrag

Innerhalb des ausgewiesenen Baugebietes sind nur Vorhaben gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zulässig, welche im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Saalfeld und dem Vorhabenträger festgelegt sind.

Anlage 4: Übersicht bestehende und geplante VK für Sortimente des jeweiligen Einzelhandelbetriebes

Bestand Verkaufsflächen			Planung zentrenrelevante und nichtzentrenrelevante Sortimente										
Nutzung durch	Bezeichnung Branche/Sortiment	VK von GMA für zentren- und nichtzentrenrelevante Sortimente	Nutzung durch	Bezeichnung Branche/Sortiment	neue VK gemäß Nutzungs-konzept	neue max. zulässige VK gemäß B-Plan	alte zulässige VK gemäß B-Plan 2010						
SB-Warenhaus	Marktkauf	Nahrung und Genussmittel	2.600	Marktkauf	Nahrung und Genussmittel	3.350	5.800 m ² , davon 3.550m ² für Lebensmittel	5.800 m ² , davon 1.850m ² für Lebensmittel					
		Gesundheit- und Körperpflege	400		Gesundheit- und Körperpflege	400							
		Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	100		Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	100							
		Bücher, Schreib- und Spielwaren	350		Bücher, Schreib- und Spielwaren	100							
		Bekleidung, Schuhe, Sport	1.060		Bekleidung, Schuhe, Sport	500							
		Elektrowaren ⁵	410		Elektrowaren ⁵	350							
		Hausrat ¹ , Einrichtung ¹ , Möbel,	700		Hausrat ¹ , Einrichtung ¹ , Möbel,	350							
		sonstige Sortimente ¹	180		sonstige Sortimente ¹	250							
Zwischensumme SB Warenhaus:		5.800	Zwischensumme SB Warenhaus:		5.600								
Lebensmitteldiscounter	-	Lebensmittel	0	-	Lebensmittel	0	entfällt	750					
									Zwischensumme Lebensmitteldiscounter:		0	0	750
Bau- und Gartenfachmarkt	Toom	ein großflächiger Bau- und Gartenfachmarkt ¹	8.600	Toom	Bau- und Gartenfachmarkt ¹	8.600 m ² , davon 6.300 m ² Baumarkt, 520 m ² überdachte Freifläche und 2.160 m ² Freifläche ² , 1.500 m ² Gartenmarkt,	8.600 m ² , davon 1.500m ² für Gartencenter und 7.100m ² für Baumarkt	6.400 m ² , davon 1.400m ² für Gartencenter und 5.000m ² für Baumarkt ²					
									Zwischensumme Bau- und Gartenfachmarkt:		8.600	8.600	6.400
Fachmärkte	-	Möbel	0	-	Möbel	0	entfällt	1.500					
	Takko	Textilien	640	Takko ³ , Kleinkaufhaus / Textilist bzw. Hartwarenanbieter ⁴	Textilien	1.167	1.210	750					
	Deichmann	Schuhe	550	Deichmann	Schuhe	550	550	500					
	Medimax	Elektro ⁵	1.286	Medimax	Elektro ⁵	1.286	1.500	2.000					
	Marktkauf	Getränke	1.050	-	Getränke	0	entfällt	650					
	-	Drogeriewaren	0	Drogerie	Drogeriewaren, davon			1.200	400				
					Nahrungs- und Genussmittel	230							
					Gesundheit- und Körperpflege	156							
					Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	36							
					Bücher, Schreib- und Spielwaren	385							
	Strümpfe				52								
	Naturkosmetik				53								
	Parfümerie				161								
	Wasch, Putz, Reiniger	95											
	Elektrowaren ⁵	2											
	Kassenzone	30											
-	Sport- und Freizeit	0	-	Sport- und Freizeit	0	300	300						
Askania	Souvenirs, Geschenkartikel und Papierwaren	570	-	Souvenirs, Geschenkartikel und Papierwaren	0	300	300						
-	Hartwaren ⁶	0	Kleinkaufhaus / Textilist bzw. Hartwarenanbieter ⁴	Hartwaren ⁶	383	400	0						
Zoo & Co	Zoologischer Bedarf	360	Zoo & Co	Zoologischer Bedarf	440	500	0						
Zwischensumme Fachmärkte:		4.456	Zwischensumme Fachmärkte:		5.026	5.960	6.400						
Mailbereich/Shops	Diverse	Shops ¹	1.600	Diverse	Shops ¹	1.600	1.800	1.800					
									Zwischensumme Shops:		1.600	1.800	1.800
Autohandel	keine Angabe	Autohandel	235	keine Angabe	Autohandel, -teilehandel	235	235	700					
									Zwischensumme Autohandel:		235	235	700
Schank- und Speisewirtschaft	Diverse	Schank- und Speisewirtschaft	300	Diverse	Schank- und Speisewirtschaft	104	300	300					
									Zwischensumme Schank- und Speisewirtschaft:		104	300	300
									Gesamtsumme		20.991	Gesamtsumme	
					Gesamt-VK gedeckelt auf:		21.000 m ²						

Stand: September 2016 **die überdachten Freiflächen des Baumarktes sind mit 50% und die nicht überdachten Freiflächen des Baumarktes mit 25% Verkaufsfläche zu berechnen

¹keine Angabe der Sortimente

²die überdachten Freiflächen des Baumarktes sind mit 50% und die nicht überdachten Freiflächen des Baumarktes mit 25% Verkaufsfläche zu berechnen

³Verkaufsfläche von Takko beträgt 500 m²

⁴geplante Verkaufsfläche Kleinkaufhaus / Textilist bzw. Hartwarenanbieter insg. 1.050 m², davon 380 m² Hartwaren sowie 670 m² Textilien - alternativ insg. 1.090 m² VK, davon 380 m² Hartwaren sowie 710 m² Textilien

⁵Elektrische Haushaltsgeräte (Groß- und Kleinlektro), Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software, Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone, Fotogeräte und Fotowaren

⁶Geschenkartikel, Glas, Keramik, Kurzwaren- und Handarbeitsbedarf, Papier- und Schreibwaren, Porzellan