

Stadt Pößneck (Saale-Orla-Kreis)

Bebauungsplan „Rotasym“

- 2. Änderung-

Begründung zu den frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Planverfasser:

Stadtplanung:



Architekturbüro WEBER
Cubaer Straße 3
07548 Gera
e-mail: AB-weber@t-online.de

Umweltplanung:

G & P Umweltplanung GbR
Dittelstedter Grenze 3
99099 Erfurt
Tel.: 0361 6532782
e-mail: c.pufe@gp-umweltplanung.de

Datum:
22.07.2021



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Beschreibung des Standortes der 2. Änderung	4
1.1 Stadträumliche Einordnung/Topografie	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Aktuelle Realnutzung	5
1.4 Vorhandene Stadttechnik	5
1.5 Vorhandene Verkehrserschließung	6
1.6 Vorhandene Eigentumsverhältnisse	7
1.7 Denkmalschutz/Archäologie	7
1.8 Altlasten	7
1.9 Überschwemmungsgebiete der Kotschau	8
1.9.1 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet	8
1.9.2 Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet	8
1.10 Geologie/Baugrund	8
1.11 Vorhandene Emissionen	9
2. Anlass, Ziele und Zweck der Planung der 2. Änderung	10
2.1 Anlass, Ziele und Zweck der „1. Änderung/Neufassung“ von 2011, welche auch in der 2. Änderung ihre Gültigkeit behalten	10
2.2 Anlass, Ziele und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes	11
3. Rechtliche Grundlagen	13
3.1 Allgemeines	13
3.2 Rechtliche Grundlagen der „1. Änderung/Neufassung“	13
3.3 Rechtliche Grundlagen der 2. Änderung	14
4. Übergeordnete Planungen	16
4.1 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP)	16
4.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-O)	17
4.3 Flächennutzungsplan (FNP)	18
4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Pößneck 2020“ (ISEK)	19
4.5 Einzelhandelskonzept Pößneck (EHK)	19
4.6 Hochwasserschutz	22
4.7 Sanierungsgebiet	22
5. Beschreibung der Bauleitplanung	23
5.1 Städtebauliches Konzept	23
5.1.1 Inhalte des städtebaulichen Konzeptes des ursprünglichen B-Planes und dessen 2. Änderung, die auch im 1. Geltungsbereich der 2. Änderung ihre Gültigkeit behalten	23
5.1.2 Veränderungen des städtebaulichen Konzeptes gemäß der 2. Änderung	23
5.2 Konzept Stadttechnik	24
5.2.1 Inhalte des Konzeptes der Stadttechnik der „1. Änderung/Neufassung“ von 2011, die auch in der 2. Änderung ihre Gültigkeit behalten	24
5.2.2 Veränderungen des Konzeptes der Stadttechnik gemäß der 2. Änderung	24
5.3 Konzept Verkehrserschließung	24
5.3.1 Inhalte des Konzeptes der Verkehrserschließung der „1. Änderung/Neufassung“, die auch in der 2. Änderung ihre Gültigkeit behalten	24
5.3.2 Veränderungen des Konzeptes der Verkehrserschließung gemäß der 2. Änderung	24
5.4 Konzept Denkmalschutz/Archäologie	25



5.5	Konzept Bodenordnung/Eigentumsverhältnisse	26
5.6	Konzept Immissionsschutz	26
6.	Festsetzungen	27
6.1	Allgemeines	27
6.2	Art der baulichen Nutzung	29
6.3	Maß der baulichen Nutzung	29
6.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen	30
6.5	Stellplätze	30
6.6	Ein- und Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	31
6.7	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	31
6.8	Pflanz- und Pflanzeerhaltungsgebote	32
6.9	Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände	32
6.10	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	32
7.	Flächenbilanz der 2. Änderung	33
8.	Auswirkungen der 2. B-Plan-Änderung	33
8.1	Allgemeine Auswirkungen	33
8.2	Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umwelt/Erstellung Umweltbericht	35
8.2.1	Gesetzliche Grundlagen	35
8.2.2	Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes	36
8.2.3	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt/ Wesentliche Inhalte der Umweltprüfung	39
8.2.4	Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	41
9.2.5	Berücksichtigung des besonderen Artenschutzrechtes	42
9.	Übersicht zum Bauleitplanverfahren/Quellen	43
9.1	Übersicht zum Bauleitplanverfahren	43
9.2	Quellen zu den Kap. 1 bis 9.1	43



1. BESCHREIBUNG DES STANDORTES DER 2. ÄNDERUNG

1.1 Stadträumliche Einordnung/Topografie

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) befindet sich etwas westlich der denkmalgeschützten Altstadt von Pößneck. Die Altstadt beinhaltet auch den wichtigsten Kommunikations- und den einzigen zentralen Versorgungsbereich („Einkaufsinnenstadt“) von Pößneck. Somit bestehen nur kurze Entfernungen zwischen Altstadt und Plangebiet der 2. B-Plan-Änderung.

Hinsichtlich seiner Lage zählt das Plangebiet zur westlichen Randzone des Innenstadtareals von Pößneck.

Unter Bezugnahme auf den seit 2011 rechtskräftigen B-Plan „Rotasym – 1. Änderung/ Neufassung“ mit Stand vom 23.11.2009 schließen sich nördlich des Plangebietes der 2. Änderung mehrere Verkehrsflächen wie die Bundesstraße B 281, eine größere Grünfläche sowie historische Villenstrukturen mit umfangreichen Freiraumanteilen und überwiegender Wohnfunktion an. Östlich vom Geltungsbereich der 2. B-Plan-Änderung befindet sich großflächiger Einzelhandel, an den weiter östlich gemischt genutzte Bauflächen (Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Bildung, Kultur, Soziales) der historischen Altstadt mit einer recht hohen baulichen Dichte anbinden. Südlich vom Plangebiet tangiert das Fließgewässer „Kotschau“, an das sich eine relativ aufgelockerte Gründerzeitbebauung anschließt. Westlich des Plangebietes befinden sich kleinflächige Handelseinrichtungen und Gewerbebetriebe.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes der 2. B-Plan-Änderung verläuft die großräumig bedeutsame Straßenverbindung der B 281, die auch Bestandteil eines der bedeutendsten Verkehrsknoten der Stadt ist (Verkehrsknoten „Rotasym“: B 281 und Landesstraße L 1104).

Das Plangebiet ist eine ebene Fläche mit Geländehöhen am Südrand von ca. 218,2 m ü. NHN bis ca. 218,4 m ü. NHN am Nordrand.

Das unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende Fließgewässer „Kotschau“ bildet mit seinen ca. 45° geneigten Böschungen einen größeren Geländeeinschnitt. Gegenüber dem angrenzenden Gelände liegt dieser Geländeeinschnitt ca. 2,0 bis ca. 2,5 m tiefer.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des zeichnerisch festgesetzten räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung erfolgte so, dass alle planungsrechtlichen und städtebaulichen Aspekte und Zielstellungen der 2. Änderung bearbeitet werden können. Das betrifft insbesondere Veränderungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen (Umwandlung einer bisher zulässigen Tankstelle zu einem Bestandteil eines großflächigen Einzelhandelsstandortes inklusive einer Erweiterung der bisher zulässigen Verkaufsfläche des östlich angrenzenden SO 1) sowie der überbaubaren Grundstücksfläche.



Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 2. B-Plan-Änderung befinden sich folgende Flurstücke/Flurstücksteile der Gemarkung Pößneck, Flur 0:

1820/25; 1828/25; 1820/36; 1820/44 (tlw.);

Die genaue Flurstücksbetreffenheit ist der Planzeichnung zu entnehmen. Nachfolgend wird die äußere Geltungsbereichsabgrenzung verbal beschrieben:

- die Nordgrenze bildet die Südseite der B 281 entlang der Saalfelder Straße
- die Ostgrenze verläuft entlang der östlichen Grenze des in der 1. B-Plan-Änderung/Neufassung festgesetzten Baugebietes SO 2
- die Südgrenze wird durch die Nordseite des Fließgewässers „Kotschau“ gebildet
- die Westgrenze verläuft im Wesentlichen entlang der Ostgrenzen der Flurstücke 1047/17 und 1828/24

Der zeichnerisch festgesetzte räumliche Geltungsbereich der 2. B-Plan-Änderung umfasst in der Gemarkung Pößneck, Flur 0 eine Fläche von ca. 0,92 ha.

1.3 Aktuelle Realnutzung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich aktuell am Nordrand als Abgrenzung zur tangierenden B 281 eine unbepflanzte Rasenfläche. Daran schließt sich ein Bereich für den ruhenden Verkehr (Stellplätze) an. Südlich dieser Stellplätze sowie am West- und Südrand des Plangebietes der 2. B-Plan-Änderung befinden sich diverse Fahrbahnen zur Gewährleistung der inneren Verkehrsabläufe des östlich angrenzenden großflächigen Einzelhandelsstandortes mit mehreren Einzelhandelsbetrieben. Hierbei handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Verbrauchermarkt [Vollsortimenter] mit 3.016 m² Verkaufsfläche [VK]) sowie einen Textil- und Schuhfachmarkt mit zusammen 1.500 m² VK.

Zwischen diesen Fahrbahnen ist eine derzeit ungenutzte, mit Betonplatten befestigte Fläche vorhanden.

Am südwestlichen Rand des Plangebiets, am Kotschaubach, befindet sich ein Laubgebüsch.

1.4 Vorhandene Stadttechnik

In den das Plangebiet umgebenden sowie innerhalb des Plangebietes liegenden privaten Verkehrsflächen (Fahrgassen der Stellplatzareale; Anlieferbereiche der angrenzenden Handelseinrichtungen) sind für die Umgebungsnutzungen ausreichende Trinkwasser-, Abwasser-, Elektroenergie-, Gas- und Telekommunikationsleitungen vorhanden.

Das Regenwasser wird teilweise, im Rahmen der zulässigen Möglichkeiten, in der Umgebung des Plangebietes, in die Kotschau eingeleitet.

Für die Kotschau existiert innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des B-Planes eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in die Kotschau (Reg.-Nr. 692.214/075085/W08/283/07) vom 13.11.2007.

Wasser- und abwasserseitig ist der Geltungsbereich der 2. B-Plan-Änderung voll erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das Plangebiet ist an die zentrale Kläranlage der Stadt angeschlossen.

Der Bedarf an Löschwasser für Gebiet SO 2 ist durch eine Löschwasserzisterne im Bereich des östlich des Geltungsbereichs der 2. B-Plan-Änderung im SO 1 liegenden Areals der Stellplatzfläche St 1 abgedeckt. Zudem stehen für die Löschwasserversorgung auch noch



das vorhandene Trinkwasser-Hydrantennetz in den umliegenden öffentlichen Straßenräumen sowie Zisternen in der Bahnhofstraße im Gelände der ehemaligen Streichgarnspinnerei zur Verfügung. Von der ehemaligen Streichgarnspinnerei verlaufen Löschwasserleitungen in der Bahnhofstraße bis in einen Umkreis von 300 m um das Plangebiet der 2. B-Plan-Änderung. Dadurch werden hier die notwendigen Löschwasserkapazitäten von 96 m³/h für zwei Stunden gemäß DVGW W 405 abgedeckt.

Hinsichtlich Gas existieren in den umgebenden Straßen Mitteldruckleitungen DN 110 und DN 160.

In den angrenzenden Straßenräumen liegen Mittel- und Niederspannungskabel, wodurch die Elektroversorgung des Plangebietes abgesichert ist. Am westlichen Rand des Plangebietes sind mehrere 20-kV-Kabel vorhanden, die den Geltungsbereich der 2. B-Plan-Änderung zwischen der „Kotschau“ und der B 281 queren (Flächen L1 und L2, die mit Leitungsrechten zu belasten sind).

1.5 Vorhandene Verkehrserschließung

Etwa 250 m nordöstlich des Plangebietes der 2. Änderung befindet sich der für Pößneck wichtige Verkehrsknoten „Rotasym“ (Kreisverkehr ohne Lichtsignalanlage), wo die Bundesstraße B 281, die L 1104 sowie eine Ortsverbindungsstraße (Orlamünder Straße) zusammentreffen.

Das Plangebiet der 2. B-Plan-Änderung wird nördlich tangiert von der B 281, die gemäß dem Regionalplan Ostthüringen als großräumig bedeutsame Straßenverbindung eingestuft ist.

Eine direkte verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die B 281 besteht jedoch nicht. Das Plangebiet ist am Nordwestrand über das westlich angrenzende, außerhalb des Geltungsbereichs der 2. B-Plan-Änderung liegende private Flurstück 1047/17 sowohl an die nördlich verlaufende B 281 sowie südlich an die kommunale Erschließungsstraße „Dr.-W.-Külz-Straße“ angebunden. Für die Zufahrt über das private Nachbargrundstück 1047/17 bestehen hinsichtlich der Überfahrt Grunddienstbarkeiten.

Für die notwendigen Stellplätze des östlich des Geltungsbereichs der 2. B-Plan-Änderung vorhandenen Baugebietes SO 1 (großflächiger Einzelhandel) mit insgesamt maximal 4.500 m² zulässiger Verkaufsfläche (VK) steht die Stellplatzfläche St 1 mit aktuell 301 Stellplätzen zur Verfügung. Da gemäß der Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung (ca. ein Stellplatz je maximal 20 m² Verkaufsfläche) jedoch für die bisher im SO 1 zulässige VK von 4.500 m² lediglich 225 notwendige Stellplätze ausreichend sind, ist für die Handelseinrichtung im geplanten SO 2 ein Potential von 76 Stpl. vorhanden.

Der Fußgängerverkehr erfolgt über straßenbegleitende Fußwege der umgebenden Straßen. Fahrradfahrer müssen die Fahrbahnen der tangierenden Straßen mit nutzen.

Durch seine Nähe zum zentralen Busbahnhof Pößneck, ca. 500 m entfernt in östlicher Richtung, zum Oberen Bahnhof von Pößneck in ca. 750 m Entfernung in Richtung Süden sowie durch Bushaltestellen des Stadt- und Regionalverkehrs in der Dr.-W.-Külz-Str. sind ausreichende Anbindungen des Plangebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr vorhanden.



Insgesamt ist das Plangebiet der 2. B-Plan-Änderung verkehrstechnisch recht günstig erschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. B-Plan-Änderung ist im nördlichen Abschnitt eine zweistreifige Fahrgasse eines Stellplatzareals vorhanden, die die Hauptzufahrt zum Plangebiet aus Richtung Westen, zum östlich angrenzenden, großflächigen Einzelhandelsstandort und zu den dafür notwendigen Stellplätzen darstellt. Von dieser Hauptzufahrt zweigt am Westrand eine private innerbetriebliche Verkehrsfläche für die Lkw-Anlieferung des östlich angrenzenden großflächigen Einzelhandelsstandortes nach Süden und nach Osten ab.

1.6 Vorhandene Eigentumsverhältnisse

Das Areal des gesamten Plangebietes der 2. B-Plan-Änderung (SO 2) gehört bis auf die am Südwestrand liegenden kleinen Flurstücke 1820/25 (Stadt Pößneck) und 1828/25 (Privat) dem östlich vom Plangebiet im SO 1 ansässigen Handelsunternehmen. Somit befinden sich ca. 93 % des Geltungsbereichs der 2. B-Plan-Änderung im Eigentum des im östlich angrenzenden SO 1 vorhandenen Einzelhandelsunternehmens.

1.7 Denkmalschutz/Archäologie

Das Plangebiet der 2. B-Plan-Änderung befindet sich unweit des denkmalgeschützten Stadtzentrums von Pößneck. In der Nähe des Plangebietes der 2. B-Plan-Änderung existieren folgende Kulturdenkmale:

- das Gebäude in der Dr.-Wilhelm-Külz-Str. 30
- das Gebäude der ehemaligen Gottesackerkirche einschließlich dem umgebenden ehemaligen Friedhofsgelände.

Das Umfeld der ehemaligen „Gottesackerkirche“ ist von besonderer archäologischer Relevanz. Bei Bauvorhaben ist im Vorfeld grundsätzlich das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu konsultieren, da bereits im unmittelbaren Kirchenbereich bedeutende Funde der Laténezeit sowie slawisches Fundmaterial geborgen worden, so dass mit weiteren Bodendenkmalen zu rechnen ist.

Auch im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen.

Der gesamte Geltungsbereich der 2. B-Plan-Änderung ist Bestandteil eines Bodendenkmals bzw. eines archäologischen Relevanzbereichs.

1.8 Altlasten

Auf Grund durchgeführter Sanierungen in Bereichen, die ursprünglich erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet waren, gehen gemäß einer Stellungnahme des Landratsamtes des Saale-Orla-Kreises vom 05.06.2009 von diesen Arealen keine wesentlichen Beeinträchtigungen mehr für die relevanten Schutzgüter aus. Somit ist das Plangebiet der 2. B-Plan-Änderung als altlastenfrei anzusehen. Dementsprechend entfällt in der Planzeichnung die Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB.



1.9 Überschwemmungsgebiete der Kotschau

1.9.1 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Fast der gesamte Geltungsbereich der 2. B-Plan-Änderung befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Fließgewässers II. Ordnung „Kotschau“ (Kreistagsbeschluss Nr. 444-67/81 vom 30.12.1981). Die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der „Kotschau“ wurde entsprechend § 9 (6) BauGB in der Planzeichnung des B-Planes nachrichtlich übernommen.

Für das Fließgewässer „Kotschau“ existiert eine Planfeststellung gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Somit ist gewährleistet, dass die Kotschau zukünftig das hundertjährige Hochwasser HQ 100 schadlos abführen kann und die Voraussetzung gegeben ist, dass dieses Überschwemmungsgebiet aufgehoben werden kann. Dadurch wird künftig eine Hochwassergefährdung durch die „Kotschau“ ausgeschlossen.

Zur Realisierung von Bauvorhaben innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes wird hier auf die dafür erforderlichen Einzelfallgenehmigungen verwiesen.

1.9.2 Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat für das Fließgewässer „Kotschau“ im Abschnitt der Ortslage Könitz bis zur Mündung in die Orla, also auch im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung, ein Überschwemmungsgebiet „vorläufig gesichert“ (Bekanntmachung der vorläufigen Sicherung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51 und 52/2013, S. 2113 am 23.12.2013).

Im „vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet“ gelten die relevanten Verbote gemäß § 78 (1) Wasserhaushaltsgesetz.

Die Grenze des „vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes“ der „Kotschau“ wurde entsprechend § 9 (6a) BauGB in der Planzeichnung des B-Planes vermerkt.

1.10 Geologie/Baugrund

Im Plangebiet stehen an der Oberfläche quartäre Auesedimente (Mächtigkeiten zwischen 1 m bis ca. 5,5 m) des Kotschaubaches an, die von Sedimentgesteinen des Zechstein unterlagert werden, die zum Teil gipsführend (Untere Letten) sind. Es ist mit unterschiedlich mächtigen, schlecht tragfähigen, faulschlammartigen Tonlinsen und Torfeinschaltungen zu rechnen.

Im gesamten Plangebiet der 2. B-Plan-Änderung sind in unterschiedlichen Restmächtigkeiten noch Gipse vorhanden. Gemäß dem Thüringer Subrosionskataster ist das Plangebiet der Gefahrenklasse B-b-I-2 zugeordnet. Das heißt, weiträumige, geringfügige und lang andauernde Senkungen durch anhaltende Subrosionsvorgänge sind möglich.

Erdfälle sind ebenfalls noch möglich, kommen aber selten vor. Im Plangebiet sind keine Erdfälle bekannt.



Bei geplanten Baumaßnahmen ist mit technischem und finanziellem Mehraufwand zu rechnen. Fundamente und Gebäude sind unter Umständen konstruktiv zu verstärken, um kleinere Erdfälle und Senkungen überbrücken zu können.

Zur Vermeidung von durch den Baugrund bedingte Schäden sind angemessene Baugrunduntersuchungen (z. B. nach DIN 4020 und DIN 1054) durchzuführen. Punktueller, konzentriertes Versickern von Oberflächenwasser kann Subrosionsvorgänge im Untergrund beschleunigen und ist zu unterlassen.

1.11 Vorhandene Emissionen

Durch die Bundesstraße B 281, die Landesstraße L 1104 sowie den Stellplatzsuchverkehr im Stellplatzbereich St 1 des im östlich angrenzenden Baugebiet SO 1 vorhandenen großflächigen Einzelhandels existiert bereits eine hohe Vorbelastung des Plangebiets der 2. B-Plan-Änderung durch Verkehrsemissionen.

Die Verkehrsemissionen und die übrigen Änderungen der neuen und bereits umgesetzten Verkehrsführung der B 281 und des Knotenausbaus der B 281/L 1104 (Kreisverkehr) haben gemäß den in die „1. Änderung/Neufassung“ von 2011 eingeflossenen Voruntersuchungen der Pöyry Infra GmbH nicht die Kriterien erreicht, die in Bezug auf die hohe Vorbelastung des Gebietes für eine wesentliche Änderung vorhandener Verkehrsanlagen zum Tragen kommen. Demzufolge wurden aus Sicht der Verkehrsflächenveränderungen in der „1. Änderung/Neufassung“ von 2011 keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.



2. ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG DER 2. ÄNDERUNG

2.1 Anlass, Ziele und Zweck der „1. Änderung/Neufassung“ von 2011, welche auch in der 2. Änderung ihre Gültigkeit behalten

Die 2. Änderung umfasst nur den westlichen Rand des Geltungsbereichs der „1. Änderung/Neufassung“ des B-Plans von 2011. Die nachfolgenden Aussagen zu Anlass, Zielen und Zweck der Planung beziehen sich jedoch wegen den funktionalen Verknüpfungen von SO 1 und SO 2 auf beide SO-Gebiete.

Nachdem die ursprünglichen Ansiedlungsbestrebungen von Handelsnutzungen im nordöstlich der Altstadt von Pößneck befindlichen Viehmarkt-Areal in den vergangenen Jahrzehnten nicht realisiert werden konnten, sich der Viehmarkt-Standort auch ohne Handelsnutzungen entwickelt hat und dort auch keine aktuellen Ansiedlungsaktivitäten von Investoren aus dem Einzelhandelssektor bekannt sind, wurde bereits gemäß der 1. Änderung des B-Planes von der Stadt Pößneck eine Verlagerung des bisher am Viehmarkt angedachten Handelsschwerpunktes auf die Industriebrache „Rotasym“ vorgenommen.

Die Lage des Standortes „Rotasym“ direkt an der B 281, seine Nähe zur historischen Innenstadt und die funktionelle Fortsetzung der Breiten Straße in westlicher Richtung als der wichtigsten innerstädtischen historischen und aktuellen Handelsstraße werden weiterhin als günstige Voraussetzungen für zusätzliche Handelsansiedlungen am Standort „Rotasym“ angesehen.

Die Stadt Pößneck nahm bereits gemäß der 1. Änderung die kurzfristige Ansiedlungsabsicht eines Investors zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zum Anlass, entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Kommune die ursprünglich (vor Ansiedelung der im SO 1 bestehenden Einzelhandelseinrichtung) vorhandenen Flächenpotentiale einer Gewerbebrache zu revitalisieren.

Insbesondere durch die Einordnung großflächigen Einzelhandels und die (bereits erfolgte) Umverlegung der Kotschau wurden schon gemäß der 1. Änderung in diesem Innenstadtrandgebiet eine komplexe Umstrukturierung sowie eine baulich-räumliche Neuordnung vorgenommen.

Mit dem im SO 1 bereits vorhandenem großflächigen Einzelhandel in der Nähe der historischen Innenstadt wurde insbesondere erreicht, dass sich in funktionaler Verknüpfung mit der kommerziell geprägten benachbarten Altstadt ein flächenmäßig ausgedehntes Stadtzentrum im durch die Landesplanung festgelegten Mittelzentrum Pößneck entwickelt. Dadurch werden die Revitalisierung und Stärkung der Innenstadt weiter vorangetrieben und bisher erfolgte Verdrängungen der Handelsfunktion aus der Innenstadt an die Peripherie entgegen gewirkt bzw. teilweise wieder korrigiert.

Auf Grund der kleinteiligen Bausubstanz in der Innenstadt stehen dort keine größeren zusammenhängenden Handelsflächen zur Verfügung. Durch die Planung im künftigen SO 2 wird die bisher angestrebte Erweiterung bzw. Stabilisierung der Handelsfunktion innerhalb des einzigen zentralen Versorgungsbereiches von Pößneck ermöglicht, was zugleich zur Typenvielfalt der Handelsbetriebe in der Innenstadt beiträgt.

Die bereits umgesetzte Hochwasserfreilegung des Kotschaubaches auf der gesamten Länge (innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung) wurde mit einer Verlegung dieses Fließgewässers verknüpft. Dadurch sind im Plangebiet der 2. Änderung effektiver nutzbare Flächenpotentiale als bisher entstanden und Überschwemmungen der Kotschau sind ausgeschlossen.



Zweck der „1. Änderung/Neufassung“ von 2011 war es, mit den dort getroffenen rechtsverbindlichen Festsetzungen eine städtebauliche Neuordnung in innerstädtischer Randlage zu erreichen. Auf der Grundlage der „1. Änderung/Neufassung“ des B-Planes wurden dann weitere zum Vollzug des Planes notwendige Maßnahmen geregelt wie:

- die verkehrliche und stadttechnische Erschließung
- die Neuordnung und Überbauung der Grundstücke,
- die Sortimentsbereitstellung des Einzelhandels
- die Eintragung von Grunddienstbarkeiten
- die Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen usw.

2.2 Anlass, Ziele und Zweck der 2. Änderung des B-Planes

Anlass der 2. Änderung des B-Planes ist zum einen, dass die im Plangebiet ursprünglich vorgesehene Tankstelle seit über einem Jahrzehnt nicht realisiert werden konnte. Zum anderen liegen der Stadt Pößneck konkrete Absichten zur Verlagerung eines in der Peripherie von Pößneck (Stadtrandbereich von Pößneck-Ost) vorhandenen Einzelhandelsbetriebes (TEDI) mit seinem recht breit gestreuten Sortiment, fast ausschließlich aus dem Nicht-Lebensmittel-Bereich, in Richtung der Pößnecker Innenstadt vor.

Die Stadt Pößneck nimmt die Planungsabsicht des Investors zum Anlass, im unmittelbaren Anschluss an den westlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereichs „Einkaufsinnenstadt“ zur Schließung einer brach liegenden Fläche sowie zur nachhaltigen Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den aktuellen Kundenansprüchen besser entsprechenden Versorgung der Pößnecker Bevölkerung sowie der Umlandgemeinden bauplanungsrechtlich den bisherigen, unmittelbar östlich angrenzenden großflächigen Einzelhandelsstandort nachhaltig abzusichern und maßvoll zu erweitern.

Die Standortverlagerung dieses Einzelhandelsbetriebes aus dem östlichen Stadtrandbereich in das Gebiet der 2. B-Plan-Änderung trägt zur Stabilisierung der Innenstadt als zentrale Einkaufszone von Pößneck bei.

Des Weiteren wurden im Zusammenhang mit der zwischenzeitlich erfolgten Realisierung von Vorhaben im östlich angrenzenden SO 1 mehrere unterschiedliche Nutzungsbereiche etabliert (Zufahrtsbereiche an den Nord-, Süd- und Westrändern des Plangebietes und die dadurch erfolgte Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche), die teilweise nicht den lagemäßigen Festsetzungen der „1. Änderung/Neufassung“ von 2011 entsprechen. Auch deswegen sind gegenüber dem B-Plan von 2011 mehrfache Änderungen erforderlich.

Auf Grund der in der 2. B-Plan-Änderung geplanten Verkaufsflächenerweiterung, der nicht mehr wie bisher am Westrand vorgesehenen Tankstelle, der veränderten Lage der überbaubaren Grundstücksfläche, der am Nordrand geplanten Stellplatzfläche St 3 sowie der Sicherung des aktuellen Zufahrtsbereichs, die nicht den Festsetzungen der „1. Änderung/Neufassung“ von 2011 entsprechen, ist für das Plangebiet der 2. B-Plan-Änderung die Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung (Änderungs-Bebauungsplan) erforderlich.

Ein **Ziel** der 2. Änderung ist es, den seit Jahren östlich an das Plangebiet anschließenden, einzigen zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ maßvoll zu ergänzen und einen städtebaulich wesentlich besser integrierten Ersatzstandort für einen bisher in östlicher Stadtrandlage (im B-Plan „Gewerbe- und Industriegebiet Pößneck-Ost, Teilgebiete I und II“ – Vorentwurf vom 10.08.2020 zur 3. B-Plan-Änderung) in der Straße „Malmsgelänge“ befindenden Einzelhandelsbetrieb auszuweisen.

Der östlich an das Plangebiet der 2. B-Plan-Änderung im SO 1 vorhandene Handelsstandort mit Lebensmittel-Vollsortimenter sowie einem Schuh- bzw. einem Textildiscounter sollen im



SO 2 der 2. B-Plan-Änderung um maximal 800 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Dadurch erfolgt auch eine maßvolle Sortimentserweiterung der zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Pößnecker Liste“.

Zudem wird eine Verbesserung der Konzentration der Handelsfunktion in der Innenstadt von Pößneck angestrebt.

Des Weiteren bleibt das Ziel bestehen, die für die Agglomeration des großflächigen Einzelhandels (SO 1 und SO 2) notwendigen Stellplatzareale vorzusehen.

Die geplanten Veränderungen des Einzelhandels entsprechen auch dem städtischen Ziel, diesen bisher brach liegenden Abschnitt an der Bundesstraße B 281 zwischen dem großflächigen Einzelhandel im östlich angrenzenden SO 1 und dem unmittelbar westlich anschließenden Lebensmitteldiscounter (ALDI) im direkten Anschluss an den einzigen zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ der Stadt Pößneck mit einer weiteren Handelsfunktion zu komplettieren.

Den Einwohnern aus den unweit des Plangebietes liegenden Wohn- und Mischgebieten der Stadt Pößneck sowie aus dem Umland-Versorgungsbereich des Mittelzentrums Pößneck soll künftig ein qualitativ und quantitativ aufgewerteter und zeitgemäßer großflächiger Einzelhandelsstandort mit einem ausreichenden Stellplatzangebot zur Verfügung gestellt werden. Der künftige zentrenrelevante Einzelhandel des Plangebiets der 2. B-Plan-Änderung soll sowohl fußläufig als auch mit Kfz gut erreichbar sein und somit für alle Altersgruppen der Bevölkerung aus der Stadt Pößneck und dem Umland einen attraktiven Handelsstandort darstellen.

Die geplanten baulichen Veränderungen sowie der geplante Wegfall des bisherigen westlichen, nicht realisierten Tankstellenstandortes, erfordern zudem Lageverschiebungen des Stellplatzbereichs.

Zweck der 2. Änderung des B-Planes ist es, mit den rechtsverbindlichen Festsetzungen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung für die privaten als auch die öffentlichen Interessen zu sichern. Auf der Grundlage der 2. Änderung dieses B-Plans werden fortführend weitere zum Vollzug des Planes notwendige Maßnahmen geregelt wie:

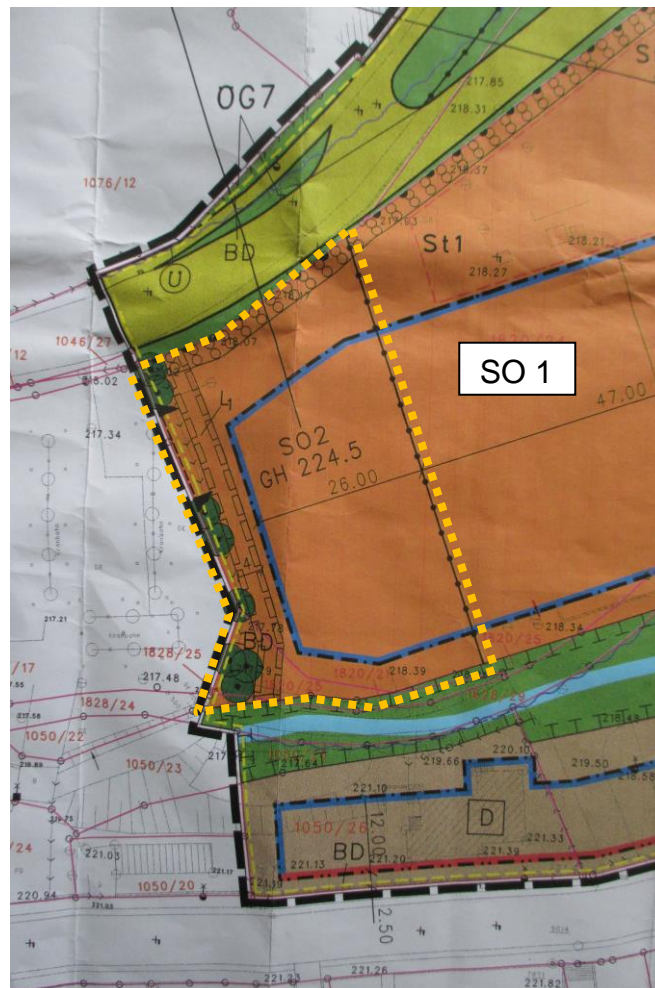
- die verkehrliche und stadtechnische Erschließung,
- die Lage der Bebauung
- die Überbauung der Grundstücke,
- die Eintragung von Grunddienstbarkeiten und
- die Durchführung grünordnerischer und bodenordnender Maßnahmen



3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

3.1 Allgemeines

Als Basis der 2. Änderung dient der seit 2011 rechtskräftige B-Plan „Rotasym – 1. Änderung/Neufassung“ mit Stand vom 23.11.2009. Nachfolgend ist ein Ausschnitt dieses rechtskräftigen B-Plans mit dem räumlichen Geltungsbereich der 2. B-Plan-Änderung dargestellt. Zum besseren Verständnis der Begründung wurde im Planausschnitt die Bezeichnung des östlich an den Geltungsbereich der 2. B-Plan-Änderung angrenzenden Sondergebiets SO 1 (großflächiger Einzelhandel) ergänzt.



räumlicher Geltungsbereich der 2. B-Plan-Änderung

3.2 Rechtliche Grundlagen der „1. Änderung/Neufassung“

Im Geltungsbereich der 2. Änderung dieses B-Planes entfallen nach Erlangung dessen Rechtskraft von 2011 die rechtlichen Grundlagen der „1. Änderung/Neufassung“ des B-Planes (Stand 23.11.2009), da es sich bei der 2. Änderung um einen rechtlich selbständigen Änderungsplan handelt und mit Bekanntmachung der Genehmigung der 2. Änderung dort die aktuellen Rechtsgrundlagen Gültigkeit erlangen.



3.3 Rechtliche Grundlagen der 2. Änderung

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung, die nicht mehr wie bisher am Westrand vorgesehenen Tankstelle, die veränderten Lage der überbaubaren Grundstücksfläche, die am Nordrand geplante Stellplatzfläche St 3 sowie die Sicherung des aktuellen Zufahrtsbereichs, die nicht den Festsetzungen der „1. Änderung/Neufassung“ des B-Plans von 2011 entsprechen, ist für das Plangebiet die Durchführung eines Änderungsverfahrens gemäß BauGB erforderlich.

Zudem werden durch die veränderten Zielvorstellungen der 2. Änderung die Grundzüge der Planung der „1. Änderung/Neufassung“ von 2011 teilweise verändert. Zur nunmehr geplanten teilweisen städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes der 2. Änderung wird die Durchführung eines Änderungsverfahrens des B-Planes gemäß BauGB im „Regelverfahren“ erforderlich.

Es wurde im Vorfeld der 2. Änderung hinsichtlich der Rechtsfolgen geprüft, ob im Geltungsbereich der 2. Änderung lediglich eine Modifikation der Festsetzungen der rechtskräftigen „1. Änderung/Neufassung“ von 2011 erfolgen soll oder ob ein rechtlich selbständig zu bewertender neuer Änderungsplan aufzustellen ist. In der Überprüfung wurde festgestellt, dass die Veränderungen der 2. B-Plan-Änderung hinsichtlich Anzahl und Inhalt (insbesondere hinsichtlich der grundsätzlich veränderten Art der baulichen Nutzung von „Tankstelle“ in „Einzelhandel“) es erforderlich machen, dass die **2. B-Plan-Änderung als ein rechtlich selbständig zu bewertender Änderungsplan** erstellt wird. Mit der dadurch im Geltungsbereich der 2. Änderung erreichten kompletten Überlagerung des alten Rechts wird auch für den Vollzug der 2. Änderung einer notwendigen Normenklarheit sowie einer rechtssicheren Handhabung entsprochen.

Nach Herstellung der Rechtskraft der 2. Änderung des B-Planes gelten für den Geltungsbereich der 2. Änderung folgende Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008, (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes - Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
8. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)



9. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. März 2021 (GVBl. S. 115)
10. Thür. Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)
11. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74; 121)
12. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - Thür-UVPG) vom 20. Juli 2007 (GVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)
13. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)
14. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
15. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Juni 2021 BGBl. I S. 1699)
16. Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07. Mai 1993 (GVBl. Nr. 14, S. 273, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 302)
17. Baumschutzsatzung der Stadt Pößneck vom 08. März 2005

Die aktuell bestimmenden drei Rechtsgrundlagen der 2. B-Plan-Änderung (Nr. 1 bis 3 der vorangestellten Auflistung) sind in der Planzeichnung, Teil B: Textliche Festsetzungen, aufgeführt.



4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP)

Entsprechend dem Ziel Z 2.2.9 des LEP ist Pößneck ein Mittelzentrum. Mittelzentren sind in der Regel gekennzeichnet durch zahlreiche und vielfältige Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung, unter anderem durch Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktionen in den Bereichen Wirtschaft und Arbeitsmarkt sowie durch vielseitige Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs im Bereich des Einzelhandels.

Gemäß dem Grundsatz G 2.4.1 des LEP soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Ausrichtung auf die Zentralen Orte ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Entsprechend dem Grundsatz G 2.4.2 des LEP soll die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke soll vermindert werden, insbesondere durch die Ausschöpfung der Potentiale für die Nachverdichtung.

Im Ziel 2.6.1 des LEP ist formuliert, dass die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig ist.

Gemäß den Grundsätzen G 2.6.2 bis 2.6.4 des LEP soll sich die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (**Kongruenzgebot**). Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte soll durch die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**). Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment soll in städtebaulich integrierten Lagen erfolgen (**Integrationsgebot**).

Entsprechend dem Grundsatz G 4.2.1 des LEP ist Pößneck Bestandteil des landesbedeutsamen Entwicklungskorridors „B 90 n/B 281 (A 71 - Rudolstadt - Saalfeld/Saale - Pößneck - Triptis - A 9).

Gemäß der Leitvorstellung Nr. 3 im Pkt. 4.2 des LEP soll die Standortgunst der Entwicklungskorridore zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit genutzt werden.

Gemäß dem Grundsatz G 4.2.1 des LEP soll in den landesbedeutsamen Entwicklungskorridoren der Stärkung der Standortgunst Thüringens und seiner Teilräume im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, insbesondere in Zentralen Orten (wie dem Mittelzentrum Pößneck) bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Entsprechend dem Grundsatz G 4.2.2 des LEP soll die Stärkung der Entwicklungskorridore im Einklang mit der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte stehen.



Die geplante Erweiterung des unmittelbar östlich an das Plangebiet der 2. B-Plan-Änderung angrenzenden Einzelhandelsgroßobjekts um maximal 800 m² Verkaufsfläche, die städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines Mittelzentrums zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung und der im Versorgungsbereich der Umlandgemeinden lebenden Bevölkerung, die Nutzung des bestehenden Nachverdichtungspotentials, die Verlagerung eines Handelsbetriebes aus der Peripherie der Stadt in die Innenstadt, die nachhaltige Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung und die nicht zu erwartenden Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit anderer Handelsstandorte in Pößneck entsprechen den aufgeführten Grundsätzen bzw. Zielen des LEP.

4.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-O)

Für die 2. Änderung des B-Plans ist der RP-O vom 18.06.2012 maßgebend.

Gemäß dem RP-O gehört Pößneck raumstrukturell zum ländlichen Raum, in dem entsprechend dem Grundsatz G 1-4 des RP-O die Eigenentwicklung der Kommunen angepasst an die teilräumlichen und lokalen Potentiale und Gegebenheiten erfolgen soll. Dabei sollen die Standortvorteile der Zentralen Orte hinsichtlich ihrer gebündelten Infrastrukturausstattung sowie ihrer verkehrlichen Netzknotenfunktion genutzt werden.

Gemäß der Einstufung von Pößneck als **Mittelzentrum** im Landesentwicklungsprogramm 2025 soll sich Pößneck zur Sicherung seiner regional bedeutsamen Funktionen gemäß dem Grundsatz G 1-15 des RP-O

- als Wirtschaftsstandort weiter entwickeln und als wirtschaftlicher Leistungsträger profilieren
- im Rahmen des Stadtumbaus den **innerstädtischen Bereich als Einkaufs- und Erlebnisbereich** sowie als Wohnstandort **aufwerten** und die städtebaulichen Anpassungen betroffener Stadtquartiere und Infrastrukturen fortsetzen
- das Angebot an Arbeitsplätzen und die für Unternehmen notwendige hochwertige Infrastruktur verbessern.

Darüber hinaus soll unter anderem in Pößneck folgende Entwicklungsrichtung besonders berücksichtigt werden:

- Fortsetzung innerstädtischer Entwicklung mit dem Schwerpunkt Nachnutzung innerstädtischer Brachflächen

Gemäß dem Grundsatz G 2-1 des RP-O soll durch die **Innenentwicklung**, die Revitalisierung von Siedlungskernen, durch die Erhöhung der Flächenproduktivität, die Verbesserung der Infrastruktureffizienz und die Sicherung von Freiräumen ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden.

Die Stadtzentren Zentraler Orte sollen gemäß Grundsatz G 2-2 des RP-O als Standort-schwerpunkte des Einzelhandels mit einer komplexen räumlichen Verbindung der Funktionen Handel, Dienstleistung, Versorgen, Wohnen und Arbeiten bevorzugt entwickelt werden.

Entsprechend dem Grundsatz G 2-4 des RP-O sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie **geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt** werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Im Grundsatz G 2-5 des RP-O wird ausgeführt, dass zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Flächenneuanspruchnahme deutlich zu reduzieren ist. Dabei ist der Zentralitätsfunktion eines Ortes bei der Siedlungsflächenentwicklung besonderes Gewicht beizumessen.



Im Geltungsbereich der 2. B-Plan-Änderung sind gemäß dem RP-O keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

Mit der 2. Änderung des B-Plans wird den regionalplanerischen Zielen entsprochen.

Der Vollständigkeit halber wird hier erwähnt, dass der RP-O von 2012 seit dem 21.12.2020 einen wirksamen sachlichen Teilplan „Windenergie“ beinhaltet. Dieser Teilplan hat jedoch keine Wirkungen auf diesen B-Plan.

4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Aktuell ist in Pößneck **kein wirksamer FNP** vorhanden. Es findet auch keine Bearbeitung eines FNP parallel zu dieser 3. B-Plan-Änderung statt. Somit wird die 3. B-Plan-Änderung als „**vorzeitiger B-Plan**“ gemäß § 8 (4) BauGB aufgestellt, d. h. bevor ein FNP erstellt ist.

Die Aufstellung eines vorzeitigen B-Planes bzw. einer B-Plan-Änderung ist gemäß § 8 (4) BauGB möglich, wenn **dringende Gründe** es erfordern und wenn die B-Plan-Änderung der **beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen** wird.

Als dringender Grund zur Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes ist die konkrete Absicht eines bestehenden Einzelhandelsunternehmens anzusehen, kurzfristig die vorhandene, in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 281 und somit öffentlich recht wirksame, brach liegende Fläche für Handelsfunktionen nachzunutzen und den bestehenden Handelsstandort nutzungsseitig sowie baulich-strukturell zu komplettieren.

In Folge dieser geplanten Veränderung entstehen weitere dringende Gründe, um das geplante, in Verbindung mit dem östlich angrenzenden SO 1 vergrößerte Einzelhandelsgroßobjekt funktionsfähig zu halten bzw. zu machen. So ist das Bauplanungsrecht der „1. Änderung/Neuaufstellung“ von 2011 zu verändern, indem im SO 2 eine teilweise Neuordnung des ruhenden Verkehrs notwendig wird. Zudem ist die Art der baulichen Nutzung von der bisher im Plangebiet zulässigen Tankstelle zu Einzelhandelsnutzungen und die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche zu verändern. Des Weiteren ist die dauerhafte Verkehrs- und stadtechnische Erschließung des östlich an das Plangebiet angrenzenden Handelsstandortes bauplanungsrechtlich abzusichern.

Durch die geplante Ausdehnung des östlich angrenzenden großflächigen Einzelhandelsstandortes von SO 1 in das Plangebiet der 2. B-Plan-Änderung hinein mit seinem umfangreichen Stellplatzareal wird in der Nähe der historischen Innenstadt mit ihren nur kleinflächig gegliederten Verkaufseinrichtungen das Spektrum der Handelseinrichtungen im Stadtzentrum von Pößneck und im unmittelbaren Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt erweitert. Dadurch entwickelt sich in diesem Gebiet ein eigenständiger Gebietscharakter, der dann auch im künftigen FNP eine entsprechende Sondergebietsdarstellung (für sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO) oder Sonderbauflächen (nach § 1 (1) BauNVO) voraussetzt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung dieses Einzelhandelsgroßobjektes zu schaffen, wird der künftige Entwurf des FNP der Stadt Pößneck mit dem Inhalt der 2. Änderung des B-Plans kompatibel als „Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel“ bzw. als „Sonderbaufläche - großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Auf Grund der geplanten kompatiblen Darstellungen des künftigen FNP in Bezug zum Inhalt der 2. Änderung des vorzeitigen B-Planes ist anzunehmen, dass die 2. Änderung des B-Planes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegen stehen wird. Dadurch werden die Anforderungen gemäß § 8 (4) BauGB erfüllt.



Wird im Geltungsbereich der 2. Änderung keine kurzfristige städtebauliche Steuerung durchgeführt, bevor das langwierige Verfahren des FNP abgeschlossen ist, könnte das auf Grund der brach liegenden und das Ortsbild beeinträchtigenden Freifläche dazu führen, dass die Attraktivität der östlich angrenzenden, vorhandenen Handelseinrichtungen, die zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Pößneck gehören, absinkt und es evtl. zu einer Abwanderung von Kunden kommt.

4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Pößneck 2020“ (ISEK)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung gehört gemäß dem vom Stadtrat der Stadt Pößneck am 15.11.2011 beschlossenen ISEK nicht zu den dort ausgewiesenen Schwerpunkträumen der künftigen Stadtentwicklung. Als Handlungsempfehlung zum Einzelhandel wird im ISEK ausgeführt, dass in Pößneck keine weitere Ausweisung und Erschließung von neuen Einzelhandels-Standorten erfolgen sollte. Dem entspricht auch die 2. Änderung des B-Planes, da hier lediglich eine Aufwertung bzw. Komplettierung eines vorhandenen und erschlossenen Handelsstandortes erfolgt.

4.5 Einzelhandelskonzept Pößneck (EHK)

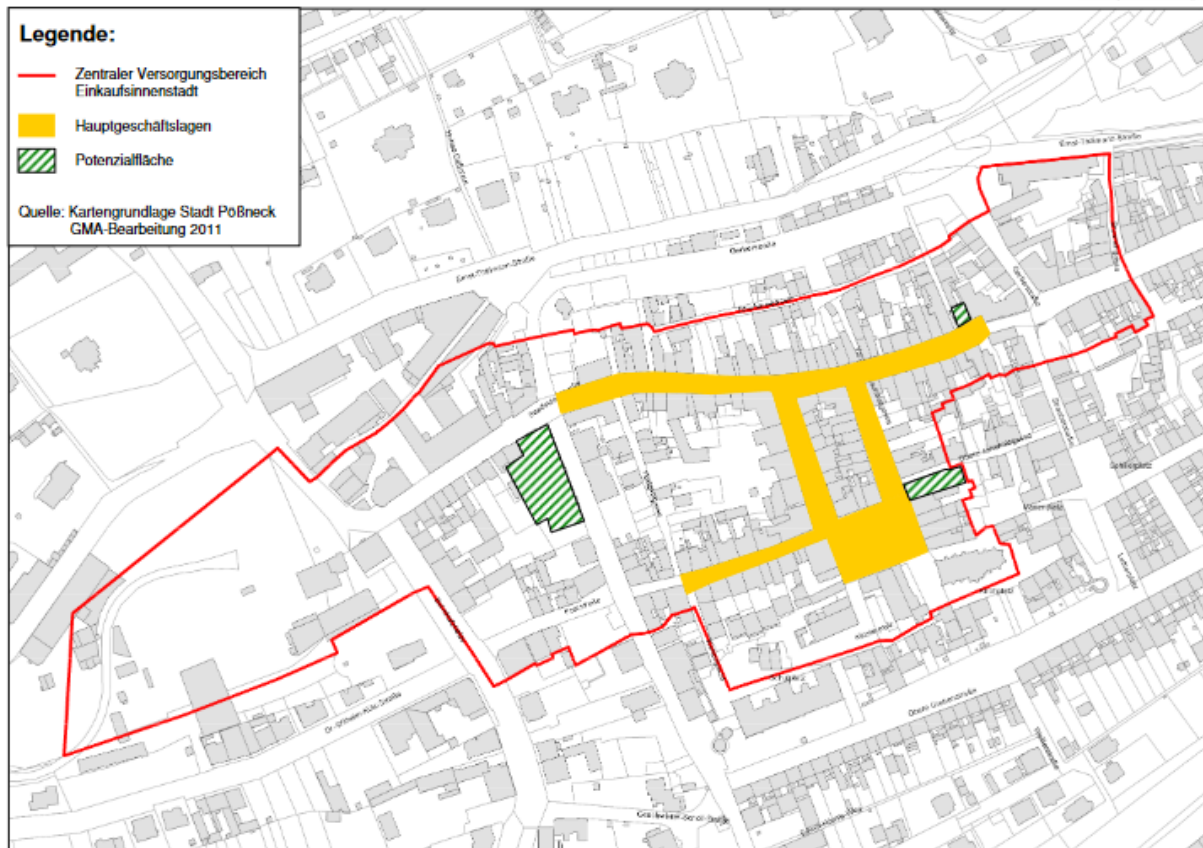
Der Stadtrat der Stadt Pößneck fasste am 15.12.2011 einen Beschluss zum „Einzelhandelskonzept für die Stadt Pößneck“ in der Fassung vom September 2011.

Für Pößneck wurde im EHK von 2011 eine Gesamtverkaufsfläche von 33.405 m² angegeben, was ca. 2,58 m² VK/EW entspricht.

Pößneck hat im betrachteten Einzugsgebiet hinsichtlich des Einzelhandels auf Grund der im Umland vorhandenen kleinen Siedlungen (alle 29 Kommunen im Einzugsbereich haben weniger als 3.000 EW) die Versorgung eines überwiegend ländlich strukturierten Umlandes zu erfüllen, die deswegen auf die Handelseinrichtungen des Mittelzentrums Pößneck angewiesen sind. Insbesondere hinsichtlich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellt der Lebensmittel-Vollsortimenter des Plangebietes den größten Anbieter und damit einen wichtigen Kundenmagneten dar.

Der Standort des Einzelhandels im Plangebiet der 2. B-Plan-Änderung befindet sich gemäß dem EHK von 2011 im unmittelbaren westlichen Anschluss zur Einzelhandelsagglomeration (Lebensmittel-Vollsortimenter, Schuh- und Textilfachmarkt) im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“. Diese Sortimente ergänzen auf Grund ihrer fußläufigen Anbindung an die Pößnecker Innenstadt das innerstädtische Angebot.

Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt Pöbneck



Der Vollsortimenter unmittelbar östlich des Plangebietes der 2. B-Plan-Änderung ist in der Innenstadt der einzige Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) über 400 m² und gehört in Pöbneck zu den 5 % der Geschäfte (insgesamt 9 Geschäfte in ganz Pöbneck), die Verkaufsflächen von 800 m² und mehr aufweisen. Unmittelbar östlich des Plangebietes der 2. B-Plan-Änderung befindet sich in der historischen Innenstadt ein umfangreicher Anteil des kleinteiligen Einzelhandelsbesatzes von Pöbneck.

Das Gebiet der 2. B-Plan-Änderung befindet sich gemäß dem EHK innerhalb der Zone I (Stadt Pöbneck) des Einzugsgebietes mit aktuell ca. 12.500 Einwohnern.

Bestätigt werden kann die Aussage des EHK, dass der vorhandene Einzelhandel von Pöbneck bis 2020 seine Marktstellung erhalten hat.

Zur Stabilisierung des Versorgungsstandortes Pöbneck wird empfohlen, Handelseinrichtungen aus sogenannten Streu- und Nebenlagen in die Einkaufsinnenstadt umzulagern und damit den anstehenden räumlichen Konzentrationsprozess des Einzelhandels aktiv und städtebaulich sinnvoll zu begleiten. Dieser Empfehlung wird mit der gemäß der 2. B-Plan-Änderung angestrebten Verlagerung eines Einzelhandelsbetriebes mit einer breiten Sortimentspalette (TEDI) aus der Stadtrandlage von Pöbneck-Ost in die unmittelbare Nachbarschaft des zentralen Versorgungsbereichs „Einkaufsinnenstadt“ gefolgt.

Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben werden gemäß dem EHK nur dann als sinnvoll erachtet, wenn sie zur qualitativen Aufwertung des Einzelhandelsstandortes (=Zentralitätssteigerung) beitragen oder städtebaulich integrierte Lagen (Einkaufsinnenstadt) nachhaltig gestärkt werden.



Gemäß dem EHK wurde nur die „Einkaufsinnenstadt“ als einziger zentraler Versorgungsbereich des Pößnecker Stadtgebietes identifiziert, zu dem auch der an das Plangebiet der 2. B-Plan-Änderung östlich angrenzende großflächige Einzelhandel (SO 1) gehört.

Der zentrale Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ nimmt Versorgungsfunktionen für die Stadt Pößneck und das überörtliche Einzugsgebiet wahr. Eine große Bedeutung für die Marktreichweite des örtlichen Einzelhandels besitzen in diesem Zusammenhang der unmittelbar östlich an das Plangebiet der 2. B-Plan-Änderung angrenzende Lebensmittel-Vollsortimenter und die dortigen Textil- und Schuhmärkte.

Zu einer weitergehenden Attraktivierung der Pößnecker Einkaufsinnenstadt könnten gemäß dem EHK überwiegend qualitative Maßnahmen beitragen.

Unter Berücksichtigung des Einzelhandelsbestandes der Einkaufsinnenstadt von Pößneck wurde im EHK die nachfolgende „Pößnecker Liste“ mit ihren zentrenrelevanten Sortimenten erstellt.

Pößnecker Liste (Zentrenrelevante Sortimente):

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren
- Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Blumen, Zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel
- Zeitschriften, Bücher, Toto/Lotto
- Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Accessoires
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte („weiße und braune Ware“), Telekommunikationsgeräte
- Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten, Kunst
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck
- Fahrräder

Die gesamte „Pößnecker Liste“ wurde auf Grund der breiten Sortimentspalette des aktuellen, sich hier ansiedelnden Einzelhandels, in die Festsetzungen der 2. B-Plan-Änderung integriert. Zudem ist die Lage des Gebiets der 2. B-Plan-Änderung im Anschluss an den unmittelbar östlich tangierenden „zentralen Versorgungsbereich“ von Pößneck dafür prädestiniert.

Auf Grund der im EHK aufgezeigten Ziele und zentrenrelevanten Sortimente ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet vorgesehene moderate Verkaufsflächen-Erweiterung um maximal 800 m² Verkaufsfläche und der breiten Sortimentspalette im Hinblick auf § 11 (3) BauNVO keine Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches Pößneck und der Nahversorgung der Bevölkerung erfolgen (siehe auch Kap. 8.1 dieser Begründung).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Pößneck parallel zur 2. B-Plan-Änderung eine Überarbeitung/Neubearbeitung des städtischen Einzelhandelskonzeptes vornimmt.



4.6 Hochwasserschutz

Der überwiegende räumliche Geltungsbereich der 2. B-Plan-Änderung gehört zum nach Rechtsverordnung „festgesetzten Überschwemmungsgebiet“, das nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde. Die Grenze des am Südostrand vorhandenen „vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes“ wurde in der Planzeichnung vermerkt (siehe auch Kap. 1.9 dieser Begründung).

4.7 Sanierungsgebiet

Der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes befindet sich im Sanierungsgebiet „westliche Altstadt“ mit der am 17.06.2000 in Kraft getretenen Sanierungssatzung.

Zwischen der 2. B-Plan-Änderung und den Zielstellungen des Sanierungskonzeptes für die „westliche Altstadt“ bestehen insbesondere Differenzen hinsichtlich der Trassierung der Kotschau und der Bebauungsdichte. Demzufolge ist das vorhandene, jedoch veraltete Sanierungskonzept (von 1992) entsprechend den aktuellen Zielen der 2. Änderung des B-Planes zu ändern.



5. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG

5.1 Städtebauliches Konzept

5.1.1 Inhalte des städtebaulichen Konzeptes der „1. Änderung/Neufassung“ von 2011, die auch in der 2. Änderung ihre Gültigkeit behalten

Die bisherige städtebauliche Grundordnung des Plangebietes gemäß der „1. Änderung/Neufassung“ des B-Plans von 2011 wird in der 2. Änderung erhalten. Auf Grund der notwendigen Gewährleistung eines möglichst ungestörten Verkehrsflusses sind zur B 281 hin nur untergeordnete bzw. punktuelle Funktionsbeziehungen über diese Straße hinweg möglich. Dadurch bleibt die Bebauung von der B 281 abgerückt. Im Bereich der B 281 wird ein breiter Freiraum (Zufahrten und Stellplatzflächen) beibehalten, der in unmittelbarer Nähe zur B 281 räumlich lediglich durch randliche Gehölzanzpflanzungen begrenzt ist. Da der Stellplatzbereich St 3 zu den angrenzenden Straßen hin orientiert bleibt, wird der Verkehr nicht unnötig in die umgebenden, teilweise bewohnten Stadtbereiche hinein geführt und werden Verkehrsemissionen minimiert.

Durch die bereits in der östlich an das Plangebiet der 2. B-Plan-Änderung angrenzenden Fläche erfolgten Umsetzung der Planung von 2011 (Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes im Gebiet SO 1) wird das gegenüber der ehemals vorhandenen Industriebrache grundlegend veränderte Ortsbild beibehalten.

In Richtung der B 281 erfolgen auch künftig die Einordnung eines Stellplatzbereiches sowie die Ausweisung eines straßenbegleitenden Pflanzstreifens.

In Anlehnung an die im östlich angrenzenden SO 1 zulässige Bausubstanz und die geschlossene Bauweise wird im SO 2 die Errichtung einer großflächigen und ca. 7 m hohen Bebauung fortgeführt.

5.1.2 Veränderungen des städtebaulichen Konzeptes gemäß der 2. Änderung

Die bisher in der „1. Änderung/Neufassung“ des B-Plans von 2011 im SO 2 zulässige Errichtung einer Tankstelle entfällt in der 2. Änderung, da diese Fläche für eine moderate Erweiterung/Komplettierung und weitere Stärkung der Konzentrationszone des großflächigen Einzelhandels entlang der B 281 benötigt wird. Künftig sollte jedoch im westlichen Stadtraum von Pößneck unter Berücksichtigung der künftigen Knotenpunktlage der avisierten Ortsumgehung der B 281 ein anderer Standort (außerhalb des Plangebietes) für eine Tankstelle vorgesehen werden.

Durch die vorgesehene Gewährleistung der innergebietlichen Zufahrten zur östlich angrenzenden Handelseinrichtung im SO 1 erfolgt an den West-, Nord- und Südseiten eine Reduzierung der bisherigen überbaubaren Grundstücksfläche. Der zusätzlich entstehende Lageversatz zum im östlich angrenzenden SO 1 vorhandenen, langgestreckten Baukörper, der in der 2. B-Plan-Änderung in westliche Richtung erweitert wird, trägt zu einer besseren Fassadengliederung dieser Bebauung bei.

Die Verlängerung des im SO 1 vorhandenen Baukörpers durch das künftige Gebäude im SO 2 dient einer Verbesserung des Lärmschutzes in Bezug zu den mit Wohnnutzung versehenen Gebäuden entlang der unweit südlich verlaufenden Dr.-W.-Külz-Straße.

Die künftige Bebauung im SO 2 verbessert die bauliche Verknüpfung der Bebauung im SO 1 zum westlich des Geltungsbereichs der 2. B-Plan-Änderung liegenden Handelsgebäudes.



Im SO 2 erfolgt zur Stabilisierung des Versorgungsstandortes Pößneck die Festsetzung einer zusätzlichen, maximal zulässigen Verkaufsfläche (VK) von 800 m², wodurch i. V. m. dem im östlich angrenzenden SO 1 zulässigen maximalen VK von 4.500 m² nunmehr das gesamte großflächige Einzelhandelsobjekt (SO 1 und SO 2) insgesamt 5.300 m² VK umfasst. Diese VK-Erweiterung dient der Verlagerung einer in Stadtrandlage in Pößneck-Ost befindlichen Handelseinrichtung sowie unterstützt den räumlichen Konzentrationsprozess des Einzelhandels in der Einkaufsinnenstadt sowie in dessen angrenzenden Lagen.

Mit der geplanten VK-Erweiterung erfolgt im SO 2 eine Ausdehnung der im angrenzenden SO 1 bereits zulässigen zentrenrelevanten Sortimente, wodurch die vorhandene Angebotsvielfalt fortgeführt wird und eine Verteilung der zentrenrelevanten Sortimente in die Fläche erfolgt.

Aus grünordnerischer Sicht erfolgt in der 2. Änderung, in Anpassung an die inzwischen tatsächlich entstandene Situation, lediglich die Veränderung einer Festsetzung. Für den nördlichen Abschnitt der kurzen Baumreihe am Westrand des Plangebietes wird, da hier 5 Bäume gerodet wurden, nun kein Erhalt mehr festgesetzt. Anstatt dessen wird für das im südlichen Teil dieses Bereiches tatsächlich vorhandene Laubgebüsch eine Erhaltungsfestsetzung getroffen.

5.2 Konzept Stadttechnik

5.2.1 Inhalte des Konzeptes Stadttechnik der „1. Änderung/Neufassung“ von 2011, die auch in der 2. Änderung ihre Gültigkeit behalten

Die bisher vorhandene stadttechnische Erschließung gemäß Kap. 1.4 dieser Begründung wird in der 2. Änderung des B-Planes beibehalten. Somit ist das Plangebiet der 2. Änderung wie bisher ausreichend erschlossen.

Das Plangebiet wird gemäß dem Generalentwässerungsplan Pößneck künftig im Trennsystem entwässert. Das heißt, dass das anfallende Niederschlagswasser nach Einholung der dafür notwendigen Genehmigung direkt dem Vorfluter Kotschau zugeführt wird. Eine Versickerung von Oberflächenwasser unterbleibt, da es die Subrosionsvorgänge im Untergrund beschleunigen kann, wodurch sich die vorhandenen Baugrundverhältnisse verschlechtern würden.

5.2.2 Veränderungen des Konzeptes der Stadttechnik gemäß der 2. Änderung

Für die in SO 2 geplante Bebauung werden entsprechende Hausanschlussleitungen der verschiedenen stadttechnischen Medien verlegt.

5.3 Konzept Verkehrserschließung

5.3.1 Inhalte des Konzeptes der Verkehrserschließung der „1. Änderung/Neufassung“ von 2011, die auch in der 2. Änderung ihre Gültigkeit behalten

Die bisher vorhandene Verkehrserschließung gemäß Kap. 1.5 dieser Begründung wird in der 2. Änderung des B-Planes weitestgehend beibehalten. Es erfolgen lediglich partielle Veränderungen hinsichtlich des ruhenden Verkehrs sowie zur Gewährleistung des Anlieferverkehrs für den östlich angrenzenden Handelsstandort im SO 1.



5.3.2 Veränderungen des Konzeptes Verkehrserschließung gemäß der 2. Änderung

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet der 2. B-Plan-Änderung (SO 2) am Nordrand vorhandenen Stellplätze erfolgt gegenüber der 1. Änderung/Neufassung des B-Plans von 2011 nunmehr die Festsetzung der Stellplatzfläche St 3.

Dies stellt gegenüber der 1. Änderung/Neufassung des B-Plans von 2011 eine kleinflächige Vergrößerung der in der 1. Änderung/Neufassung von 2011 festgesetzten Stellplatzfläche St 1 dar.

Für die im geplanten SO 2 (Geltungsbereich der 2. B-Plan-Änderung) maximal zulässigen Verkaufsfläche (VK) von 800 m² sowie der im SO 1 zulässigen 4.500 m² VK sind für die insgesamt 5.300 m² VK gemäß der Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung (ein Stellplatz je maximal 20 m² VK) 265 Stellplätze erforderlich. Aktuell sind für SO 1 und SO 2 zusammen 301 Stellplätze vorhanden, so dass ausreichend Stellplätze angeboten werden. Da es sich zudem bei SO 1 und SO 2 um einen bereits existierenden großflächigen und städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandort handelt, der auch von einer erheblichen Kundenanzahl aus dem unmittelbar umgebenden Stadtbereich zu Fuß erreichbar ist, sind auch noch weniger als die bereits realisierten 301 Stellplätze ausreichend.

Da innerhalb von SO 2 im Stellplatzbereich St 3 lediglich ca. 13 Stellplätze ausgewiesen werden können, ist es erforderlich, dass von den Kunden des SO 2 (40 notwendige Stellplätze für 800 m² VK) bis zu ca. 27 Stellplätze im Bereich von SO 1 mitgenutzt werden. Dies ist möglich, da es sich bei SO 1 und SO 2 um den gleichen Eigentümer handelt, so dass dafür keine vertraglichen Regelungen für erforderlich angesehen werden. Würden sich jedoch die Eigentumsverhältnisse ändern, müsste die Situation des ruhenden Verkehrs zu SO 2 vertraglich über Grunddienstbarkeiten abgesichert werden.

Da es sich in der 2. B-Plan-Änderung im geplanten SO 2 um eine nominelle VK-Vergrößerung bis zu 800 m² VK handelt, ist mit einer entsprechenden Zunahme der Verkehrsströme in Richtung des SO 2 zu rechnen. Da dieser Einzelhandelsstandort mit seiner unmittelbaren Nähe zur B 281 und zur L 1104 eine günstige Verkehrslage besitzt, wird das sich aus dem zusätzlichen Handel des geplanten SO 2 ergebende erweiterte Verkehrsaufkommen unproblematisch bewältigt. Hierbei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der im SO 2 geplanten Handelseinrichtung lediglich um einen Einzelhandelsbetrieb mit maximal 800 m² VK handelt und die Kunden von SO 2 teilweise auch die Handelseinrichtungen im benachbarten SO 1 mit aufsuchen werden, so dass trotz der Erweiterungen der Verkaufsflächen im SO 2 nur von einer geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens auszugehen ist.

Des Weiteren erfolgt in der 2. B-Plan-Änderung die bauplanungsrechtliche Absicherung der aktuellen inneren Verkehrserschließung. Zum einen wird im nördlichen Teil von SO 2 die Durchfahrt zum östlich angrenzenden SO 1 mittels „Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind“ gewährleistet. Zum anderen wird in südliche und südöstliche Richtungen der Anlieferverkehr zum benachbarten SO 1 festgesetzt mit „Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind“.

5.4 Konzept Denkmalschutz/Archäologie

Da insbesondere das Umfeld der ca. 200 m östlich liegenden ehemaligen „Gottesackerkirche“ von besonderer archäologischer Relevanz ist und auch im übrigen Plangebiet mit archäologischen Funden gerechnet werden muss, ist der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung als Bestandteil eines Bodendenkmals bzw. eines archäologischen Relevanzbereichs nachrichtlich im Planteil übernommen worden.



5.5 Konzept Bodenordnung/Eigentumsverhältnisse

Hinsichtlich der Bodenordnung kann davon ausgegangen werden, dass die in den letzten Jahren erfolgte Grundstücksneuordnung durch die 2. Änderung des B-Planes nicht verändert wird.

5.6 Konzept Immissionsschutz

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebietes der 2. B-Plan-Änderung durch Verkehrslärm, der im geplanten SO 2 nicht vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen sowie der durch die 2. Änderung nicht zu erwartenden wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der bisherigen Lärmsituation werden keine Nutzungskonflikte innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung bzw. zu schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld erwartet.

Die im SO 2 geplante Einordnung des Baukörpers einer Handelseinrichtung trägt zur Abminderung von Lärmemissionen der Bundesstraße B 281 sowie der Stellplatzfläche St 3 gegenüber der Wohnbebauung im Mischgebiet der südlich vom Plangebiet der 2. B-Plan-Änderung liegenden Dr.-W.-Külz-Str..

Auch die lagemäßige Einordnung und Konzentration der Stellfläche St 3 im bereits durch Lärmemissionen der Bundesstraße vorbelasteten Bereich trägt durch die dadurch entstehenden erheblichen Abstände zwischen Wohnnutzungen (außerhalb des SO 2 im Mischgebiet in der Dr.-W.-Külz-Straße) und der B 281 dazu bei, dass die schutzwürdigen Wohnnutzungen in dieser Straße nicht über das durch die Vorbelastungen bereits bestehende Maß hinaus belastet werden.

Gemäß den Voruntersuchungen der Pöyry Infra GmbH von 2011 haben gemäß der in die „1. Änderung/Neufassung“ des B-Plans eingeflossenen Voruntersuchungen die Verkehrsemissionen und die übrigen Änderungen der neuen und bereits umgesetzten Verkehrsführung der B 281 und des Knotenausbaus der B 281/L 1104 (Kreisverkehr) nicht die Kriterien erreicht, die in Bezug auf die hohe Vorbelastung des Plangebietes für eine wesentliche Änderung vorhandener Verkehrsanlagen zum Tragen kommen. Demzufolge wurden aus Sicht der Verkehrsflächenveränderungen in der „1. Änderung/Neufassung“ von 2011 keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Diese Schlussfolgerung hinsichtlich der nicht erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wird auch auf die 2. B-Plan-Änderung übertragen, da durch die 2. B-Plan-Änderung keine neuen Verkehrsflächen festgesetzt werden und es sich in verkehrsgünstiger Lage an der B 281 sowie der L 1104 nur um eine Handelsflächenerweiterung von maximal 800 m² Verkaufsfläche handelt, die nicht zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens führen werden. Zudem ist davon auszugehen, dass die Kunden vom geplanten SO 2 ebenfalls die Handelseinrichtungen von SO 1 mit aufsuchen werden (und umgekehrt), so dass durch die Ansiedlung des Handels in SO 2 kein erheblich erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugt wird und Lärmschutzmaßnahmen entfallen können.



6. FESTSETZUNGEN

6.1 Allgemeines

Zur Normenklarheit sowie zur rechtssicheren Handhabung erfolgt mit der 2. B-Plan-Änderung innerhalb des westlichen Abschnitts des Geltungsbereichs der „1. Änderung/Neufassung“ von 2011 eine komplette Überlagerung der bisherigen Festsetzungen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Der unmittelbar östlich an den räumlichen Geltungsbereich der 2. B-Plan-Änderung angrenzende Einzelhandel im SO 1 gehört gemäß dem „**Einzelhandelskonzept für die Stadt Pößneck**“ (EHK) von 2011 zu einer Einzelhandelsagglomeration (Lebensmittel-Vollsortimenter, Schuh- und Textilfachmarkt) im einzigen „zentralen Versorgungsbereich“ der Stadt Pößneck namens „Einkaufsinnenstadt“. Insbesondere der vorhandene Lebensmittel-Vollsortimenter und der Textil- und der Schuhfachmarkt in SO 1 ergänzen auf Grund ihrer fußläufigen Anbindung an die Pößnecker Innenstadt das kleinstrukturierte innerstädtische Einzelhandelsangebot.

Gemäß dem EHK wird zur Stabilisierung des Versorgungsstandortes Pößneck empfohlen, Handelseinrichtungen aus sogenannten Streu- und Nebenlagen in die Einkaufsinnenstadt umzulagern und damit den anstehenden räumlichen Konzentrationsprozess des Einzelhandels aktiv und städtebaulich sinnvoll zu begleiten. Dieser Empfehlung wird mit der gemäß der 2. B-Plan-Änderung vorgesehenen Verlagerung eines Einzelhandelsbetriebes mit einer breiten Sortimentspalette (TEDI) aus der Stadtrandlage von Pößneck-Ost in die unmittelbare westliche Nachbarschaft des zentralen Versorgungsbereichs „Einkaufsinnenstadt“ entsprochen.

Durch die Verlagerung des Einzelhandelsbetriebes aus der Peripherie der Stadt in die Nachbarschaft des „zentralen Versorgungsbereichs“ wird eine qualitative Aufwertung des innerstädtischen Einzelhandelsstandortes im Hinblick auf die Steigerung der Zentralität erreicht.

Mit der in der 2. B-Plan-Änderung im SO 2 geplanten Verkaufsflächen-Erweiterung um maximal 800 m² erfolgt im SO 2 eine Ausdehnung der im angrenzenden SO 1 bereits zulässigen zentrenrelevanten Sortimente, wodurch die vorhandene Angebotsvielfalt fortgeführt wird und eine Verteilung der zentrenrelevanten Sortimente in die Fläche erfolgt.

Zu den **Verkaufsflächen (VK)** gehören alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er, wie z. B. bei einer Fleischtheke mit Bedienung, durch Geschäftspersonal einsehen, aber aus bestimmten Gründen nicht betreten darf. Auch der Bereich der Kassen, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, gehört mit zu den VK.

Unter Bezugnahme auf das östlich vom Geltungsbereich der 2. B-Plan-Änderung rechts-wirksame Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel“ mit der dort maximal zulässigen VK von 4.500 m² entsteht mit der im Geltungsbereich der 2. B-Plan-Änderung (SO 2 mit maximal 800 m² VK) festgesetzten VK gemäß § 11 BauNVO in der Gesamtbetrachtung von SO 1 und SO 2 ein **Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“** mit maximal 5.300 m² VK.

Für das in der 2. B-Plan-Änderung festgesetzte SO 2 mit 800 m² VK ist als Fortführung der in SO 1 zulässigen zentrenrelevanten Sortimente im Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ das gesamte zentrenrelevante Sortiment gemäß der im EHK ausgewiesenen, nachfolgenden „Pößnecker Liste“ zulässig.



Pößnecker Liste (Zentrenrelevante Sortimente):

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren
- Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Blumen, Zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel
- Zeitschriften, Bücher, Toto/Lotto
- Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Accessoires
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte („weiße und braune Ware“), Telekommunikationsgeräte
- Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten, Kunst
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck
- Fahrräder

Gemäß der im EHK ausgewiesenen „Pößnecker Liste“ besteht Klarheit hinsichtlich der für Pößneck typischen zentrenrelevanten Sortimente.

Die Festsetzung von SO 2 als Teil des gesamten SO-Gebietes (SO 1/SO 2) „Großflächiger Einzelhandel“ erfolgt auch unter Berücksichtigung der raumordnerischen Zielvorgaben, da das Mittelzentrum Pößneck im mittelzentralen Einzugsgebiet hinsichtlich des Einzelhandels auf Grund der im Umland vorhandenen kleinen Siedlungen außer der Versorgung der Stadt Pößneck auch die Versorgung eines überwiegend ländlich strukturierten Umlandes zu erfüllen hat. SO 2 wird im nahen Umfeld des Lebensmittel-Vollsortimenters (im SO 1) und somit in der Nähe eines wichtigen Kundenmagneten für Pößneck und dessen Umland eingeordnet.

Die in der 2. B-Plan-Änderung festgesetzte Zulässigkeit der zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Pößnecker Liste resultiert aus der Lage von SO 2, das sich unmittelbar westlich des im EHK ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs „Einkaufsinnenstadt“ von Pößneck befindet.

Durch den in der 2. B-Plan-Änderung im geplanten SO 2 vorgesehenen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten werden im Vergleich zu der bisher in SO 2 zulässigen Tankstelle und dem damit verbundenen recht erheblichen Verkehrsaufkommen keine wesentlichen Wirkungen hinsichtlich der durch den Handel zu erwartenden Verkehrssituation ausgelöst.

Es ist mit der in der 2. B-Plan-Änderung im SO 2 erfolgten Festsetzung des SO-Gebietes „Großflächiger Einzelhandel“ beabsichtigt, die zentrenrelevanten Sortimente zur Stärkung des einzigen zentralen Versorgungsbereichs „Einkaufsinnenstadt“ der Stadt Pößneck an einem zusammenhängenden, großflächigen Standort zu konzentrieren und dadurch zu einer Reduzierung der für die Innenstadtattraktivität ungünstigen peripheren Handelsstandorte mit ihren zentrenrelevanten Sortimenten beizutragen.

Des Weiteren wird durch die in SO 2 zulässigen zentrenrelevanten Sortimente auch die Möglichkeit eröffnet, in der Innenstadt in verkehrsgünstiger Lage (Nähe zur B 281) auch großflächiger als bisher und in Ergänzung zu den kleinen Geschäftsstrukturen in der histo-



rischen Altstadt eine flächige Erweiterung für die zentrenrelevanten Sortimente anzubieten. Dadurch wird noch mehr den aktuellen Bedürfnissen der Kunden entsprochen, die vielfältige Angebote in verkehrsgünstiger Lage und auf konzentrierten Flächen bevorzugen.

Mit der Festsetzung in SO 2 zur Erweiterung des in SO 1 bereits vorhandenen großflächigen Einzelhandels wird auch dem in der historischen Innenstadt fehlenden Angebot von größeren, zusammenhängenden Handelsflächen entsprochen. Dadurch wird zugleich vermieden, dass sich im Geltungsbereich der 2. B-Plan-Änderung in der Nähe der historischen Innenstadt mit ihrer kleinflächigen Einzelhandelsstruktur ein Konkurrenzstandort mit ebenso kleingliedrigen Geschäftsstrukturen entwickelt.

Die im östlich angrenzenden SO 1 vorhandene Festsetzung von mindestens 4.000 m² VK für einen Verbrauchermarkt als Vollsortimenter mit einem Foodanteil von mindestens 3.000 m² VK sichert als Handelsmagnet umfangreich die verbrauchernahe Versorgung der Einwohner, insbesondere in der Innenstadt und in den umgebenden Stadtbereichen, aber auch der Stadt Pößneck insgesamt sowie in den Gemeinden des Umlandes.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft von SO 2 zum zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ wird auch für die Einwohner in den benachbarten Stadtgebieten eine günstige fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet, wodurch verkehrliche Emissionen im bereits durch den Verkehr auf der B 281 erheblich vorbelasteten Talraum der Kotschau minimiert werden.

Die Lage von SO 2 mit seinen zulässigen Handelsnutzungen zwischen Gewerbe- und Handelseinrichtungen im Westen und Osten, der Bundesstraße im Norden sowie den Mischgebieten im Süden lässt kein Konfliktpotential hinsichtlich Emissionen erkennen.

Auf Grund der in SO 1 und SO2 sowie in der Umgebung vorhandenen günstigen Durchmischung mit verschiedenen Nutzungen ergeben sich für die Bewohner auf kurzen Wegen günstige Erreichbarkeiten der differenzierten Nutzungsbereiche und fördern in diesem Stadtgebiet die Urbanität.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Geltungsbereich der 2. B-Plan-Änderung durch Höchstmaße der Grundflächenzahlen (GRZ) und der Gebäudehöhen baulicher Anlagen (GH) festgesetzt.

Im SO 2 (Großflächiger Einzelhandel) werden entsprechend seiner spezifischen Nutzungsart umfangreiche Flächen für den ruhenden Verkehr erforderlich. Deshalb und im Zusammenhang mit bereits umfänglich realisierten Zufahrten zum benachbarten SO 1 sowie von Stellplätzen wurde im SO 2 die Festsetzung einer recht hohen maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 notwendig. Durch die im SO 2 festgesetzte maximale GRZ von 0,8 wurde der in § 17 (1) BauNVO für „Sonstige Sondergebiete“ gemäß § 11 BauNVO angegebene Orientierungswert für GRZ erreicht und eine maximale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes ermöglicht. Die maximale GRZ von 0,8 ist eine Fortsetzung der im östlich angrenzenden SO 1 bereits ebenfalls festgesetzten maximalen GRZ von 0,8. Zudem ist die Ausnutzung des gemäß der BauNVO aufgeführten GRZ-Orientierungswertes erforderlich auf Grund der eingezwängten Lage von SO 2 zwischen der Bundesstraße im Norden, vorhandener Bebauungen im Osten und Westen und dem Fließgewässer „Kotschau“ im Süden.



Die Bausubstanz kann im SO 2 entsprechend der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe bis zu ca. 7 m hoch über dem in der Planzeichnung dargestellten Gelände errichtet werden. Dadurch erfolgt eine Anlehnung an die östlich und westlich des Plangebietes bestehenden niedrigen Handelsgebäude. Es wird somit die Einordnung von in der Regel eingeschossigen Handelsgebäuden mit relativ großen Geschosshöhen ermöglicht.

6.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Auf Grund der möglichst flexibel zu errichtenden Baukörper wird für das SO-Gebiet keine Bauweise festgesetzt. Durch die in Verbindung von SO2 mit dem östlich angrenzenden SO 1 zu betrachtenden Großflächigkeit des Handels sowie die in SO 2 recht begrenzt festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist (wie bereits im östlich liegenden SO 1 erfolgt) zu erwarten, dass relativ langgestreckte Baukörper ohne oder nur wenige bauliche Unterbrechungen entstehen werden. Außer der Unterbringung großflächiger Handelsnutzungen und der Gewährleistung einer von SO 2 zu SO 1 gebietsübergreifenden Bebauung trägt die in SO 2 geplante Bebauung auch zur Unterstützung der Abschirmung des Verkehrslärms von der B 281 und der Stellplatzfläche St 3 bei.

Die im SO 2 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bewirkt, dass die vorhandenen Zufahrten (zu SO 2 und SO 1) und Stellplätze erhalten werden und die Handelsnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zum „zentralen Versorgungsbereich“ Einkaufsinnenstadt entsprechend den aktuellen Anforderungen und Zielen maßvoll erweitert werden kann.

Belichtung und insbesondere die Belüftung im durch Inversionswetterlagen gefährdeten Talraum der Kotschau werden verbessert, indem durch den künftig entlang der B 281 verbleibenden Freiraum der Luftaustausch im Talraum der Kotschau begünstigt wird.

6.5 Stellplätze

Die im SO 2 erforderliche Abdeckung des ruhenden Verkehrs ist grundsätzlich im Zusammenhang mit dem bereits östlich angrenzenden Standort des großflächigen Einzelhandels zu betrachten.

Innerhalb von SO 2 können im Stellplatzbereich St 3 lediglich ca. 13 Stellplätze ausgewiesen werden. Erforderlich sind für die im SO 2 geplanten maximal 800 m² Verkaufsfläche und bei einem Ansatz von einem Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche (gemäß der Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung) 40 notwendige Stellplätze. Demzufolge sind bis zu ca. 27 Stellplätze im Bereich vom östlich angrenzenden SO 1 mitzunutzen. Dies ist möglich, da es sich bei SO 1 und SO 2 um den gleichen Eigentümer handelt, so dass dafür keine vertraglichen Regelungen für erforderlich angesehen werden. Würden sich jedoch die Eigentumsverhältnisse ändern, müsste die Situation des ruhenden Verkehrs zu SO 2 vertraglich über Grunddienstbarkeiten bzw. durch die Eintragung von Baulasten abgesichert werden.

Für die im geplanten SO 2 (Geltungsbereich der 2. B-Plan-Änderung) maximal zulässigen Verkaufsfläche (VK) von 800 m² sowie die im SO 1 zulässigen 4.500 m² VK sind für die insgesamt 5.300 m² VK gemäß der Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung (bei einem Ansatz von einem Stellplatz je 20 m² VK) 265 Stellplätze erforderlich. Aktuell sind für SO 1 und SO 2 zusammen 301 Stellplätze vorhanden, so dass bei dem gewählten Ansatz ca. 36 Stellplätze Überschuss vorhanden sind bzw. (5.300 m² VK: 301 Stpl.) ein Stellplatz für 17,6 m² VK zur Verfügung steht. Da es sich bei SO 1 und SO 2 um einen bereits überwiegend existierenden großflächigen und städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandort handelt, der auch von einer erheblichen Kundenanzahl aus dem unmittelbar



umgebenden Stadtbereich zu Fuß erreichbar ist, sind für den Gesamtstandort auch noch weniger als die bereits realisierten 301 Stellplätze ausreichend.

Durch die Nähe von St 3 zur westlichen Zufahrt zum SO 2 sowie zu den umliegenden öffentlichen Straßen und des dadurch nur geringen Parkplatzsuchverkehrs werden nur kurze Fahrwege notwendig, wodurch Verkehrsemissionen gemindert bzw. vermieden werden.

Die Festsetzung von St 3 schließt nicht die Realisierung weiterer Stellplätze in anderen Bereichen von SO 2 aus.

6.6 Einfahrtbereich, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Am Westrand des Geltungsbereichs der 2. B-Plan-Änderung erfolgt die Festsetzung eines Einfahrtbereiches, um die über das Nachbargrundstück 1047/17 bereits über Grunddienstbarkeiten geregelte Ein- und Ausfahrt zum SO 2 (und auch zum östlich angrenzenden SO 1) auch bauplanungsrechtlich abzusichern. Auf Grund dieses westlichen Einfahrtbereichs kann Verkehr zum vorhandenen Handelsstandort im SO 1 sowie zum geplanten Handel im SO 2 bereits hier von der B 281 abgeleitet werden und vermindert das Verkehrsaufkommen am unweit nordöstlich liegenden Verkehrsknoten „Rotasym“. Zugleich kann der Ziel- und Quellverkehr zum Handelsstandort (SO 1 und SO 2) zweiseitig zugeführt bzw. abgeleitet werden, so dass dadurch eine bessere flächige Verteilung des Verkehrs erreicht und Stauerscheinungen in umgebenden Straßen entgegen gewirkt wird.

Um die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs auf der nördlich des Geltungsbereichs der 2. B-Plan-Änderung verlaufenden Bundesstraße B 281 zu gewährleisten, wurde entlang der B 281 ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Dieser Bereich findet seine Fortsetzung im östlich angrenzenden SO 1.

6.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Zur Sicherung des Erhaltes vorhandener Elektrokabel sowie zur Aufrechterhaltung der Möglichkeit von weiteren Leitungsquerungen von SO 2 wurden an den West-, Nord- und Südrändern von SO 2 Flächen festgesetzt, die zu Gunsten der technischen Ver- und Entsorgungsträger sowie des östlich angrenzenden SO 1 zu belasten sind.

Damit Nutzer von SO 1 und SO 2, insbesondere Kunden, Eigentümer der Grundstücke sowie Ver- und Entsorgungsträger die Handelseinrichtungen in beiden Baugebieten fußläufig erreichen können, wurden Flächen festgesetzt, die mit entsprechenden Gehrechten zu Gunsten dieser Nutzergruppen zu belasten sind.

Zudem wurden für die Nutzer und Eigentümer sowie die Ver- und Entsorgungsträger der östlich im SO 1 angrenzenden Handelseinrichtungen bzw. für die Nutzer und Eigentümer des südlich angrenzenden Fließgewässers „Kotschau“ Flächen festgesetzt, die mit entsprechenden Fahrrechten zu belasten sind.



6.8 Pflanz- und Pflanzeerhaltungsgebote

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird für den südlichen Abschnitt der (ehemals durchgängigen) Baumreihe an der Westgrenze des Geltungsbereichs der 2. B-Plan-Änderung in der Pflanzeerhaltungsfläche PF 3 zeichnerisch der **Erhalt** festgesetzt. Allerdings werden hier keine Einzelbäume, sondern ein tatsächlich vorhandenes, strukturreiches Laubgebüsch festgesetzt.

Außerdem werden für den 2. Änderungsbereich zwei Anpflanzfestsetzungen getroffen:

- Am Nordrand von SO 2 wird mit einer Breite von 3m die Pflanzfläche PF 1 ausgewiesen. Hier wird, wie am Nordrand des östlich unmittelbar anschließenden SO 1 bereits erfolgt, eine gebietsbegrenzende Baumreihe aus standortheimischen Laubbäumen angelegt. Die Bäume sind mit Abständen von 12 bis 15 m zu pflanzen.
- Der Stellplatzbereich St 3 wird mit standortheimischen Laubbäumen durchgrünt. Konkret soll je 8 Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum angepflanzt.

Beide Anpflanzfestsetzungen tragen zu einer ökologischen Aufwertung und vor allem zu einer Aufwertung des Ortsbildes des von Fahrbahnen und Stellplätzen geprägten Änderungsbereiches bei.

6.9 Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Um die 2. Änderung des B-Planes genehmigungsfähig zu machen, wird in Verbindung mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Kotschaubaches eine zeitbezogene Festsetzung als aufschiebende Bedingung erforderlich.

Durch den inzwischen erfolgten Ausbau des Fließgewässers der Kotschau zur Aufnahme eines hundertjährigen Hochwassers HQ 100 ist innerhalb des Geltungsbereichs der 2. B-Plan-Änderung die Voraussetzung gegeben, das festgesetzte Überschwemmungsgebiet aufheben zu können.

6.10 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereichs der 2. B-Plan-Änderung erfolgte so, dass alle planungsrechtlichen und städtebaulichen Inhalte sowie Zielstellungen der 2. B-Plan-Änderung bearbeitet werden können. Der Geltungsbereich der 2. B-Plan-Änderung entspricht der Fläche des SO 2 der „1. Änderung/Neufassung“ des B-Plans von 2011.



7. FLÄCHENBILANZ DER 2. ÄNDERUNG

Das im Geltungsbereich der 2. B-Plan-Änderung geplante Baugebiet SO 2 umfasst eine Gesamtfläche von 2.289 m². Andere Flächenarten sind in der 2. B-Plan-Änderung nicht festgesetzt worden.

8. AUSWIRKUNGEN DER 2. B-PLAN-ÄNDERUNG

8.1 Allgemeine Auswirkungen

Die Auswirkungen der gemäß der „1. Änderung/Neufassung“ von 2011 zulässigen Verkaufsfläche des östlich an den Geltungsbereich der 2. B-Plan-Änderung angrenzenden SO 1 „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 (3) BauNVO wurden im damaligen Planverfahren hinsichtlich Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf Infrastruktur, Verkehr, Gebiets- und Gemeindeversorgung sowie der Versorgung benachbarter zentraler Orte, Ortsbild und Naturhaushalt geprüft. Es wurden damals keine wesentlichen negativen Auswirkungen festgestellt, insbesondere, weil sich der Standort des großflächigen Einzelhandels im Mittelzentrum Pößneck sowie gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Pößneck von 2011 innerhalb des einzigen „zentralen Versorgungsbereichs“ der Stadt Pößneck namens „Einkaufsinnenstadt“ befindet.

Die Erweiterung von SO 1 mit seiner bisher zulässigen 4.500 m² Gesamtverkaufsfläche um das SO 2 mit maximal 800 m² Verkaufsfläche (VK) und somit um ca. 17,8 % der bisher in SO 1 zulässigen VK wird in Relation zur „1. Änderung/Neufassung“ von 2011 betrachtet.

Hinsichtlich der Umwelt werden in der 2. B-Plan-Änderung nur in verhältnismäßig geringem Umfang umwelt-relevante Wirkungen erwartet (siehe auch Kap. 8.2.2 dieser Begründung).

Die in der Umgebung bzw. innerhalb des Geltungsbereichs der 2. B-Plan-Änderung vorhanden stadttechnische Infrastruktur wird durch die in SO 2 vorgesehene Ansiedlung weiterer Nutzungen effektiver ausgenutzt als bisher.

Dieser Einzelhandelsstandort besitzt mit seiner unmittelbaren Nähe zur B 281 und zur L 1104 eine günstige Verkehrslage. Das im geplanten SO 2 aus der um 800 m² erweiterten Handelsfläche resultierende, etwas zunehmende Verkehrsaufkommen wird somit unproblematisch bewältigt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Kunden von SO 2 teilweise auch die Handelseinrichtungen im benachbarten SO 1 mit aufsuchen werden, so dass in der Gesamtbetrachtung von SO 1 und SO 2 nur von einer geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens auszugehen ist.

Hinsichtlich des Verkehrs werden durch SO 2 die bestehende westliche Einfahrt und die Zufahrtmöglichkeit aus östlicher Richtung vom SO 1 sowie die am West- und Südrand liegende Anlieferungsfläche mitgenutzt. Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht errichtet. Dafür stehen bereits am Nordrand von SO 2 sowie im östlich angrenzenden SO 1 ausreichend Stellplätze bereit. Fahrten an den Stadtrand, wo sich die umzuverlagernde Handelseinrichtung des SO 2 bisher befindet, werden unterbleiben und somit zu einer Vermeidung von Verkehrsemissionen beitragen (siehe auch Kap. 5.3 und 6.5 dieser Begründung).

Die geplante Verlagerung des im SO 2 geplanten Einzelhandelsbetriebes aus der peripheren Stadtrandlage in Pößneck-Ost in die unmittelbare Nachbarschaft des zentralen Versorgungsbereichs „Einkaufsinnenstadt“ (mit SO 1) sowie in eine städtebaulich integrierte Lage trägt durch diese Zentralitätssteigerung auch zur qualitativen Aufwertung des angrenzenden zentralen Versorgungsbereichs „Einkaufsinnenstadt“ bei.



Zudem wird dadurch der im Einzelhandelskonzept von Pößneck von 2011 aufgeführten Empfehlung entsprochen, Handelseinrichtungen aus Stadtrandlagen in die Innenstadt umzulagern und den Konzentrationsprozess des Einzelhandels städtebaulich sinnvoll zu begleiten.

Eventuelle Abschmelzungen von Verkaufseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in bestehenden Stadtrand- bzw. Streu- oder Nebenlagen würden zur beabsichtigten Stärkung der Innenstadt beitragen und den weiteren Konzentrationsprozess des Einzelhandels unterstützen.

Durch die mit SO 2 geplante Erweiterung des bestehenden Handelsstandortes werden die Revitalisierung und Stärkung der Pößnecker Innenstadt weiter vorangetrieben und bisher erfolgten Verdrängungen der Handelsfunktion aus der Innenstadt an die Peripherie entgegen gewirkt bzw. teilweise wieder korrigiert.

Die durch SO 2 geplante Verbesserung der Konzentration der Handelsfunktion in der Pößnecker Innenstadt dient außer zur Steigerung der Zentralität der Innenstadt auch dazu, dass die in der Innenstadt vorhandenen kleinflächigen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen von den Synergieeffekten der großflächigen Handelsstandorte (wie SO 1 und SO 2) profitieren, insbesondere von deren umfangreichen Kundenaufkommen.

Die Erweiterung des Handelsstandortes durch das neue SO 2 eröffnet insbesondere den Einwohnern des westlichen Stadtraumes von Pößneck kurze Wege und minimiert den Fahrverkehr.

Mit der geplanten VK-Erweiterung um maximal 800 m² erfolgt im SO 2 eine maßvolle Ausdehnung der im angrenzenden SO 1 bereits zulässigen zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Pößnecker Liste“, wodurch die vorhandene Angebotsvielfalt fortgeführt wird und eine Standortverbesserung stattfindet.

Insgesamt gesehen wird durch die in SO 2 geplante Erweiterung des großflächigen Einzelhandels (insbesondere von SO 1) von einer Fortführung der Stabilisierung und Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt von Pößneck bzw. des gesamten Mittelzentrums ausgegangen, da eine Verbesserung hinsichtlich der Bindung der regionalen Kaufkraft erreicht wird.

Mit der Realisierung der in SO 2 geplanten Bebauung werden eine die baulich-räumlichen Strukturen der Pößnecker Innenstadt störende Brache beseitigt sowie die Funktionalität in diesem Stadtbereich verbessert.

Durch den großflächigen Einzelhandel wird auch die Stabilisierung der sozialen Verhältnisse und der Bevölkerungszahl in der Innenstadt unterstützt, da eine funktionierende Versorgung auch ein wichtiges Kriterium für den Erhalt bzw. die Weiterentwicklung der Wohnfunktion in der Innenstadt darstellt.

Mit der Einordnung von SO 2 wird sowohl der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in Pößneck als auch des mittelzentralen Versorgungsbereichs im Pößnecker Umland entsprochen.

Da es sich, wie soeben dargelegt, im Zuge der Verlagerung vorhandenen großflächigen Einzelhandels aus der Peripherie der Stadt Pößneck in die Innenstadt um eine qualitative Maßnahme handelt, treten nur geringe relevante Auswirkungen bei den gemäß § 11 (3) BauNVO zu betrachtenden Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf Infrastruktur, Verkehr, Gebiets- und Gemeindeversorgung sowie auf die Versorgung benachbarter zentraler Orte, das Ortsbild und den Naturhaushalt auf.



Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt in der 2. B-Plan-Änderung eine kleinflächige Verringerung der in der „1. Änderung/ Neufassung“ von 2011 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Durch den in der 2. B-Plan-Änderung geplanten Anbau an die im benachbarten SO 1 bestehende Handelseinrichtung erfolgt eine verbesserte baulich-räumliche Verknüpfung mit der angrenzenden Bausubstanz des SO 1.

Der Stadt Pößneck entstehen keine Kosten für Planungsarbeiten (Bebauungsplan, Umweltbericht, Kotschau-Umverlegung, Fußwege) oder Baumaßnahmen. Dazu erfolgt eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Kommune und dem künftigen Investor.

8.2 Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umwelt/Erstellung Umweltbericht

8.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des B-Plans eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse dieser Umweltprüfung in einem Umweltbericht darzustellen. Weiterhin ergibt sich aus § 1a Abs. 3 BauGB die Pflicht zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des B-Plans. Außerdem ist im Änderungsverfahren abzu prüfen, ob bei Realisierung der Festsetzungen der B-Plan-Änderung die Gefahr der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG besteht.

Entsprechend ist beabsichtigt, im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung der 2. Änderung des B-Plans eine Umweltprüfung durchzuführen und einen vollständigen Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht wird in die Begründung der Entwurfsfassung der 2. Änderung des B-Planes integriert. Bezüglich der erforderlichen Mindestinhalte des Umweltberichtes wird dabei auf die Anlage zu § 2 Abs. 4 und zu den §§ 2a und 4c BauGB Bezug genommen. In den Umweltbericht werden die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Abprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände integriert.

Bei der Umweltprüfung ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass für den Geltungsbereich der 2. Änderung in Form des B-Plans aus dem Jahr 2011 zurzeit Planungsrecht nach § 30 BauGB besteht. Somit ist die Ermittlung der Umweltauswirkungen nicht auf die aktuell bestehende örtliche Situation, sondern auf das existierende Planungsrecht zu beziehen.

Im Folgenden wird eine der aktuellen Planungsphase entsprechende, übersichtsartige Abschätzung vorgenommen, ob mit Realisierung der Festsetzungen der 2. Änderung, in Bezug zu den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans, zusätzliche bzw. weitergehende Umweltauswirkungen zu erwarten sind und wie diese im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt werden sollen. Als Grundlage hierfür erfolgen aber zuerst eine Darstellung der wichtigsten umwelt-bezogenen Lagefaktoren des Plangebietes und eine grobe Beschreibung und Bewertung der bestehenden sowie der nach den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans zulässigen Biotop- und Nutzungsstruktur im Änderungsgebiet.

Diese Angaben sollen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu diesem Vorentwurf als Grundlage für die nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden dienen, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der in der Entwurfsphase durchzuführenden detaillierten Umweltprüfung zu äußern.

8.2.2 Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes

Aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes (vgl. auch Abbildung 1)

Der zentrale, für eine Bebauung vorgesehene Teil des Änderungsbereiches ist derzeit ungenutzt. Es handelt sich um eine mit Betonplatten befestigte Fläche, die von einem schmalen, meist ruderal bewachsenen Streifen umgeben ist. Die Fläche wird südlich, westlich und nördlich von einer Straße begrenzt. Diese dient der Erschließung des östlich anschließenden Einkaufszentrums. Im Norden schließt an die Straßenverkehrsfläche ein Stellplatzbereich an, der auch derzeit schon von den Besuchern des Einkaufszentrums genutzt wird.

Nach Norden und Westen wird der Änderungsbereich von bis zu 3 m breiten, gehölzfreien Rasenstreifen begrenzt. Der westliche Rasenstreifen weitet sich nach Süden, bis an die Böschungsoberkante des südlich vorbeifließenden Kotschaubachs auf und ist hier mit einem relativ strukturreichen Laubgebüsch bewachsen. Dieses wird aus den standortheimischen Gehölzarten Schwarzer Holunder, Gemeine Hasel, Vogelkirsche, Schwarzerle, Gemeine Esche und Weißdorn gebildet.

Foto 1 Stellplatzbereich im nördlichen Teil des 2. B-Plan-Änderungsbereiches



Foto 2 Zentraler, derzeit ungenutzter Teil des 2. B-Plan-Änderungsbereiches






Foto 3 Laubgebüsch im südwestlichen Teil des 2. B-Plan-Änderungsbereiches



Abbildung 1 Aktuelle Nutzungsstruktur im 2. B-Plan-Änderungsbereichs



Bestehende Nutzungen/Biotope

-  versiegelte Fläche (Betonplatten)
-  Straße
-  Stellplatzbereich
-  Laubgebüsch
-  Rasen/Staudensaum



Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes lt. den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans aus dem Jahr 2011 (vgl. auch Planzeichnung des rechtskräftigen B-Plans in Kap. 3.1)

Im rechtskräftigen B-Plan ist der gesamte 2. B-Plan-Änderungsbereich als **Sonstiges Sondergebiet SO 2** mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel/Tankstelle“ ausgewiesen. Für das SO-Gebiet wurde eine GRZ von 0.8 festgesetzt, so dass eine Versiegelung im Umfang von 80 % zulässig wäre.

Im westlichen Bereich von SO 2 wurde ein 4 m breiter Streifen mit **Leitungsrechten** belegt.

Für SO 2 wurden zwei grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- An der Nordgrenze der Fläche wurde die 3 m breite Pflanzfläche PF 1, die sich östlich von SO 2, an der Nordgrenze von SO 1 fortsetzt, ausgewiesen. Für PF 1 wurde die **Anpflanzung einer Baumreihe** festgesetzt. Mit Abständen von 12 bis 15 m soll standortheimische Laubbäume gepflanzt werden.
- An der Westgrenze von SO 2 wurde der **Erhalt einer Baumreihe** aus 8 Laubbäumen festgesetzt.

Diese Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans wurden bisher nicht umgesetzt.

8.2.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt / Wesentliche Inhalte der Umweltprüfung

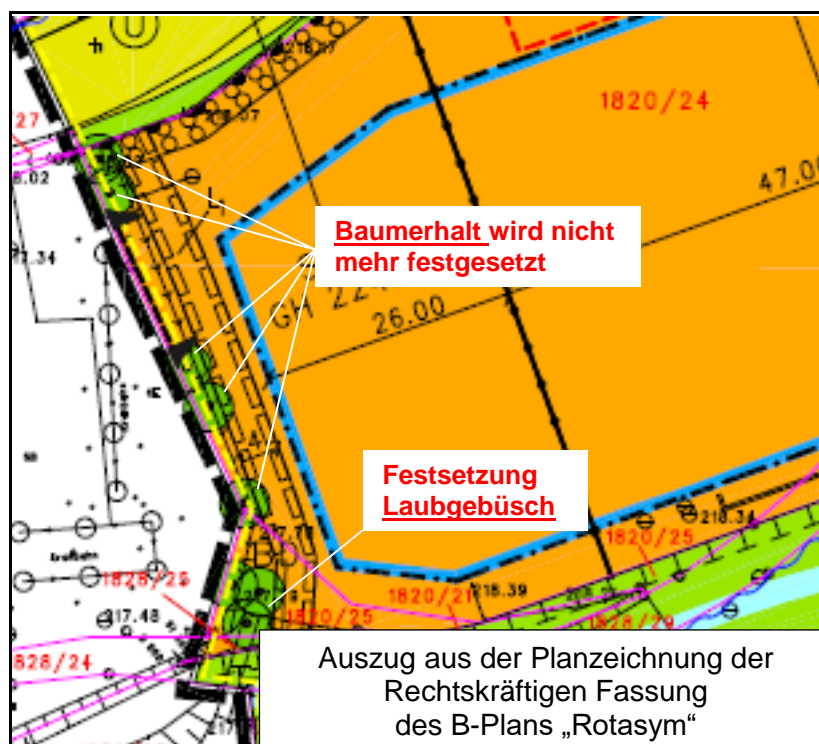
Ziel der B-Plan-Änderung ist eine maßvolle Ergänzung des östlich an das Änderungsgebiet anschließenden, einzigen zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Pößneck und gleichzeitig die Ausweisung eines Ersatzstandortes für einen bisher in östlicher Stadtrandlage angesiedelten Einzelhandelsbetrieb.

Um dieses Ziel zu erreichen sind folgende Änderungen der Ausweisungen des rechtskräftigen B-Plans für den Änderungsbereich beabsichtigt:

- Der Änderungsbereich wird weiterhin als Sonstiges Sondergebiet SO 2 ausgewiesen. Auch die äußere Abgrenzung des SO-Gebietes sowie die festgesetzte GRZ von 0.8 bleiben unverändert. Geändert wird die Zweckbestimmung für das SO 2. Anstatt „Großflächiger Einzelhandel/Tankstelle“ wird nur noch „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen.
- Innerhalb von SO 2 wird die überbaubare Fläche reduziert, gleichzeitig aber in Anpassung an die bereits entstandene, auf den östlich angrenzenden Versorgungsbereich bezogene Situation, zusätzliche Stellplatzflächen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen ausgewiesen.
- In Verbindung mit diesen Änderungen wird für das SO 2 eine zusätzliche Verkaufsfläche mit einer Größe von 800 m² ausgewiesen.
- An der Westgrenze von SO 2 ist im rechtskräftigen B-Plan für eine Baumreihe aus 8 Laubbäumen der Erhalt festgesetzt. Die 5 nördlichen Bäume der Baumreihe wurden inzwischen gerodet. Sie werden entsprechend nicht mehr festgesetzt. Außerdem wird anstelle der 3 südlichen Bäume ein Laubgebüsch, das an dieser Stelle inzwischen tatsächlich vorhanden ist, festgesetzt.

Aus diesen, sich gemäß der 2. Änderung des B-Plans, ergebenden Änderungen der bisherigen Festsetzungen werden voraussichtlich nur **in verhältnismäßig geringem Umfang umweltrelevante Wirkungen** resultieren:

- Die im SO 2 geplanten Flächenanpassungen für das Baufeld des großflächigen Einzelhandels sowie für die Stellplatzfläche werden keine negativen Umweltauswirkungen nach sich ziehen. Da die Außenabgrenzung des SO 2 sowie die für dieses festgesetzte GRZ von 0.8 unverändert bleiben, verändert sich insbesondere die insgesamt zulässige versiegelbare Fläche nicht. Durch den Wegfall der Tankstelle und der daraus insgesamt resultierenden Verkleinerung der überbaubaren Fläche wird sich für den Geltungsbereich sogar eine gewisse bauliche Entdichtung ergeben, was als Verbesserung der Situation für das Schutzgut Orts- bzw. Landschaftsbild gewertet werden kann.
- Auch mit der vorgesehenen Vergrößerung der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels werden keine relevanten Umweltauswirkungen verbunden sein.
- Anders verhält es sich bez. der angedachten Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen an die tatsächlich entstandene Situation. Im rechtskräftigen B-Plan wurde für eine an der Westgrenze des Geltungsbereichs stehende Baumreihe aus 8 Laubbäumen der Erhalt festgesetzt. Die 5 nördlichen Bäume der Baumreihe wurden allerdings im Zuge der Schaffung einer verkehrlichen Verbindung des Plangebietes mit dem westlich anschließenden Einzelhandelsobjekt im SO 1 gerodet, so dass in der 2. Änderung des B-Plans nur noch im südlichen Bereich ein Gehölzerhalt ausgewiesen wird. Anstatt der bisher hier festgesetzten 3 Laubbäume wird allerdings ein inzwischen tatsächlich vorhandenes Laubgebüsch festgesetzt.



Die Anpassung dieser grünordnerischen Festsetzung bedeutet, in Bezug zu den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans, eine Reduzierung des Durchgrünungsgrades des Plangebietes und wirkt sich damit insbesondere auf dessen Bedeutung als Lebensraum der Flora und Fauna und auf das Orts- bzw. Landschaftsbild aus. Für beide Schutzgüter ist durch die Änderung der Festsetzung von zusätzlichen Auswirkungen auszugehen. Allerdings



sind diese in ihrer Quantität begrenzt und werden außerdem durch die Lage des Plangebietes im innerstädtischen, stark vorbelasteten Gebiet relativiert.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass in Folge der beabsichtigten Planänderung wahrscheinlich nur in geringem Umfang zusätzliche anlagebedingte Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Diese resultieren aus der teilweisen Rücknahme einer im rechtskräftigen B-Plan getroffenen grünordnerischen Festsetzung. Relevante bau- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen sind in Folge der angestrebten Änderungen der Festsetzungen des B-Plans nicht zu erwarten.

Im Zuge der in der Entwurfsphase der B-Plan-Erarbeitung durchzuführenden Umweltprüfung wird eine detaillierte Ermittlung der sich ergebenden Veränderungen und der daraus resultierenden Umweltauswirkungen erfolgen.

8.2.4 Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. § 1a BauGB hat der Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Entsprechend wird geplant, in den im Zuge des weiteren Planverfahrens zu erstellenden Umweltbericht einen Abschnitt zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu integrieren.

Dabei ist zunächst zu klären, inwieweit die mit der 2. Änderung, in Bezug zum bestehenden Planungsrecht, entstehenden Wertminderungen überhaupt den Eingriffstatbestand erfüllen. Wird festgestellt, dass mit den Festsetzungen der 2. Änderung der Eingriffstatbestand erfüllt wird, wird unter Zuhilfenahme des „Thüringer Bilanzierungsmodells“ (TMLNU 2005) eine Biotopwertbilanz für das Planungsgebiet erarbeitet. In dieser werden die Biotopwerte des Planungsgebietes für den Ausgangszustand, der sich aus den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans ergibt und für den gemäß den Festsetzungen der 2. Änderung anzunehmenden Planzustand miteinander verglichen. Aus diesem Biotopwertvergleich ergibt sich, wie hoch der zu erwartende Wertverlust und der daraus resultierende externe Kompensationsbedarf ist.



9.2.5 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzrechtes

Im Zuge der Umweltprüfung sind auch die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes lt. § 44 ff BNatSchG zu berücksichtigen. Konkret ist abzu prüfen, ob die Realisierung der Festsetzungen der 2. Änderung zur Auslösung von Verbotstatbeständen lt. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot) führen kann. Zu berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang alle europäischen Vogelarten sowie alle Tier- und Pflanzenarten lt. Anhang IV der FFH-Richtlinie. Im Gegensatz zur Umweltprüfung sowie zur Abarbeitung der Eingriffsregelung ist hier aber nicht das lt. rechtskräftigem B-Plan bestehende Planungsrecht sondern die im Plangebiet aktuell tatsächlich bestehende Situation die Bezugsgröße.

Unter Berücksichtigung dieses Umstandes sind kaum artenschutzrechtliche Konflikte abzusehen, da die auszuweisenden Stellplatz- und Verkehrsflächen bereits vorhanden sind und die im Zentrum des Änderungsbereichs liegende, zu überbauende Fläche aktuell schon versiegelt ist. Für das im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs vorhandene Laubgebüsch wird der Erhalt festgesetzt. Gebäuderückbau sowie Gehölzrodungen, durch die Lebensstätten artenschutzrechtlich relevanter Tierarten betroffen sein könnten, werden durch die Festsetzungen der 2. Änderung somit nicht vorbereitet.

Unabhängig davon wird geplant, in den zu erstellenden Umweltbericht ein separates Kapitel zu integrieren, in dem die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes lt. § 44 und § 45 BNatSchG systematisch abgeprüft werden.



9. ÜBERSICHT ZUM BAULEITPLANVERFAHREN/QUELLEN

9.1 Übersicht zum Bauleitplanverfahren

Gemäß den Anforderungen des BauGB erfolgt zur Herstellung des Bauplanungsrechts für die 2. Änderung die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens in einem zweistufigen „Regelverfahren“

Vom Stadtrat der Stadt Pößneck wurde am 10.12.2020 ein Grundsatzbeschluss gefasst zur Änderung der inhaltlichen Ausrichtung gegenüber den im ursprünglichen Aufstellungsbeschluss zur 2. B-Plan-Änderung vom 26.03.2015 angestrebten Zielen.

Zu den aktuell angestrebten Zielen und dem aktuellen kleinflächigen räumlichen Geltungsbereich wurde bisher noch kein Aufstellungsbeschluss gefasst.

Zum 22.07.2021 wurde der Entwurf zu den frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erstellt.

9.2 Quellen zu den Kap. 1 bis 9.1

- TMBLV (2014): LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM THÜRINGEN 2025 VOM 05.07.2014
- TMBLV (2012): Regionalplan Ostthüringen (RP-O). Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 18.06.2012. mit dem Teilplan „Windenergie“ vom 21.12.2020
- Architekturbüro WEBER (2011): B-Plan Pößneck „Rotasym - 1. Änderung/Neufassung“
- Büro für urbane Projekte (Leipzig) Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Pößneck 2020“ (ISEK) vom November 2010
- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Dresden) 2011: „Einzelhandelskonzept für die Stadt Pößneck“
- Stadt Pößneck (2008): „Satzung über die besonderen Anforderungen an die Baugestaltung und an Werbeanlagen in der Altstadt von Pößneck“
- Stadt Pößneck (2000): Sanierungssatzung „Westliche Altstadt“

Thomas Weber
Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung