



**BEGRÜNDUNG**  
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN  
**NR. SLF 42**  
„FACHMARKTZENTRUM SAALFELD“

**Vorhabenträger:**

GUMES Verwaltung GmbH & Co.  
Erste Vermietungs-KG  
Emil-Riedl-Weg 6  
82049 Pullach i. Isartal

**Kommune:**

Stadt Saalfeld  
Markt 1  
07318 Saalfeld/Saale

**Landkreis:**

Saalfeld/ Rudolstadt

**Land:**

Freistaat Thüringen

**Bearbeitung:**

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

**Planstand:** 4. Oktober 2018

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SLF 42 „Fachmarktzentrum Saalfeld“

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ANLASS DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	4
1.2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES UND BISHERIGE ENTWICKLUNG .....	5
<b>2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH</b> .....	<b>7</b>
2.1 BESCHREIBUNG DER ZU ÄNDERNDEN TEILE DER PLANUNG .....	7
2.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	9
2.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	9
2.3.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM THÜRINGEN 2025 .....	9
2.3.2 REGIONALPLAN OSTTHÜRINGEN (IN KRAFT GETRETEN AM 18.06.2012) .....	10
2.3 REGIONALES EINZELHANDELSKONZEPT (REHK) „STÄDTEDREIECK AM SAALBOGEN“, STAND 2010 .....	11
2.4 AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR GEPLANTEN UMSTRUKTURIERUNG DES EINKAUFBZENTRUMS .....	15
„MITTLERER WATZENBACH“ DER STADT SAALFELD (GMA, STAND 26. SEPTEMBER 2016) .....	15
2.5 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE .....	17
<b>3. SITUATION, STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG</b> .....	<b>18</b>
3.1 AKTUELLE SITUATION IM PLANGEBIET .....	18
3.2 KONZEPTIONELLE BESCHREIBUNG UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE .....	18
3.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	20
3.4 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	20
3.5 FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG UND BEGRIFFSDEFINITIONEN .....	21
3.5.1 FESTSETZUNGSERLÄUTERUNG FÜR DIE EINZELNEN BAUGEBIETE .....	24
3.5.2 DEFINITION DER IM SONDERGEBIET ANGESIEDELTEN EINZELHANDELSBETRIEBE .....	29
3.6 BAUGRENZEN UND ABSTANDSFLÄCHEN .....	30
3.7 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN .....	31
3.8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	33
3.9 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	33
3.10 ARCHÄOLOGIE .....	34
3.11 DENKMALSCHUTZ .....	34
3.12 ALTLASTEN/ABFALL .....	35
3.13 IMMISSIONSSCHUTZ .....	35
<b>4. UMWELTSITUATION</b> .....	<b>35</b>
4.1 UMWELTBERICHT .....	35
4.2 UVP-PFLICHT GEMÄß UVPG .....	35
4.3 WASSERRECHTLICHE BELANGE .....	36
<b>5. VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG</b> .....	<b>37</b>
<b>6. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN</b> .....	<b>38</b>

<b>7. HINWEISE ZUR BAUAUSFÜHRUNG .....</b>	<b>39</b>
<b>8. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>42</b>
<b>9. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....</b>	<b>42</b>
<b>10. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG.....</b>	<b>43</b>

## ANLAGENVERZEICHNIS

<b>ANLAGE 1</b>	<b>VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN (PLANZEICHNUNG TEIL A UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B) M 1:1.000 (IM ORIGINAL), 4.10.2018</b>
<b>ANLAGE 2</b>	<b>VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN M 1:1.000 (IM ORIGINAL), 4.10.2018</b>
<b>ANLAGE 3</b>	<b>ÜBERSICHTSPLAN EINZELHANDEL SO 1 – BESTAND M 1:200 (IM ORIGINAL), 1.11.2017</b>
<b>ANLAGE 4</b>	<b>VERKAUFSFLÄCHENÜBERSICHT DER SORTIMENTE UND EINRICHTUNGEN (RICHTER + KAUP, 4.10.2018)</b>
<b>ANLAGE 5</b>	<b>AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR GEPLANTEN UMSTRUKTURIERUNG DES EINKAUFSZENTRUMS MITTLERER WATZENBACH IN SAALFELD (GMA, SEPTEMBER 2016)</b>
<b>ANLAGE 6</b>	<b>UMWELTBERICHT (RICHTER + KAUP, 1.11.2017)</b>



## 1. Anlass der Planung

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger der Bebauungsplanung, die GUMES Verwaltung GmbH & Co. Erste Vermietungs-KG., beabsichtigt im Teilbereich SO 1 des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 2 „Sonder- und Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach“ das bestehende Einkaufszentrum nach ca. 20jährigem Betrieb umzustrukturieren und zukunftsfähig im Markt aufzustellen. 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 auf der derzeit noch von Askania genutzten Fläche mit Woolworth ein Kleinkaufhaus etabliert werden.

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

Ziel des Vorhabenträgers ist es, den Standort langfristig 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. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und den hervorgebrachten Anregungen, insbesondere zum Vorhabensbezug der Einzelvorhaben, beschließt der Stadtrat der Stadt Saalfeld die Verfahrensumstellung und Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Sonder- und Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach“ 3. Änderung für den Teilbereich SO 1 als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SLF 42 "Fachmarktzentrum Saalfeld".

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Konsolidierung des Einzelhandelsstandortes
- Sicherung der nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung des Gebietes
- Vermeidung von Trading Down Effekten
- Stabilisierung der Stadt Saalfeld in ihrer Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion
- Gewährleistung der Nahversorgung für die etwa 840 Beschäftigten am Standort, für die Bewohner der Stadtteile Wöhlsdorf, Crösten, Graba und tlw. Beulwitz sowie für das künftige Wohngebiet an der Christoph-Wagner-Straße (90 WE).
- Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an den Bestand (Größe der Verkaufsflächen) und Anpassung der Sortimente an die Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandesskonzeptes des Städteverbundes „Städtedreieck am Saalebogen“ (Städte Saalfeld, Rudolstadt, Bad Blankenburg)





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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Abb. 2) 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 Gewerbe- nutzungen (u.a. Fitnessstudio, Autohäuser, Vertragswerkstätten, Dänisches Bettenlager), im Osten an die Rudolstädter Straße (B 281) und im Norden und Nordwesten im rückwertigen Bereich an Landwirtschafts- flächen 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 auch fußläufig für die Stadtteile Wöhlsdorf, Crösten, Graba und tlw. Beulwitz gut erreichbar. Es stellt neben dem Stadtzentrum von Saalfeld den zweiten Einzelhandelsschwerpunkt 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 des Standortes (ca. 840) sowie des angrenzenden Gewerbegebietes
- die Nahversorgung der Einwohner der Stadtteile Wöhlsdorf, Crösten, Graba und Beulwitz
- zukünftige Nahversorgungs- und Dienstleistungsfunktion für das neue Wohngebiet (90 WE) östlich der B281/südlich der Christian-Wagner-Straße

Derzeit sind im Plangebiet 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](http://www.arcgis.de)

## 2. Planungserfordernis und Verfahren nach dem Baugesetzbuch

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB erarbeitet. Das Planungsgebot nach § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben. Um für das beabsichtigte Vorhaben „vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. SLF 42 Fachmarktzentrum Saalfeld“ das Planungsrecht zu erlangen, wird der Teilbereich SO 1 des genehmigten Bebauungsplanes Nr.2 „Sonder- und Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach“ geändert.

Der Stadtrat der Stadt Saalfeld beschloss hierfür 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. Das Verfahren sollte ursprünglich im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen sowie unter Beachtung des Vorhabensbezuges beschloss der Stadtrat der Stadt Saalfeld ein Verfahrenswechsel und die Umstellung und Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Sonder- und Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach“ 3. Änderung für den Teilbereich SO 1 als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SLF 42 "Fachmarktzentrum Saalfeld". Dieser wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung fortgesetzt.

Die bereits durchgeführte Bürger- und Behördenbeteiligung zur ersten Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sonder- und Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach“ wird im weiteren Planverfahren als frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

Am 06.12.2017 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. SLF 42 „Fachmarktzentrum Saalfeld“ durch den Stadtrat der Stadt Saalfeld als Satzung beschlossen und am 16.07.2018 dem Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt zur Prüfung vorgelegt. Entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt vom 21.08.2018 wurde die angezeigte Satzung bemängelt.

Vorsorglich wird der beanstandete Bebauungsplan überarbeitet. Der Satzungsbeschluss (Beschluss-Nr. 172/2017) wird durch den Stadtrat der Stadt Saalfeld aufgehoben, der geänderte Bebauungsplanentwurf erneut gebilligt und zur öffentlichen Auslage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt.

### 2.1 Beschreibung der zu ändernden Teile der Planung

#### Entwurf (Stand 23.05.2017) zur Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB

Innerhalb der Entwurfserarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden folgende Änderungen bzw. Anpassungen gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.2 „Sonder- und Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach“ vorgenommen:

- Gliederung des SO 1 in zweckbestimmte Einzelvorhaben mit Angabe der Sortimentsbeschränkungen / max. Verkaufsflächengrößen
- Änderung und Überarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen (Text und Planzeichnung) unter Berücksichtigung der Bestandssituation sowie des Baugenehmigungsbescheides Nr. 13-0953/8 vom 22.10.2013 zur Befreiung der Änderung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume laut Stellplatzverordnung



- Änderung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) unter Berücksichtigung des tatsächlichen und geplanten Versiegelungsgrades
- nachrichtliche Übernahme der Lage der Hauptversorgungsleitungen sowie erforderlicher Baubeschränkungsgebiete
- Anpassung der Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

#### **geänderter Entwurf (Stand 04.10.2018) zur Beteiligung § 4a Abs. 3 BauGB**

Folgende Änderungen werden im geänderten Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 04.10.2018) - hierbei in der Begründung, Planzeichnung Teil A mit textlichen Festsetzungen Teil B, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in der Tabelle Verkaufsflächenübersicht - vorgenommen:

1. Verzicht auf die Festsetzung der (abweichenden) Bauweise in der Nutzungsschablone
2. Einkürzung der Baufenster im Bereich überlagernder Festsetzungen
3. Trennung des festgesetzten SO 1.2 in die Teilflächen SO 1.2.1 und SO 1.2.2
4. Festsetzung der Zulässigkeit des Sortimentes Textil mit Verkaufsflächenobergrenze im SO 1.2.1 und Unzulässigkeit des Sortimentes Textil im SO 1.2.2
5. Festsetzung der zulässigen Sortimente mit Verkaufsflächenobergrenze im SO 1.4 - die Sortimente werden anhand der Sortimentslisten definiert, Übernahme der Sortimentslisten aus der Begründung in die textlichen Festsetzungen (analog Sortimentslisten des REHK)
6. Vorhaben- und Erschließungsplan – Nr. 7 der geplanten Nutzung wird von Dienstleistungsbetrieb ohne VK in Shop mit 300 m<sup>2</sup> geändert
7. Überarbeitung der Stellplatzberechnung, da die Werkstatt (Dienstleistungsbetrieb) nicht mehr im Bereich des SO 1.2.2 ansässig ist und der Vorhabenträger die Ansiedlung eines Matratzenfachgeschäftes (Shop) forciert

Die nicht geänderten Unterlagen des Bebauungsplanes (Umweltbericht, Auswirkungsanalyse, Übersichtsplan Verkaufsflächenbestand) mit Planstand vom 01.11.2017 behalten weiter ihre Gültigkeit.

## 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im genehmigten FNP (Abb. 3) der Stadt Saalfeld (2015) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dargestellt, wobei der Standort keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet wird.

Die Stadt Saalfeld führt aktuell ein Änderungsverfahren ihres Flächennutzungsplanes durch. Bestandteil des Verfahrens ist die Änderung, dass großflächiger Einzelhandel ausschließlich im ZVB „Innenstadt“ zulässig ist. Es wird der langfristige Erhalt des großflächigen Einzelhandels am Standort „Mittlerer Watzenbach“ angestrebt.

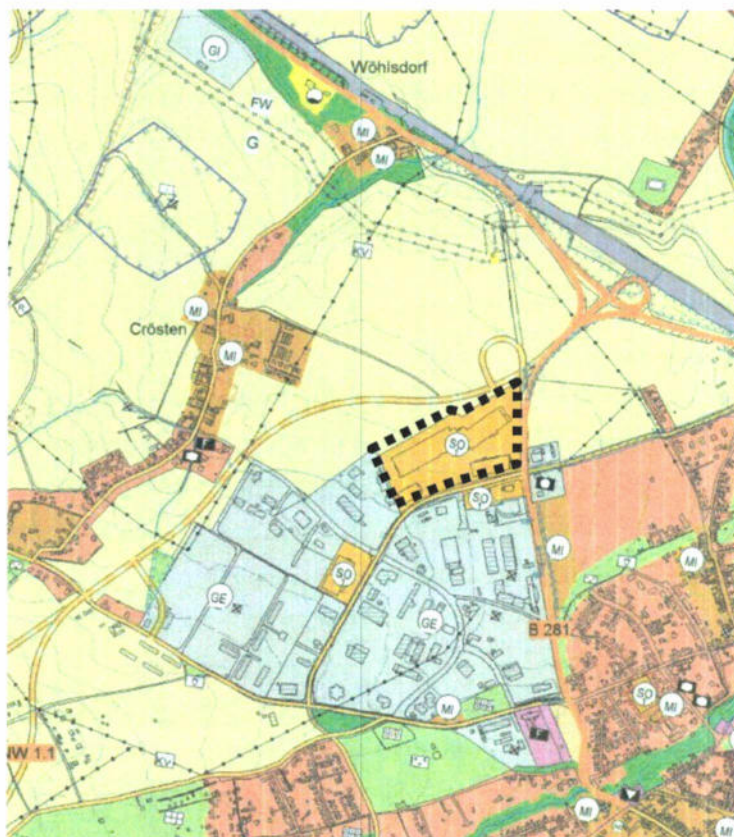


Abb. 3: genehmigter FNP der Stadt Saalfeld (11.07.2015) mit Darstellung Geltungsbereich B-Plan

Die Stadt Saalfeld führt das Änderungsverfahren des FNP zeitgleich mit der Bebauungsplanung durch, sodass der Bebauungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geführt wird.

## 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.



Die Stadt Saalfeld als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums erfüllt diese Vorgabe.

#### **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 mittelfunktionalen Funktionsräume.

Die Berücksichtigung des Kongruenzgebotes wurde in der Auswirkungsanalyse der GMA näher untersucht.

#### **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 (Beeinträchtungsverbot).

Das Beeinträchtungsverbot sowie daraus resultierende mögliche städtebauliche Effekte wurden in der Auswirkungsanalyse der GMA näher untersucht.

#### **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.“<sup>1</sup>*

Das Plangebiet ist innerhalb des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) 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 Ostthüringen<sup>2</sup>. Den Kommunen des Städteverbunds kommt in diesem Zusammenhang eine besondere Verantwortung im Hinblick auf die Gestaltung ihrer historischen Innenstädte als zentrale Versorgungs- und Er-

<sup>1</sup> LEP 2025, S. 44/45

<sup>2</sup> vgl. Regionalplan Ostthüringen, S.2



lebensbereiche zu. Einen hohen Stellenwert genießt hierbei der Erhalt der kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen<sup>3</sup>.

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“<sup>4</sup>.*

### **2.3 Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) „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.

<sup>3</sup> vgl. Regionalplan Ostthüringen, S.9

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

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 m<sup>2</sup>). In nicht integrierter Lage befindet sich die Hälfte der Verkaufsfläche (ca. 57% bzw. ca. 35.000 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>), Bekleidung u. Heimtextilien (ca. 1.700 m<sup>2</sup>), Baumarktartikel (ca. 8.000 m<sup>2</sup>), Unterhaltungselektronik (ca. 1.200 m<sup>2</sup>) 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 Geschäftszentren 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, den Korrekturbedarf von Verkaufsflächenschätzwerten aufzuzeigen. Zur Vorlage einer objektiven Datenbasis erfolgte eine Vermessung der bestehenden Verkaufsflächen mit Zuordnung ihrer Sortimente. Diese sind in der Tabelle (vgl. Anlage) aufgeführt.

**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 aktuellen, tatsächlichen Bestand festgesetzt werden. Einer Nach- bzw. Umnutzung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an diesem Standort steht diesem Ziel nicht entgegen.

Die Auswirkungsanalyse der GMA hat die Sortimentsverschiebung und Verkaufsflächenänderung untersucht und gutachterlich bewertet (vgl. Pkt. 2.4).

Mit der Bebauungsplanung wird zudem das Ziel verfolgt, den Einzelhandelsstandort mit leistungsstarken Einzelhandelsbetrieben neu zu konsolidieren, um ein Trading Down zu verhindern. Trading Down bezeichnet in der Raumplanung den für ein Stadtteilzentrum typischen Entwicklungstrend vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben zu zunehmenden Leerständen inklusive ausbleibender Kundschaft.

Die Änderung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche (VK) von bisher 21.000 m<sup>2</sup> auf 22.857 m<sup>2</sup> ist auf die aktuelle Interpretation der VK (nach der Entscheidung des BVerwG vom 24.11.2005; 4 C 10.04 und 4 C 14.04) zurückzuführen, nach der Kassenzonen, Frischetheken, Leergutabgabe, Windfang u.v.m. in die VK einzurechnen und anteilmäßige Abschläge der VK für überdachte bzw. nicht überdachte Freiflächen (siehe genehmigter B-Plan) unzulässig sind.

Innerhalb der Planung werden nach gutachterlicher Prüfung die maximal zulässigen Verkaufsflächen für bestimmte Sortimente festgesetzt und gegenüber der ursprünglichen Planung als Einzelvorhaben konkretisiert. Gemeinsam verfolgen die Stadt Saalfeld und der Vorhabenträger mit dem Planvorhaben das Ziel, den bestehenden Standort als Versorgungsstandort für die gesamte Stadt Saalfeld langfristig zu sichern. Auch eine Nahversorgungsfunktion ist durch die angrenzende Lage (innerhalb eines 1.000 m-Radius) der Stadtteile Wöhlsdorf, Crösten, Graba und tlw. Beulwitz sowie die ca. 840 beschäftigten am Standort 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. Die Änderung des Bebauungsplanes legt die planungsrechtlichen Grundlagen für die Stabilisierung des Einzelhandelsstandortes.

Um die kommunalen Entwicklungen besser reflektieren zu können, beabsichtigt die Stadt Saalfeld gemeinsam mit den Städten Rudolstadt und Bad Blankenburg das regionale Einzelhandelskonzeptes des Städtedreiecks des Saalebogens zukünftig fortzuschreiben. Aufgrund des Umfangs eines solchen Konzeptes, wird dies einen längeren Zeitraum beanspruchen und kann vor Beendigung des aktuellen Bebauungsplanverfahrens nicht abgeschlossen werden. Eine Anpassung der aktuellen Sortimentsliste (Tab. 1, 2 u. 3) kann innerhalb der Fortschreibung möglich sein.



### Sortimentsliste REHK „Am Saalebogen“

Für die Erstellung der ortspezifischen 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.

### 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 Kleinklektro)	- 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
	- Fenster	- Rollläden, Rollos

- Badeeinrichtung	- Fliesen	- Sanitärerzeugnisse, Sanitärkeramik
- Bauelemente	- Garagen, Gartenhäuser, Gewächshäuser	- Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Baustoffe	- Gitter	- Teppichboden, Teppiche
- Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde	- Herde, Kamine und Öfen	- Türen
- Beschläge	- Holz, Holzmaterialien	- Waffen
- Bodenbeläge	- Installationsmaterial	- Werkzeuge
- Boote und -zubehör	- Jagd- und Anglerbedarf	- Wohnwagen
- Brennstoffe	- Küchen	- Zäune
- Büromaschinen (gewerbl. Ausrichtung)	- Markisen	
- Büromöbel	- Mineralölerzeugnisse	
- Campingmöbel	- Möbel	
- Düngemittel		
- Eisenwaren		

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 (Worst-Case-Szenario) erarbeitet, welche sich in ihrer 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 Drogeriemarktes und eines Kleinkaufhauses mit zentrenrelevanten Sortimenten.

In Summe wurden nachfolgende marktspezifische Verkaufsflächenentwicklung<sup>5</sup> ermittelt:

#### 1. SB-Warenhaus + Getränkemarkt

##### Reduzierung der VK für die Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke um 465 m<sup>2</sup>
- Papier-, Schreib- und Spielwaren um 250 m<sup>2</sup>
- Bekleidung, Schuhe, Sport um 560 m<sup>2</sup>
- Elektrowaren um 60 m<sup>2</sup>
- Hausrat, Einrichtung, Möbel um 350 m<sup>2</sup>

##### Erhöhung der VK für die Sortimente

- sonstiges Sortiment um 70 m<sup>2</sup>,<sup>6</sup>

#### 2. Neuansiedlung Drogeriemarkt Müller

##### Erhöhung der VK für die Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel (200 m<sup>2</sup>)
- Gesundheit- und Körperpflege (510 m<sup>2</sup>)

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

<sup>6</sup> ohne Angabe des Sortimentes



- Papier-, Schreib- und Spielwaren (392 m<sup>2</sup>)
  - Wäsche, Strümpfe (32 m<sup>2</sup>)
  - Kassenzone (30 m<sup>2</sup>)
3. Zoofachgeschäft - Erhöhung der VK um 93 m<sup>2</sup> für das Sortiment zoologischer Bedarf
  4. Textilsortimente - Erhöhung der VK im Plangebiet um 172 m<sup>2</sup>, durch Ansiedlung Kleinkaufhauses (Woolworth)
    - Erhöhung der VK Textilsortiment durch Neuansiedlung des künftigen Kleinkaufhauses (Woolworth) um 310 m<sup>2</sup>
    - Reduzierung der VK des bestehenden Fachgeschäfts (TAKKO) um 138 m<sup>2</sup>
  5. Geschäftsaufgabe Fachgeschäft für Geschenkartikel, Papierwaren (Askania) - Reduzierung der VK im Plangebiet um 570 m<sup>2</sup>

In Summe erfolgt im Plangebiet eine Veränderung der Sortimente und ihrer Verkaufsflächen. Die unterschiedlichen quantitativen Betrachtungsweisen werden in Pkt. 3.2 näher erläutert.

Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht sind die Pro- und Kontra-Argumente zur Umstrukturierung 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, um ein Trading Down zu verhindern.  
Im Zuge der Umstrukturierung der Fachmärkte sowie des SB-Warenhauses und unter Berücksichtigung des tatsächlichen Verkaufsflächenbestandes können die planungsrechtlichen Festlegungen langfristig durch die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen fixiert werden.
- 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 zwischen unter 2 % bis 3 %, wobei der nächstliegende betroffene Nahversorger leistungsstark ist und die Funktion auch zukünftig ohne Einschränkungen erfüllen wird.
- Die Etablierung eines modernen Drogeriemarktes der Drogerie Müller führt im Sortimentsbereich Drogerie- und Parfümeriewaren zu einer Erhöhung der VK um 510 m<sup>2</sup> 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. €) bzw. 5 – 6 % (Rudolstadt) 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-Insolvenz (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. Diese Analyse erfolgte als Worst-Case-Betrachtung betreiberunabhängig.

Eine Ansiedlung der Drogerie Müller im Plangebiet, der bislang nicht in Saalfeld vertreten ist und der örtlichen Bevölkerung eine weitere Angebotsvielfalt ermöglichen würde, ist nach Angaben der Stadt Saalfeld nicht möglich. Weder ist ein geeignetes innerstädtisches Grundstück bebaubar, noch aufgrund der Erhaltungssatzung in vergleichbarer Größenordnung aktivierbar. .

Um den Worst-Case-Charakter der GMA-Ausarbeitung zu verdeutlichen, haben die Gutachter nachstehend eine zweite Plausibilitätsrechnung durchgeführt: Drogerie Müller erwartet nach hausinternen betrieblichen Kalkulationen einen deutlich niedrigeren Brutto-Umsatz für die mögliche Saalfelder Mietung im Fachmarktzentrum „Am Watzenbach“ von rd. 3,31 Mio. €, davon entfallen rd. 1,9 Mio. € auf den Drogeriebereich. Dies entspricht einem Minderumsatz im Vergleich zur GMA-Analyse von rd. 1,1 Mio. € (= - rd. 22 %). Legt man dieses Müller-intern ermittelte Umsatzvolumen für die Betrachtung der Umverteilungsquoten zugrunde, errechnen sich warengruppenspezifische Umverteilungsquoten von lediglich zwischen 7 % - 8 % (Saalfeld-Zentrum) bzw. 2 % - 3 % (Rudolstadt-Zentrum). Diese Betrachtung unterstreicht noch einmal den Worst-Case-Ansatz und die Plausibilität der GMA-Annahmen in der Betrachtung, da der Betreiber selbst ein deutlich niedrigeres Umsatzvolumen erwartet.

- Im Sortimentsbereich Bekleidung werden durch die Standortumstrukturierung 60 m<sup>2</sup> 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 Neureglung der Zulässigkeit von Sortimenten sowie der Umstrukturierung (Grünflächen, Parkplätze) innerhalb des Plangebietes. Wesentliche Änderungen oder Erweiterungen von Gebäuden sind nicht beabsichtigt. Unter Betrachtung der geplanten Baumaßnahmen erhöht sich der Grünflächenanteil (~ 1.320 m<sup>2</sup>) im Plangebiet geringfügig. Somit wird dem Aspekt eines sparsamen Umganges mit den Schutzgütern entsprochen.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind derzeit ca. 32 Unternehmen (ohne Berücksichtigung mobile Imbissangebote/Verwaltungen) ansässig. Die Lage und Bezeichnung des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes sowie die aktuelle Verkaufsfläche ist dem Übersichtsplan „Verkaufsflächenübersicht SO 1 (Bestand)“ zu entnehmen.

Der in den ursprünglichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthaltene Lebensmitteldiscounter mit einer VK von 750 m<sup>2</sup> wurde nie realisiert. Die Verkaufsfläche dazu ging im SB-Warenhaus auf.

#### 3.2 Konzeptionelle Beschreibung und Planungsgrundsätze

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen 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, um den Branchenmix möglichst umfassend abzubilden. In der Altfläche des Getränkemarktes soll ein Drogerie-Fachmarkt (Drogerie Müller) untergebracht werden. Der bestehende Schuhmarkt verbleibt in diesem Gebäude unverändert. Parallel soll im südöstlichen Fachmarktgebäude auf der derzeit noch von Askania genutzten Fläche ein Kleinkaufhaus (Woolworth) etabliert werden. Askania entfällt ersatzlos. Der Fachmarkt für Tiernahrung vergrößert sich leicht um ca. 90 m<sup>2</sup>, der Textilfachmarkt verkleinert sich um 138 m<sup>2</sup>. Der Elektrofachmarkt bleibt unverändert.

Im Zusammenhang mit der Umstrukturierung erfolgt auch die Instandsetzung der Grundstücksentwässerung, die Erneuerung von Verkehrsflächen, die Neuausbildung des Kreisverkehrsplatzes und der östlichen Parkplatzumfahrt. Damit einher geht 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
3. BA Umbau / Mieterwechsel der Fachmärkte



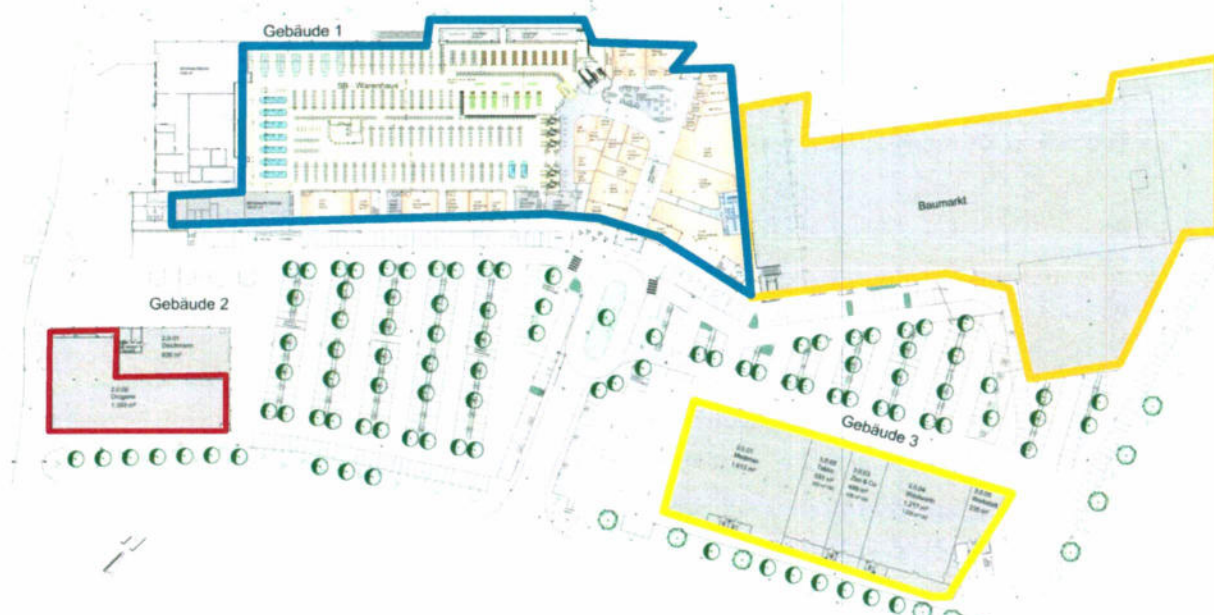


Abb. 4 Konzeptplan, Stand 17.03.2017

Im Detail sind folgende, wesentliche Änderungen beabsichtigt:

1. Getränkemarkt
  - Aufgabe des Getränkemarktes  $\Rightarrow$  Integration des Getränkesortimentes in das SB-Warenhaus
  - Einzug eines Drogeriefachmarktes (Drogerie Müller) in den ehemaligen Getränkemarkt mit einer marktgerechten Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> (siehe Abb. 4 - rot umrandet);
  - Erhalt des Schuhfachmarktes (Deichmann)
2. Umstrukturierung des SB-Warenhauses (siehe Abb. 4 - blau umrandet)
  - Verkleinerung des SB Warenhauses (Non- Foodbereich) und Integration des bisher separaten Getränkemarktes
  - Umbau der Vorkassenzzone, Integration eines Gastronomiebereiches in diesen Bereich
  - Anbau eines Leer- und Vollgutlagers
3. Fachmärkte (siehe Abb. 4 - gelb umrandet)
  - Umbau Fachmärkte, Vergrößerung Fachmarkt für Tiernahrung, Reduzierung des Textilfachmarktes (TAKKO)
  - Etablierung eines Kleinkaufhauses (Woolworth) 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 Kreisverkehrsplatzes
  - Neuausbildung der östlichen Parkplatzumfahrt
  - Verringerung der Stellplatztiefen von 5,00 m auf 4,30 m mit einem Überhangstreifen von 0,70 m zur Minimierung der Versiegelung
  - incl. Instandsetzung der Grundstücksentwässerung

- Erhöhung des Begrünungsanteiles um ca. 1.400 m<sup>2</sup>, im Bereich der Parkplätze werden Flächen entsiegelt und als Grünflächen mit Baumanpflanzungen hergerichtet
5. Baumarkt mit Gartencenter bleibt von den Änderungen unberührt (siehe Abb. 4 - orange umrandet)

Die detaillierte Darstellung des Nutzflächenkonzeptes ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anhang) zu entnehmen.

### 3.3 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 " SO 1.1
- sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Shops, Läden, Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie" SO 1.2 – unterteilt in 2 Teilflächen SO 1.2.1 und SO 1.2.2
- sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "ein großflächiger Bau & Gartenfachmarkt" SO 1.3
- sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Kleinkaufhaus" SO 1.4
- sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Fachmarkt für Tiernahrungsmittel" SO 1.5
- sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Textilfachmarkt" SO 1.6
- sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Elektrofachmarkt" SO 1.7
- sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Schuhfachmarkt" SO 1.8
- sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Drogeriefachmarkt" SO 1.9

### 3.4 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird diese unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO auf den Wert von 0,9 festgesetzt. Eine Festsetzung der GRZ von 0,8 entsprechend dem genehmigten Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung des bestehenden Versiegelungsgrades sowie der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung nicht möglich.

#### 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 vorhabenbezogenen 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 der Teilbereiche des SO 1 des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Plans sind zulässig:

#### **II - Vollgeschosse**

Die zulässige Traufhöhe, bezogen auf die vorgelagerte öffentliche Verkehrsfläche, beträgt in den Teilbereichen des Sondergebietes SO 1 12m. Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand der Dachhaut und dem oberen Abschluss der Außenwand.

### **3.5 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 (SO 1.1 – SO 1.9) begrenzt.

In den Festsetzungen werden berücksichtigt:

- die bestehenden, durch Vermessung ermittelten Verkaufs- und Nutzflächen
- die Auswirkungsanalyse zur geplanten Umstrukturierung des Einkaufszentrums Mittlerer Watzenbach
- das Regionale Einzelhandelskonzept „Städtedreieck am Saalebogen“ der Städte Saalfeld, Rudolstadt und Bad Blankenburg

Im Rahmen der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlich festgesetzten Verkaufsflächen des genehmigten Bebauungsplanes für den Teilbereich SO 1 überarbeitet und entsprechend des tatsächlichen Bestandes sowie der Planungskonzeption für das jeweilige Einzelvorhaben konkretisiert. Dabei wurde die Entscheidung des BVerwG vom 24.11.2005; 4 C 10.04 und 4 C 14.04, nach der auch Kassenzonen, Windfänge u.v.m. in die VK einzurechnen sind, berücksichtigt. Im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 waren diese Flächen noch nicht als VK anzurechnen.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird von derzeit 21.000 m<sup>2</sup> auf 22.857 m<sup>2</sup> geändert. Um zukünftig Gestaltungsspielräume hinsichtlich der Flächenaufteilung im Gesamt-SO 1 zuzulassen, werden die Verkaufsflächen der einzelnen Sondergebietsflächen (SO1.1 – SO1.9) in Summe > 22.857m<sup>2</sup> 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, Alt)	Vorhabenbezogener B-Plan (Neu)
	Maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	
	21.000 m <sup>2</sup>	22.857 m <sup>2</sup>
<b>Teilflächen</b>		
SO 1.1 (Planung)	SB-Warenhaus, davon Lebensmittel  5.800 m <sup>2</sup> , 1.850 m <sup>2</sup>	SB-Warenhaus mit zentrenrelevanten Sortimenten: 5.550 m <sup>2</sup> , davon max. Nahrungs- und Genussmittel: 3.550 m <sup>2</sup>
SO 1.2.1 (Planung)	Mallbereich/Shops <sup>7</sup>  1.800 m <sup>2</sup>  Autohandel: 700 m <sup>2</sup>	Läden / Shops / Dienstleistungsbetriebe (max. VK je Shop: 300 m <sup>2</sup> ): 1.300 m <sup>2</sup> , davon max. Textil: 600 m <sup>2</sup>  Gastronomie: 300 m <sup>2</sup>
SO 1.2.2 (Planung)		Läden / Shops / Dienstleistungsbetriebe: 300 m <sup>2</sup>  unzulässig Sortiment Textil
SO 1.3 (Planung)	Baumarkt: 5.000 m <sup>2</sup> , Verkaufsflächen für Freiflächen werden mit 25% und überdachte Freiflächen mit 50 % angerechnet  Gartencenter: 1.400 m <sup>2</sup>	ein großflächiger Bau- und Gartenmarkt: 10.450 m <sup>2</sup> , davon Baumarkt: 6.318 m <sup>2</sup> Gartenmarkt: 1.527 m <sup>2</sup> Überdachte Freifläche: 492 m <sup>2</sup> Freifläche: 2.110 m <sup>2</sup>
SO 1.4 (Planung)		Kleinkaufhaus: 1.036 m <sup>2</sup> , davon max. Textil: 315 m <sup>2</sup> Hartwaren: 380 m <sup>2</sup> Heimtextilien: 90 m <sup>2</sup> Zentrenrelevante und nichtzentrumrelevante Sortimente: 251 m <sup>2</sup> (ausgenommen die Sortimente Textil, Hartwaren und Heimtextilien)
SO 1.5 (Planung)	Lebensmitteldiscounter: 750 m <sup>2</sup>  Fachmärkte: 6.400 m <sup>2</sup> , davon	Fachmarkt für Tiernahrungsmittel: 440 m <sup>2</sup>
SO 1.6 (Planung)	Möbel: 1.500 m <sup>2</sup> Textilien: 750 m <sup>2</sup> Schuhe: 500 m <sup>2</sup> Elektro: 2.000 m <sup>2</sup> Getränke: 650 m <sup>2</sup>	Textilfachmarkt: 500 m <sup>2</sup>
SO 1.7 (Planung)	Drogeriewaren: 400 m <sup>2</sup> Sport- und Freizeit: 300 m <sup>2</sup>	Elektrofachmarkt: 1.300 m <sup>2</sup>
SO 1.8 (Planung)	Souvenirs, Geschenkartikel und Papierwaren: 300 m <sup>2</sup>	Schuhfachmarkt : 520 m <sup>2</sup>
SO 1.9 (Planung)		Drogeriefachmarkt: 1.164 m <sup>2</sup> , davon max. Nahrungs- und Genussmittel: 200 m <sup>2</sup> Drogeriewaren: 510 m <sup>2</sup> Schreib- und Spielwaren: 392 m <sup>2</sup> Strümpfe: 32 m <sup>2</sup>

Tab. 4: Übersicht der planungsrechtlich festgesetzten VK mit Obergrenzen für zentrenrelevante Sortimente

Die Schank- und Speisewirtschaften waren bisher im gesamten Gebiet mit 300 m<sup>2</sup> VK zulässig.

<sup>7</sup> bei maximal 300 m<sup>2</sup> Einzelverkaufsfläche je Branche



### Betrachtung der Verkaufsflächen

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan werden Änderungen der VK einzelner Sortimente vorgenommen. Dabei sind ff. Besonderheiten und unterschiedliche Betrachtungsweisen zu berücksichtigen:

Betrachtung 1 (B-Plan, alt zu B-Plan, neu)	Betrachtung 2 (Bestand VK, aktuell zu VK Planungskonzept, neu)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung Lebensmittelsortiment um 500 m<sup>2</sup></li> <li>• Erhöhung Drogeriesortiment um 110 m<sup>2</sup></li> <li>• Erhöhung Schreib- und Spielwaren um 90 m<sup>2</sup></li> <li>• Erhöhung Textil um 115 m<sup>2</sup></li> <li>• Erhöhung Hartwaren um 380 m<sup>2</sup></li> <li>• Erhöhung Haus- und Heimtextilien um 90 m<sup>2</sup></li> <li>• Reduzierung Shops um 200 m<sup>2</sup></li> <li>• Reduzierung Unterhaltungselektronik um 700 m<sup>2</sup></li> <li>• Reduzierung Sport, Freizeit um 300 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung Lebensmittelsortiment um 265 m<sup>2</sup></li> <li>• Erhöhung Drogeriesortiment um 510 m<sup>2</sup></li> <li>• Reduzierung Schreib- und Spielwaren um 192 m<sup>2</sup></li> <li>• Erhöhung Textil um 177 m<sup>2</sup></li> <li>• Erhöhung Hartwaren um 380 m<sup>2</sup></li> <li>• Erhöhung Haus- und Heimtextilien um 90 m<sup>2</sup></li> <li>• Erhöhung Shops um 300 m<sup>2</sup></li> </ul>

Tab. 5: Vergleich der planungsrechtlich festgesetzten VK-Änderung mit der tatsächlichen VK-Änderung

In Summe werden sich die zentrenrelevanten Sortimente von derzeit 13.250 m<sup>2</sup> auf nunmehr 11.970 m<sup>2</sup> reduzieren.

Im SO 1.3 (Bau- und Gartenmarkt) muss nach der Entscheidung des BVerwG vom 24.11.2005; 4 C 10.04 und 4 C 14.04, nach der auch Kassenzonen, Windfänge u.v.m. in die VK einzurechnen und Abschlüsse für Gewächshäuser, Freiflächen und überdachte Freiflächen nicht mehr zulässig sind, die VK geändert werden. Zudem ist auch die Baugenehmigung vom 22.09.2000 zur „Errichtung eines Gewächshauses – Anbau an den vorhandenen Bau-, Hobby- und Gartenmarkt“ mit einer Nettogrundrißfläche von 1.541 m<sup>2</sup> (Az. S/12/30/0805/00/0000972) zu berücksichtigen:

Betrachtung 1 (B-Plan, alt zu B-Plan, neu)	Betrachtung 2 (Bestand VK, aktuell zu VK Planungskonzept, neu)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung Baumarkt, incl. Kassenzone, Baustoffe, Windfang um 1.318 m<sup>2</sup></li> <li>• Erhöhung Gewächshaus mit Warm- und Kalthalle um 1.527 m<sup>2</sup></li> <li>• Erhöhung überdachte Freifläche um 246 m<sup>2</sup></li> <li>• Erhöhung Freifläche um 1.618 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Veränderung - Baumarkt, incl. Kassenzone, Baustoffe, Windfang</li> <li>• keine Veränderung - Gewächshaus mit Warm- und Kalthalle</li> <li>• keine Veränderung - überdachte Freifläche</li> <li>• keine Veränderung - Freifläche</li> </ul>

Tab. 6: Vergleich der planungsrechtlich festgesetzten VK-Änderung mit der tatsächlichen VK-Änderung im Bau- und Gartenfachmarkt

Obwohl sich gegenüber dem aktuellen Bestand, welcher seit mehr als 10 Jahren existiert, nichts ändert, muss die VK angepasst werden. Es ist davon auszugehen, dass sich der Markt auf diesen Bestand eingestellt hat und keine negativen Auswirkungen mit der veränderten Verkaufsflächenzahl einhergehen.

In Summe wird sich die Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet von bisher 21.000 m<sup>2</sup> VK auf 22.857 m<sup>2</sup> erhöhen. Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bestandes sinkt sie jedoch real um 175 m<sup>2</sup>.

### 3.5.1 Festsetzungserläuterung für die einzelnen Baugebiete

Die Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächen mit Obergrenzen für zentrenrelevante 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 SO 1.9 sowie der Verkaufsflächenumgestaltung im Bereich des bestehenden Elektromarktes (SO 1.4 bis SO 1.7)
- den Planvorstellungen des Vorhabenträgers für die Umstrukturierungen innerhalb des SB-Warenhauses im zukünftigen SO 1.2.1

Die festgesetzten, zulässigen Nutzungen im genehmigten Bebauungsplan von 2010 (SB-Warenhaus, Lebensmitteldiscounter, etc.) werden zukünftig dem jeweiligen Einzelvorhaben in den Sondergebieten SO 1.1 bis SO 1.9 mit Angabe der max. zulässigen Verkaufsflächen sowie der Obergrenze für ausgewählte Sortimente zugeordnet. Die physische Trennung der Teilbereiche erfolgt anhand der Nutzungen.

In den Tabellen 7 bis 15 werden für die einzelnen Baugrundstücke die zulässigen Nutzungen erläutert und dem Ist-Bestand bzw. den Festsetzungen von 2010 gegenübergestellt.

SO1.1 – SB-Warenhaus (SBW)		
zulässige Nutzungen	Maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	
	2018	2010
<b>SB-Warenhaus</b> <i>Sortimentseinschränkungen für zentrenrelevantes Sortiment</i>	5.550 m <sup>2</sup>	5.800 m <sup>2</sup>
Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren)	3.550 m <sup>2</sup>	1.850 m <sup>2</sup>
<p><b>Festsetzungsbegründung:</b></p> <p><u>Ist-Bestand</u> Die derzeitigen Nutzungen im geplanten SO1.1 setzen sich einzig aus dem SB-Warenhaus zusammen. Zulässig sind hier bisher 5.800 m<sup>2</sup> VK, wobei das Lebensmittelsortiment auf 1.850 m<sup>2</sup> beschränkt ist. Unter Berücksichtigung der aktuell bestehenden Verkaufsflächen entsprechend der Vermessung existieren insgesamt 6.140 m<sup>2</sup> VK, wobei der Anteil der Lebensmittel 2.927 m<sup>2</sup> VK beträgt. Der deutlich höhere Anteil gegenüber der im ursprünglichen Bebauungsplan genehmigten VK resultiert aus der Integration des Lebensmitteldiscounters im SBW von 750 m<sup>2</sup> VK und der Einrechnung von Kassenzone und Windfang mit ca. 327 m<sup>2</sup> in die VK.</p> <p><u>Planänderung</u> Um den Bestand des SBW zu sichern und eine Konsolidierung des Marktes zu ermöglichen, wird die zulässige VK auf 5.550 m<sup>2</sup> reduziert und der Anteil des Lebensmittelsortimentes auf 3.550 m<sup>2</sup> erhöht. Dafür entfallen die separaten VK für einen Lebensmitteldiscounter und einen Getränkemarkt im Plangebiet.</p>		

Tab. 7: Festsetzungsbegründung SO 1.1



SO 1.2.1 und SO 1.2.2 – Läden / Shops / Dienstleistungsbetriebe / Gastronomie		
zulässige Nutzungen	Maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	
	2018	2010
<b>SO 1.2.1</b> Läden, Shops, Dienstleistungsbetriebe Sortimentseinschränkungen: für Textil	1.300 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>
Einzelverkaufsfläche je Shop	max. 600 m <sup>2</sup>	keine
<b>Gastronomie</b>	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> (für das Gesamtgebiet)
<b>SO 1.2.2</b> Läden, Shops, Dienstleistungsbetriebe, ausgenommen Sortiment Textil	300 m <sup>2</sup>	

**Festsetzungsbegründung:**

Ist-Bestand  
Seit Jahren werden vorgelagert vor dem SBW kleinflächige Ladenlokale betrieben. Die derzeitige Nutzung setzt sich aus ca. 20 Fachgeschäften (Shops, Läden), Gastronomie sowie Dienstleistungsbetrieben zusammen. Die VK beträgt derzeit 915 m<sup>2</sup>, die der Gastronomie 450 m<sup>2</sup>. Es existiert eine Begrenzung der Einzelverkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> je Shop

Planänderung  
Um im Einkaufszentrum einen möglichst umfassenden Branchenmix abzubilden, wird die Shopzone aufrechterhalten. Es erfolgt jedoch eine Reduzierung der Fläche für Shops um rd. 200 m<sup>2</sup>, was einem Minus von rd. 13 % entspricht. Die Gesamtgröße eines einzelnen Shops darf nicht über 300 m<sup>2</sup> hinausgehen. Textilshops werden auf max. 600 m<sup>2</sup> VK begrenzt.  
Faktisch ist es unrealistisch, das eine Branche die gesamten Shopflächen belegen, da die besondere Stärke eines Einkaufszentrums darin liegt den Branchenmix möglichst umfassend abzubilden.

Tab. 8: Festsetzungsbegründung SO 1.2.1 und SO 1.2.2

SO1.3 – ein großflächiger Bau- und Gartenfachmarkt		
zulässige Nutzungen	Maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche	
	2018	2010
<b>ein großflächiger Bau- und Gartenfachmarkt</b>	10.450 m <sup>2</sup>	6.400
Gartenmarkt	1.527 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>
Baumarkt	6.318 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup> , VK der Freiflächen werden mit 25% und überdachte Freiflächen mit 50% angerechnet
Überdachte Freifläche	492 m <sup>2</sup>	
Freifläche	2.110 m <sup>2</sup>	

**Festsetzungsbegründung:**

Ist-Bestand  
Der Bau- und Gartenfachmarkt setzt sich aus seinem spezifischen Sortiment zusammen. Die Gesamtverkaufsfläche des Baumarktes beträgt bereits jetzt 10.447 m<sup>2</sup>. Die einzelnen Nutzungen setzen sie wie folgt zusammen:

- Baumarkt, incl. Kassenzone, Baustoffe, Windfang 6.318 m<sup>2</sup>
- Gewächshaus mit Warm- und Kalthalle 1.527 m<sup>2</sup>
- überdachte Freifläche: 492 m<sup>2</sup>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freifläche: 2.110 m<sup>2</sup></li> <li>• Gesamt: 10.447 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Das Gewächshaus mit Warm- und Kalthalle wurde über eine Baugenehmigung im Jahr 2000 genehmigt. Zu erwähnen ist, dass die Berechnung der VK zum Zeitpunkt der Errichtung des Bau- und Gartenfachmarktes Abschläge von 75 % für Freiflächen und von 50 % für überdachte Freiflächen zuließ.</p> <p><u>Planänderung</u> Gegenüber dem Bestand sind keine Veränderungen geplant. Zur Berücksichtigung der Entscheidung des BVerwG vom 24.11.2005 (4 C 10.04 und 4 C 14.04), nach der auch Kassenzonen, Windfänge u.v.m. in die VK einzurechnen sowie des im Jahr 2000 genehmigten Gewächshauses wird die VK auf 10.450 m<sup>2</sup> angehoben.</p>
--

Tab. 9: Festsetzungsbegründung SO 1.3

SO1.4 – ein Kleinkaufhaus		
zulässige Nutzungen	Maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche	
	2018	2010
<b>Fachmarkt Kleinkaufhaus</b> <i>Sortimentseinschränkungen für zentrenrelevantes Sortiment</i>  Textil Hartwaren Heimtextilien  zentrenrelevante und nichtzentrenrelevante Sortiment, <i>ausgenommen die Sortimente Textil, Hartwaren und Heimtextilien über die bereits festgesetzte Verkaufsfläche des SO 1.4 hinaus</i>	1.036 m <sup>2</sup>   315 m <sup>2</sup> 380 m <sup>2</sup> 90 m <sup>2</sup>  251 m <sup>2</sup>	Keine
<b>Festsetzungsbegründung:</b> <u>Ist-Bestand</u> Derzeit befindet sich im künftigen SO 1.4 mit Askania ein Fachmarkt für Papier-, Schreib- und Spielwarenbedarf mit einer VK von 584 m <sup>2</sup> . Der Mieter zieht aus.  <u>Planänderung</u> Im Zuge des Umbaus wird hier mit Woolworth ein Kleinkaufhaus einziehen, welches ein umfangreiches und breites jedoch nicht tiefes Sortiment mit einer gewissen Preisobergrenze besitzt. Die Sortimente Textil, Hartwaren und Heimtextilien wurden gutachterlich untersucht und bewertet. Hartwaren setzen sich zusammen aus Eisenwaren, Beschläge, Schrauben, Befestigungstechnik, Sicherheitstechnik, Rasenmäher, Haushaltswaren, Glas, Porzellan / Keramik, Schneidwaren, Heimwerkerbedarf, Einbauküchen, Haushaltsgroß- und Elektrokleingeräte, Sanitärartikel und Arbeitsschutz Sicherheitstechnik, Rasenmäher, Haushaltswaren, Glas, Porzellan / Keramik, Schneidwaren, Heimwerkerbedarf, Einbauküchen, Haushaltsgroß- und Elektrokleingeräte, Sanitärartikel und Arbeitsschutz.		

Tab. 10: Festsetzungsbegründung SO 1.4

SO1.5 – ein Fachmarkt für Tiernahrungsmittel		
zulässige Nutzungen	Maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche	
	2018	2010
<b>Fachmarkt Tiernahrungsbedarf</b>	440 m <sup>2</sup>	Keine
<b>Festsetzungsbegründung:</b> <u>Ist-Bestand</u> Derzeit befindet sich im künftigen SO 1.5 bereits ein Fachmarkt für Tiernahrung mit einer VK von 347 m <sup>2</sup> . Im ursprünglichen Bebauungsplan war solch ein Sortiment nicht festgesetzt.		



<p><u>Planänderung</u> Im Zuge des Umbaus wird hier der Fachmarkt um 91 m<sup>2</sup> vergrößert. Die Veränderung resultiert u.a. auch aus der Entscheidung des BVerwG vom 24.11.2005 (4 C 10.04 und 4 C 14.04), nach der auch Kassenzonen, Windfänge u.v.m. in die VK einzurechnen sind.</p>
---

Tab. 11: Festsetzungsbegründung SO 1.5

<b>SO1.6 – ein Textilfachmarkt</b>		
zulässige Nutzungen	Maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche	
	<b>2018</b>	<b>2010</b>
<b>Textilfachmarkt</b>	500 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>
<p><b>Festsetzungsbegründung:</b></p> <p><u>Ist-Bestand</u> Derzeit befindet sich im künftigen SO 1.6 mit TAKKO bereits ein Textilfachmarkt mit einer VK von 638 m<sup>2</sup>.</p> <p><u>Planänderung</u> Im Zuge des Umbaus wird der Textilfachmarkt um 138 m<sup>2</sup> verkleinert. Tatsächlich wird jedoch das Textilsortiment vergrößert, da mit dem Kleinkaufhaus (315 m<sup>2</sup>) VK in diesem Sortiment hinzukommen. Die Verkaufsflächenänderung wurde hinsichtlich ihrer Umsatzverteilung und städtebaulicher Effekte gutachterlich untersucht. Im Ergebnis sind keine gegenüber der Innenstadt von Saalfeld bei 4% - 5% Umsatzverteilungseffekte zu verzeichnen. Bei den übrigen Standorten liegt sie unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Somit sind Betriebsschließungen in dieser Warengruppe unwahrscheinlich.</p>		

Tab. 12: Festsetzungsbegründung SO 1.6

<b>SO1.7 – ein Elektrofachmarkt</b>		
zulässige Nutzungen	Maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche	
	<b>2018</b>	<b>2010</b>
<b>Elektrofachmarkt</b>	1.300 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
<p><b>Festsetzungsbegründung:</b></p> <p><u>Ist-Bestand</u> Derzeit befindet sich im künftigen SO 1.7 mit Medimax bereits ein Elektrofachmarkt mit einer VK von 1.286 m<sup>2</sup>.</p> <p><u>Planänderung</u> Im Zuge des Umbaus bleibt die VK unverändert.</p>		

Tab. 13: Festsetzungsbegründung SO 1.7

SO1.8 – ein Schuhfachmarkt		
zulässige Nutzungen	Maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche	
	2018	2010
Schuhfachmarkt	520 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
<b>Festsetzungsbegründung:</b> <u>Ist-Bestand</u> Derzeit befindet sich im künftigen SO 1.8 mit Deichmann bereits ein Schuhfachmarkt mit einer VK von 518 m <sup>2</sup> .  <u>Planänderung</u> Im Zuge des Umbaus wird die VK auf 520 m <sup>2</sup> marginal angepasst. Die Veränderung resultiert aus der Entscheidung des BVerwG vom 24.11.2005 (4 C 10.04 und 4 C 14.04), nach der auch Kassenzonen, Windfänge u.v.m. in die VK einzurechnen sind.		

Tab. 14: Festsetzungsbegründung SO 1.8

SO1.9 – ein Drogeriefachmarkt		
zulässige Nutzungen	Maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche	
	2018	2010
<b>Drogeriefachmarkt</b> <i>Sortimentseinschränkungen für zentrenrelevantes Sortiment</i>	1.164 m <sup>2</sup>	
Nahrungs- und Genussmittel Drogeriewaren Schreib- und Spielwaren Strümpfe	200 m <sup>2</sup> 510 m <sup>2</sup> 392 m <sup>2</sup> 32 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
<b>Festsetzungsbegründung:</b> <u>Ist-Bestand</u> Im künftigen SO 1.9 befindet sich der Getränkemarkt. Dieser zieht aus und wird in das SBW integriert. Derzeit befindet sich kein Drogeriefachmarkt am Standort. Im ursprünglichen Bebauungsplan war ein separater Fachmarkt Drogeriewaren mit einer VK von 400 m <sup>2</sup> festgesetzt.  <u>Planänderung</u> In der frei werdenden Fläche soll der Drogeriefachmarkt Müller eingerichtet werden. Die Einrichtung des Drogeriefachmarktes wurde gutachterlich in zwei Varianten ermittelt. In der ersten Variante erfolgte eine betreiberunabhängige Betrachtung als Worst-Case-Szenario. In diesem Szenario wurde eine zweistellige Umverteilungsquoten von 13 – 14 % (Saalfeld) bzw. 5 – 6 % (Rudolstadt) für die innerstädtischen ZVB in Saalfeld und Rudolstadt ermittelt. Allerdings sind städtebaulich negative Effekte unwahrscheinlich (vgl. Begründung Auswirkungsanalyse). Drogerie Müller erwartet nach hausinternen betrieblichen Kalkulationen einen deutlich niedrigeren Brutto-Umsatz für die mögliche Saalfelder Mietung im Fachmarktzentrum Mittlerer Watzzenbach. Legt man diesem Müller-intern ermittelten Umsatzvolumen für die Betrachtung der Umverteilungsquoten zugrunde, errechnen sich ein Umverteilungsrelevanter Mehrumsatz von warengruppenspezifische Umverteilungsquoten von lediglich zwischen 7 - 8 (Saalfeld-Zentrum) bzw. 2 - 3 (Rudolstadt-Zentrum). Um eine Erhöhung der VK in den sensiblen Sortimenten zu verhindern, erfolgte eine Beschränkung der einzelnen Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Schreib- und Spielwaren sowie Strümpfe.		

Tab. 15: Festsetzungsbegründung SO 1.9



### 3.5.2 Definition der im Sondergebiet angesiedelten Einzelhandelsbetriebe

#### SB Warenhaus<sup>8</sup>

„Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb wird mit meist einer oder zwei Verkaufsebenen und nach dem namensgebenen Prinzip geführt. Die Verkaufsfläche beträgt min. 5.000 m<sup>2</sup>. 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).“

#### Fachmarkt<sup>9</sup>

„Ein nach Sortiment oder Bedarfsgruppe spezialisierter Einzelhandelsbetrieb mit diskontorientierter Preispolitik auf in der Regel mehr als 1.000 m<sup>2</sup> 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, vertriebllich 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**

<sup>8</sup> Definitionsauszug gemäß der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

<sup>9</sup> Definitionsauszug gemäß der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

### **Fachmarktzentrum<sup>10</sup>**

„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“**

### **Kaufhaus<sup>11</sup>**

„Ein Einzelhandelsbetrieb mit größerer oder großer Verkaufsfläche auf einer oder mehreren Ebenen (i.d.R. > 1.000 m<sup>2</sup> Vkfl.), an integrierten zentralen Standorten, der Waren einer oder nur weniger Branchen führt. Wenigstens eine Branche ist in breiter und tiefer Gliederung vorhanden und Bedienungs- sowie Selbstbedienungsprinzip werden in der Regel kombiniert. Am weitesten verbreitet sind bspw. Textil- und Bekleidungskaufhäuser wie H&M, C&A, PEEK & CLOPPENBURG.

Dominierende Merkmale:

- eine oder zwei tiefgegliederte Branchen
- Bedienung / Teilbedienung / Selbstbedienung gemischt

#### **Sonderform Kleinpreis-Kaufhaus**

Ein Einzelhandelsbetrieb mit größerer Verkaufsfläche auf einer oder mehreren Ebenen (i.d.R. > 1.000 m<sup>2</sup> Vkfl.), an integrierten zentralen Standorten, der Waren einer Vielzahl von Branchen führt, ohne dass ein warenhausähnliches Sortiment erreicht wird. Das Angebot ist in der Regel nach gewissen "Preisobergrenzen" breit, aber nicht tief gegliedert. Es dominiert das Selbstbedienungsprinzip, das Bedienungsprinzip wird jedoch nicht völlig aufgegeben. Am bekanntesten und am weitesten verbreitet ist z. B. WOOLWORTH.

Dominierende Merkmale:

- breites Branchen-Mix
- Bedienung / Teilbedienung / Selbstbedienung gemischt“

### **großflächiger Einzelhandel**

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

### **3.6 Baugrenzen und Abstandsflächen**

Die Baugrenze, welche in der Darstellung vom genehmigten B-Plan abweicht, ist innerhalb der Planzeichnung definiert. Insbesondere wurde der geplante Anbau (Voll- und Leergutlager) am SB-Warenhaus (im Norden) berücksichtigt.

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

<sup>10</sup> Definitionsauszug gemäß der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

<sup>11</sup> Definitionsauszug gemäß der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.



### 3.7 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. 16) zu berücksichtigen:

Nutzung	Stellplatzbedarf
Verkaufsnutzfläche bei großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Schwellenwert VKF > 800 m <sup>2</sup> )	1 Stellplatz bei 10 -20 m <sup>2</sup>
Verkaufsnutzfläche bei Läden, Geschäftshäusern - Schwellenwert VKF < 800 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz bei 30 -40 m <sup>2</sup> , jedoch mind. 2 Stellplätze je Laden
Restaurant/Imbiss	1 Stellplatz je 8-12 Sitzplätze (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 <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte

Tab. 16: 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, das für das SB-Warenhaus im SO 1.1 ein Stellplatzbedarf von 1 Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> VK ausreichend ist.

Teilflächen	Nutzung	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Stellplatzbedarf	Summe Stellplätze
SO 1.1	SB-Warenhaus (Marktkauf)	5.522 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je 35 m <sup>2</sup> *	158
SO 1.2.1 & SO 1.2.2	Shops, Läden, Dienstleistungsbetriebe, davon			66
	Shops Imbiss (incl. Eiscafe)	1.627 m <sup>2</sup> 204 m <sup>2</sup> / ca. 100 Sitzplätze	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup>	41 13
	Dienstleistungsbetriebe (Friseur, Sonnenstudio, Physiotherapie...)	320 m <sup>2</sup> (Nutzfläche)		8
SO 1.3	Bau- und Gartenmarkt (Toom) davon	10.447 m <sup>2</sup>		418
	Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	2.602 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup>	26
	Baumarkt	6.318 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup>	316
	Gartenmarkt	1.527 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup>	76
SO 1.4	Kleinkaufhaus	1.036 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je 35 m <sup>2</sup>	27
SO 1.5	Fachmarkt für Tiernahrungsbedarf	438 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup>	11
SO 1.6	Textilfachmarkt	500 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup>	12
SO 1.7	Elektrofachmarkt	1.286 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup>	64
SO 1.8	Schuhfachmarkt	518 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup>	13
SO 1.9	Drogeriefachmarkt	1.164 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup>	58
<b>Summe</b>				<b>823</b>

Tab. 17: Gesamtstellplatzbedarf nach ThürBO im Plangebiet (nach derzeitiger Konzeption Vorhabenträger)  
\* Abweichung gegenüber ThürBO

Innerhalb des Plangebietes stehen 656 Stellplätze (incl. Behindertenstellplätze sowie 2 Parkplätze für PKW mit Anhänger) und außerhalb des Gebietes am südlichen Mittleren Watzenbach nochmals 146 Parkplätze zur Verfügung, in Summe 802 Stellplätze. Die konkrete Stellplatzanzahl richtet sich jedoch nach den beantragten Verkaufsflächen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens. Entsprechend dem ermittelten Bedarf weicht die Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze um 21 Stellplätze ab.

## 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.

### 3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Einhaltung der Ortsgestaltung werden einheitliche Dachformen und -neigungen - Flach-, Pult- oder Satteldach mit einer Dachneigung von 0° bis 22° - festgesetzt. Die Festsetzungen aus dem genehmigten Bebauungsplan hinsichtlich der Abstimmungen zu verwendenden Farben, Formen, Baustoffen, etc. wurde nicht übernommen, da bereits jetzt im Plangebiet Abweichungen vorhanden sind.

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind als transparente Zäune entsprechend § 39 Abs. 2 ThürNRG herzustellen. Zum Schutz des Eigentums sind ausnahmsweise höhere Einzäunungen zulässig.

### 3.9 Grünordnerische Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen im genehmigten Bebauungsplan sowie dem tatsächlichen Grünflächenbestand werden die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet SO 1 geändert und den Standortbedingungen angepasst.

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sowie die im Sondergebiet mit Pflanzbindung gekennzeichneten Grünflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB) dauerhaft zu erhalten und bei Gehölzausfall entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzschemen / Pflanzlisten wiederherzustellen. Die Darstellung der Flächen ist der Vermessung entnommen.
2. Bedingt durch die beabsichtigte Parkplatzumgestaltung sowie unter Berücksichtigung 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 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. Im Rahmen der Baugenehmigung Nr: 13-0953/8 vom 22.10.2013 wurde bereits eine Befreiung hinsichtlich der Anzahl der zu pflanzenden Bäume erteilt. Unter Einbeziehung der Konzeptionsplanung wird festgesetzt, dass im Parkplatzbereich 87 Bäume der o.g. Arten mit einer Pflanzqualität - Hochstamm mit Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen – an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB) anzupflanzen sind. Die nicht befahrbaren Pflanzgruben müssen eine Grundfläche von 4 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von 1 m bis 1, 5 m aufweisen. Bei nicht Umsetzbarkeit der Mindestgrößen sind die Lebensbedingungen durch geeignete Maßnahmen zu Standortverbesserung herzustellen. Es gilt die Einhaltung einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

3. Die nicht überbaubaren Grundstücke des Plangebietes sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (sonstige Planzeichen) als Grünflächen gärtnerisch anzulegen bzw. zu unterhalten. Bei der Neuanlage gilt die Einhaltung einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.
4. Die Festsetzung der Fassadenbegrünung des genehmigten Bebauungsplanes wird ersatzlos gestrichen, da eine Umsetzung nicht realisierbar ist.
5. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Avifauna sind die im Plangebiet beabsichtigten Gehölzentnahmen im Zeitraum vom 1.10. bis 1.3. des jeweiligen Jahres zulässig.

### **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 geplanten Gehölzanpflanzungen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme umzusetzen und abzuschließen. Es gilt die Einhaltung einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

### **3.10 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.

### **3.11 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine Denkmale erfasst.



### 3.12 Altlasten/Abfall

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

### 3.13 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

Die Belange des Umweltschutzes innerhalb des Plangebietes werden im Umweltbericht, welcher gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung dargestellt und als Anlage der Begründung beigelegt ist, bewertet. Die detaillierten Ergebnisse der Untersuchungen (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sind diesem zu entnehmen.

### 4.2 UVP-Pflicht gemäß UVPG

Gemäß der Anlage 1 -Nr. 18.5.2, beträgt für Bauvorhaben mit 20.000 bis 100.000 m<sup>2</sup> (Sp.2), die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 des UVPG.

Das heißt, dass für ein Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörden auf Grund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen sind.

Dies trifft gemäß § 3e UVPG auch dann zu, wenn ein Vorhaben geändert oder erweitert wird, für das bereits eine UVP-Pflicht besteht und eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 3s Satz 1 und 3 UVPG ergibt, dass die Änderung oder Erweiterung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan ersetzt die UVP-Vorprüfung.

### 4.3 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 Kreisverkehrsplatzes und der östlichen Parkplatzumfahrt sind bereits geplant und behördlich genehmigt.

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



## 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.

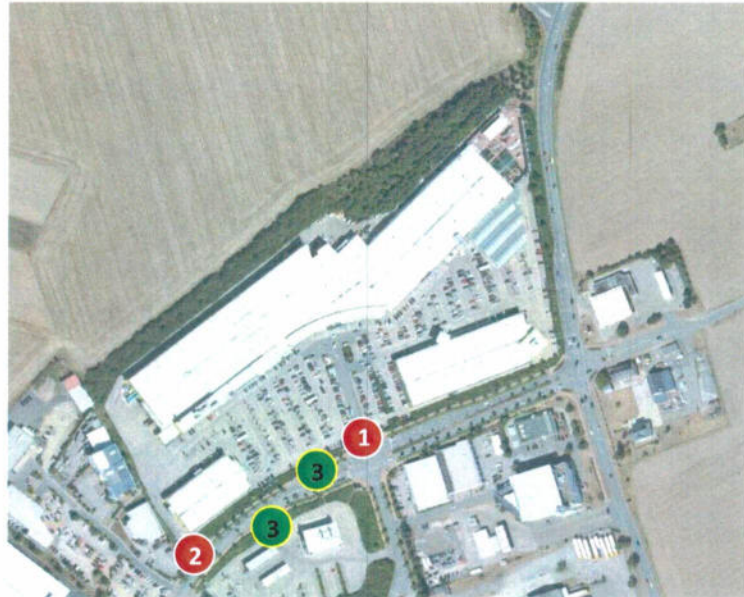


Abb. 5: derzeitige verkehrstechnische Erschließung des Vorhabenstandortes, Quelle Luftbild: [www.arcgis.de](http://www.arcgis.de)

Die Hauptzufahrt weist eine Breite von 10 m 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 Parkplatzzumfahrt umgesetzt. Maßgebend für die Strukturierung der Verkehrsflächen sind die nutzungstechnischen Aspekte sowie die Zwangspunkte (Anlieferung und Brandschutztechnische Forderungen)

### Pkw-Stellplätze

Die derzeitige Tiefe der Stellplätze beträgt 5,00 m. Innerhalb der Planung werden zukünftig 53 % der 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. Die Fahrgassenbreite von 6,00 m wird analog zum Bestand beibehalten.

## 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 Vorhaben- und Erschließungsplan.

### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über die Hauptversorgungsleitung (DN 150), 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 Saalfelder Energienetze GmbH 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 für die Gasversorgung ist die Saalfelder Energienetze GmbH.

## 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.

#### Hinweise der Saalfelder Energienetze GmbH

Im geplanten Vorhabengebiet befinden sich Versorgungsleitungen für Strom und Gas in unserer Rechtsträgerschaft. Diese Leitungen haben zum Teil eine überörtliche Bedeutung für die Versorgung der Stadt Saalfeld. Sie sind während der Bauphase zu schützen und dürfen nicht beschädigt oder überbaut werden. Die normgerechten Sicherheitsabstände zu anderen Medienleitungen sind einzuhalten. Vor Beginn der Arbeiten muss die ausführende Firma Schachtscheine einholen. Hinsichtlich gewünschter Änderungen an den vorhandenen Netzanschlüssen aufgrund der anders strukturierten Verkaufsflächen bitten wir die zukünftigen Nutzer um rechtzeitige Information. Gleichfalls sind die vertraglichen Aspekte vorab mit unserem Unternehmen zu klären. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den Leiter Strom- und Gasnetz, Silvio Frank, Telefon 03671 590-120. Bei Fragen zu den Netzanschlüssen einschließlich Stromzähler wenden Sie sich bitte an den Netzanschlussbearbeiter Strom, Roger Blume, unter der Telefonnummer 03671 590-118.

### 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 abflammbar sein.

#### Hinweise des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

- Auf dem Grundstück befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 500 GG. Diese Leitung ist allseitig zugänglich zu halten. Innerhalb einer Schutzstreifenbreite von beidseitig je 4 m dürfen keine betriebsfremden Bauwerke errichtet werden. Schutzstreifen sind ferner von Bewuchs, der die Instandhaltung der Leitung beeinträchtigen könnte, freizuhalten. Entsprechendes gilt für das Lagern von Schüttgütern oder Baustoffen.
- Änderungen im Bereich der Kundenanlage sind genehmigungspflichtig und vor Baubeginn zu beantragen. Mit den Arbeiten darf nur ein Installationsunternehmen mit Zulassung durch den Zweckverband beauftragt werden. Auswärtige Installationsunternehmen haben die Möglichkeit, eine Gastkonzession zu beantragen.

#### **Abwasser / Regenwasser**

##### Hinweise des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Abwasserableitung in den Sammler DN 1200 B Mittlerer Watzbach ist auf einen Gesamtabfluss von max. 400 l/s zu drosseln.

#### **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA, 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.

#### **Vermessungspunkte, Abmarkungen und Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze**

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation weist darauf hin, dass mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Grundstücken in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen wird. Gemäß § 25 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe



stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Im Bearbeitungsgebiet (oder in dessen unmittelbarer Umgebung) befindet sich der amtliche Lagefestpunkt Nr. 5334003810 (Koordinatensystem ETRS89\_UTM32, Rechtswert: 32665939.104 m, Hochwert: 5614705.029 m) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Aufgrund ihrer Bedeutung sind die Festpunkte besonders zu schützen. Um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden, dürfen im Umkreis von zwei Metern um die betreffenden Festpunkte keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Dezernat Raumbezug des TLVermGeo spätestens zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Gefährdung zu informieren.

Kontaktadresse: Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Dezernat 30, Raumbezug  
Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt

Das Dezernat Raumbezug entscheidet kurzfristig über die notwendigen Sicherungsmaßnahmen. Sollte eine Verlegung von Festpunkten erforderlich sein, wird diese vom TLVermGeo durchgeführt.

### **Erdaufschlüsse / Bodenarbeiten**

Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Die durch Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro ermittelten Schichtenverzeichnisse - einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne – sind nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übermitteln.

### **Genehmigungen**

Für die Umsetzung der beabsichtigten Entwässerung des Niederschlagswassers ist für die inzwischen abgelaufene wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung (Genehmigung vom 21.11.2013 - Reg.Nr. 077\_NW\_002\_2013) eine Neubeantragung erforderlich.

### **Brand- und Katstrophenschutz**

Die im derzeitigen Bestand vorhandenen Brandmelde- und Löschanlagen in den einzelnen Gebäuden und Nutzungsflächen sind auf die Nutzung der Flächen anzupassen. Die vorhandenen Feuerwehrlaufkarten der Brandmeldeanlage sind auf die neuen Gegebenheiten anzupassen.

Bei der Umstrukturierung der Verkehrsflächen ist die Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr" vor allem bei der Ausbildung des Kreisverkehrs zu beachten. Da die Verkehrsflächen auch Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind, sind die Zufahrten im Sondergebiet dauerhaft, ggf. durch eine Beschilderung nach DIN 4066, frei zu halten.

Der vorhandene Feuerwehrplan/Etagenpläne ist auf die neuen Gegebenheit anzupassen und vor der Nutzungsaufnahme in 4-facher Ausfertigung und einmal als PDF-Datei auf einem digitalen Datenträger dem Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt, SG Brand- und Katastrophenschutz zu übergeben.

### Anpflanzungen im Bereich verdichteter bzw. belasteter Böden

Bei Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Parkplatzbereich ist der vorhandene Boden aufgrund der hohen Verdichtung sowie der Schadstoffbelastung auszutauschen.

### Innerbetriebliche Verkehrsflächen und -führung

#### Hinweise der Landespolizeiinspektion Saalfeld

- in Anbetracht des Unfallgeschehens und der demographischen Entwicklung wird unabhängig von der Bebauungsplanung bzw. der bestehenden Baugenehmigung eine großzügige Gestaltung der Parkflächen empfohlen
- in Bezug auf die Regelung der Vorfahrt ist darauf zu achten, dass alle Fahrgassen optisch eine gleiche Oberflächenbeschaffenheit haben
- im Bereich des Haupteinganges sollte die Größe des „Kreisverkehrs“ für größere Fahrzeuge so angelegt werden, dass Beschädigungen der Borde durch nachlaufende Hinterachsen zukünftig vermieden werden
- in Bezug zur vorliegenden Baugenehmigung (regelrechte Markierung und Beschilderung) wird darauf hingewiesen, dass gem. § 44 StVO die örtlich zuständige Straßenverkehrsbehörde sachlich für die Ausführung dieser Verordnung zuständig ist - Verkehrszeichen und Markierungen, die nicht angeordnet sind, entfalten keine Rechtswirksamkeit, sind nicht kontrollfähig und können somit bei Verstößen durch die Polizei nicht geahndet werden

## 8. Flächenbilanz

Flächen	Bestand (m <sup>2</sup> )	Planung (m <sup>2</sup> )	Differenz (m <sup>2</sup> )
Gebäude	27.388 m <sup>2</sup>	28.814 m <sup>2</sup>	+1.426 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (Fahrbahn, Stellplätze, Freiflächen)	32.841 m <sup>2</sup>	30.097 m <sup>2</sup>	-2.744 m <sup>2</sup>
Grünflächen	14.701 m <sup>2</sup>	16.019 m <sup>2</sup>	+1.318 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	<b>74.930 m<sup>2</sup></b>	<b>74.930 m<sup>2</sup></b>	-

Tab. 18: 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. 19: 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.