



# Gemeinde Elxleben



## Begründung

### des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka - Markt"

Verfahrensstand:

## Entwurf

zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Elxleben November 2014

# **Präambel**

## **zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" der Gemeinde Elxleben**

**im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

**Verfahrensstand: Entwurf November 2014**

**Stadt / Gemeinde:** Gemeinde Elxleben  
Thomas-Müntzer-Straße 69  
99189 Elxleben

**Ansprechpartner:** Bauamt  
Frau Beier  
Tel.: (036201) 826121  
Fax: (036201) 826122  
email: [gemeindeelxlebenbauamt@t-online.de](mailto:gemeindeelxlebenbauamt@t-online.de)

**Auftragnehmer:** Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR  
Käthe-Kollwitz-Straße 9  
99734 Nordhausen  
Tel.: (03631) 990919  
Fax.: (03631) 981300  
email: [info@meiplan.de](mailto:info@meiplan.de)  
web: [www.meiplan.de](http://www.meiplan.de)

**Ansprechpartner:** Herr Andreas Meißner  
Architekt für Stadtplanung

**Elxleben November 2014**

# Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

## des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" der Gemeinde Elxleben

### Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen zur Gemeinde Elxleben.....	5
2.	Vorbemerkungen sowie Ziel und Zweck der Aufstellung eines Bauleitplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB .....	5
3.	Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB .....	7
4.	Begriffsdefinitionen.....	8
5.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....	8
6.	Inhalt der Planunterlagen .....	8
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur .....	9
8.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen .....	9
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht .....	9
8.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB .....	10
8.3.	Flächennutzungsplan der Gemeinde Elxleben .....	13
8.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Gemeinde Elxleben.....	14
8.5.	Planungen benachbarter Gemeinden .....	14
9.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB.....	15
9.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB .....	15
9.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB .....	16
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB.....	16
11.	Inhalt der des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen .....	17
11.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....	17
11.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB) .....	17
11.3.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB).....	18
11.4.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB).....	18
11.5.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen.....	18
11.6.	Festsetzungen gem. § 9 (2), (3) und (4) BauGB .....	19
12.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB).....	19
13.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) .....	19
14.	Hinweise zum Planvollzug .....	19
15.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden .....	19
16.	Immissionsschutz .....	19
17.	Erschließung.....	20
17.1.	Verkehrliche Erschließung .....	20
17.2.	Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung .....	20
17.3.	Trink- und Löschwasserversorgung.....	20
17.4.	Gas- und Elektroenergieversorgung .....	20
17.5.	Abfall- und Wertstoffentsorgung .....	20
18.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB .....	21
19.	Städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB .....	21
20.	Maßnahmen zur Realisierung der Planung .....	21
21.	Planverfasser .....	21
22.	Gefasste Beschlüsse .....	21

---

## Anlagenverzeichnis

---

**Anlage 1:** Dokumentation zum Planvorhaben

**Anlage 2:** Fotodokumentation

**Anlage 3:** Auswirkungsanalyse zur Erweiterung und Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Elxleben (Stand Januar 2015; Verfasser: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hohenzollernstraße 12-14, 71638 Ludwigsburg)

**Anlage 4:** Dokumentation der durchgeführten Einzelfallprüfung nach § 3c UVPG (UVPG Vorprüfung) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" zur Entscheidung über das anzuwendende Planverfahren nach § 13a BauGB (Verfasser: Landschaftsplanungsbüro Dr. Weise, Mühlhausen)

**Anlage 5:** Artenschutzbeitrag (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" (Verfasser: Landschaftsplanungsbüro Dr. Weise, Mühlhausen)

**Anlage 6:** Vorentwurf zur geplanten verkehrlichen Anbindung des Marktstandortes an die Witterdaer Straße (Ingenieurbüro Benischke & Merz, Walschleben – Stand: Januar 2015)

## 1. Vorbemerkungen zur Gemeinde Elxleben

### Lage der Gemeinde Elxleben im Raum

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Elxleben liegt nördlich der Landeshauptstadt Erfurt im Süden des Landkreises Sömmerda. Im Osten wird die Ortslage von Elxleben durch das Flussbett der Gera begrenzt; im Westen durch die 4-spurig ausgebaute Trasse der B 4. Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Osten und Süden: die Stadt Erfurt
- im Westen: die Gemeinde Witterda
- im Norden: die Gemeinde Walschleben (VG „Gera Aue“)

Die Gemeinde Elxleben ist über die Kreisstraße K 19 und die Landesstraße L 2141 gut an die Bundesstraße B 4 und somit auch an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Der nächste Anschlusspunkt zur Bundesautobahn A 71 befindet sich in ca. 3,6 km südlicher Entfernung.

Elxleben besitzt einen Bahnhof an der Bahnstrecke Erfurt – Bad Langensalza mit Zugverbindungen nach Erfurt und Kassel. Komplettiert wird der ÖPNV durch 2 Buslinien nach und von Erfurt und Sömmerda.

### Einwohner und Flächenausdehnung

In der Gemeinde Elxleben lebten mit Stand Dezember 2013 ca. 2.235 Einwohner. Die Gemarkungsflächen der Gemeinde Elxleben haben eine Flächenausdehnung von insgesamt ca. 12,13 km<sup>2</sup> (Quelle: www.tls.thuringen.de).

### Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Elxleben ist eine selbständige, kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Sömmerda. Ihr ist gemäß Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT) keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden. Sie hat aber für die Gemeinde Witterda (ca. 1.106 EW) die Funktion einer erfüllenden Gemeinde.

Das Plangebiet selbst liegt im nördlichen Ortskernbereich von Elxleben, verkehrsgünstig an der Ecke Erfurter Straße / Witterdaer Straße (K 19) und ist durch die direkt am Plangebiet liegenden Bushaltestelle „Am Untertor“ der Linie 111 / 200 gut in das ÖPNV-Netz integriert.

## 2. Vorbemerkungen sowie Ziel und Zweck der Aufstellung eines Bauleitplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Der in Elxleben bereits seit 20 Jahren bestehende EDEKA-Markt befindet sich in einer Entfernung von ca. 270 m Luftlinie südöstlich vom derzeit vorgesehenen, neuen Standort. Er siedelte sich 1994 in der Thomas-Müntzer-Straße 38, im Erdgeschoss eines damals neu entstandenen Hotelgebäudes mit über 60 Betten an.

Mit seiner Verkaufsflächengröße von lediglich 653 m<sup>2</sup> und den maximal 17 Kundenparkplätzen (für Hotel, Apotheke und Einkaufsmarkt) erfüllt dieser Standort schon lange nicht mehr die heute für einen Lebensmittelmarkt geltenden Vorgaben und Mindeststandards oder gar Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenter.

Die Genehmigungsfähigkeit für Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen auf heutige Standards ist an diesem Standort ausgeschlossen. Insbesondere erfüllt er schon jetzt nicht die Mindestvoraussetzungen für die Ausstattung mit Kundenparkplätzen.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich zum derzeitigen Standort in einer fußläufigen Entfernung von über 370 m.



Aus den o.a. Gründen ist seitens der EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring GmbH beabsichtigt, für den bestehenden Kundenkreis des seit über 20 Jahren in Elxleben bereits vorhandenen EDEKA – Marktes innerhalb der Ortslage von Elxleben einen städtebaulich verträglichen und den heutigen und künftigen Anforderungen gerecht werdenden Verlagerungsstandort zu entwickeln.

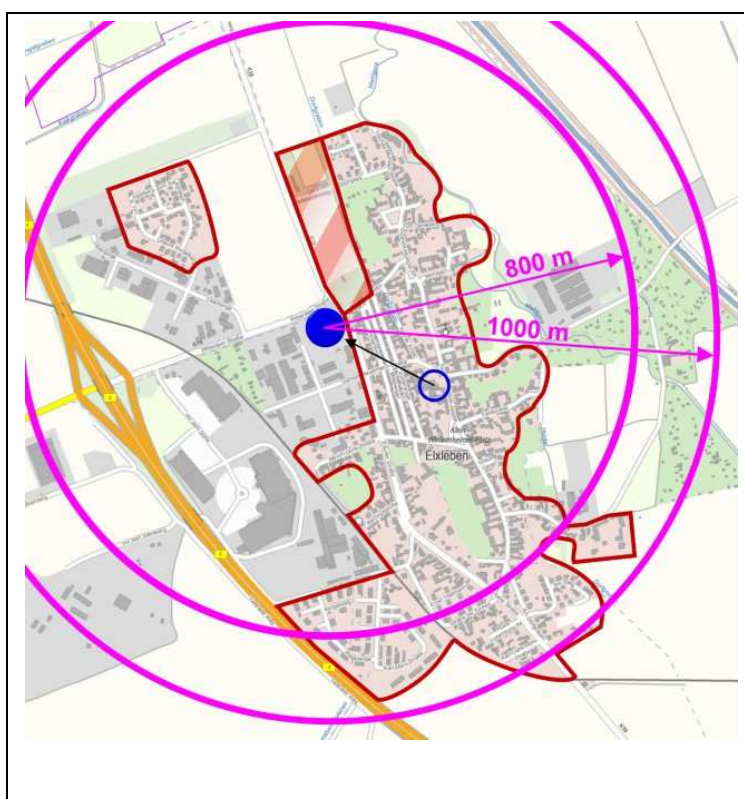
Dieses angezeigte Investitionsvorhaben wird seitens der Gemeinde Elxleben an dem neuen Standort befürwortet, da es mit den grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Elxleben in Übereinstimmung steht, weil die Gemeinde Elxleben es als ihre Vorsorgepflicht ansieht, die derzeit bestehende Versorgungsqualität mit Waren des täglichen Bedarfs für ihre Einwohner nicht nur zu erhalten, sondern zeitgemäß und bedarfsgerecht zu verbessern. Das kann sie nicht direkt; sie kann aber die dafür notwendigen städtebaulichen Rahmenbedingungen schaffen, was sie mit der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes zum Ausdruck bringt.

An dem derzeitigen Standort ist keine zukunftsorientierte Entwicklung für einen Lebensmittelmarkt möglich. Die Gemeinde Elxleben sieht bezüglich des neuen Verlagerungsstandortes keine städtebaulichen Nachteile, zumal eine Nachnutzung der bisherigen kleinen Einzelhandelsfläche durch andere nutzungsverträgliche Gewerbe- oder Dienstleistungseinrichtungen möglich ist.

Der neue Standort befindet sich an der Erfurter Straße, Ecke Witterdaer Straße, liegt direkt an der Bushaltestelle „Am Untertor“ der Linie 111 / 200 und ist - wie im ländlichen Raum im Durchschnitt üblich - in einem Radius von 1.000 m fußläufig von allen Punkten der Ortslage aus erreichbar.

Am neuen Marktstandort können die notwendigen Kundenparkplätze in ausreichender Anzahl angeboten werden.

Bei dem Marktneubau handelt es sich um einen so genannten „Vollsortimenter“ mit einer Verkaufsfläche für Lebensmittel und entsprechende Frischeabteilungen (Fleisch- und Wurstwaren, Molkereiprodukte, Tiefkühlwaren, Obst- und Gemüse sowie Backwaren) von insgesamt 1.200 m<sup>2</sup> (davon einem Nonfood-Bereich von unter 7%, also absolut maximal 84 m<sup>2</sup>), einem integrierten Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 250 m<sup>2</sup> sowie einem ergänzenden Shopbereich (Bäckerei / Cafe / Geldinstitut) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 80 m<sup>2</sup>. Insgesamt also 1.450+80 m<sup>2</sup>.



Ziel der geplanten Investition an dem neuen Standort ist es, neben der besseren Erreichbarkeit über den ÖPNV (Bus) auch die Bereitstellung von Kundenparkplätzen in ausreichend großer Anzahl zu sichern.

Bei Baugenehmigungen von Einzelhandelseinrichtungen wird die **Mindestanzahl der Kundenparkplätze** im Verhältnis zur Verkaufsfläche **zwingend** vorgeschrieben. Diese zu beachtenden, verbindlichen Stellplatzvorgaben müssen erfüllt werden, da sich diese auf tatsächliche Anforderungen an einen Marktbetrieb und das geänderte Einkaufsverhalten der Kunden begründen.

Trotz der Berücksichtigung der fußläufigen Erreichbarkeit bei der Standortwahl überwiegt zunehmend das Einkaufsverhalten durch die Nutzung der privaten Pkw. Das resultiert aus der Tatsache, dass zu einem großen Anteil einmal die Woche ein größerer Einkauf getätigt wird, bei dem alle wesentlichen Waren gekauft werden und diese in Gänze meist sehr schlecht zu Fuß oder auch mit Fahrrad nach Hause transportiert werden können.

**Alle 3 o.a. Anforderungen (Fußläufigkeit, ÖPNV-Anbindung und ausreichend Kundenparkplätze) können am derzeitigen Standort nicht, am in Rede stehenden neuen Standort jedoch sehr wohl erfüllt werden.**

Bei der Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.450 + 80 m<sup>2</sup> geht es dem Marktbetreiber primär nicht um die räumliche Erweiterung seines Kundeneinzugsgebietes; dieses ist und bleibt durch die konkrete Lage der Gemeinde Elxleben im Raum und zu ihren Nachbargemeinden relativ stabil.

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche wird vielmehr auf das deutlich veränderte kundenorientierte Marktverhalten reagiert:

- zur Präsentation der Warenvelfalt innerhalb der verschiedenen Sortimentsgruppen (hier: insbesondere der Frischeabteilungen und des Bereiches Getränke),
- neben dem klassischen Obst- und Gemüsesortiment auch Präsentation der Angebote von verzehrfertigen Salaten und Convenience-Produkten,
- Mehrfachplatzierungen durch Gestaltung von Themenbereichen,
- Platz für Verkostungen und Produktvorstellungen,
- moderne, große Kassenzonen, höhere Kassenanzahl,
- Vorhalten von Packerlboxen und Sammelbehältern für Umweltverpackungen,
- Reduzierung der Regalhöhen und Verbreiterung der Gänge zwischen den Regalreihen zur Verbesserung der Erreichbarkeit und Übersichtlichkeit beim Einkauf.

Dieses ist kein „Edeka-spezifisches“ Thema, sondern wird mittlerweile durch fast alle Mitbewerber bei den Vollsortimentern angestrebt und verfolgt.

Die geplante Investition zielt prinzipiell auf die Standortsicherung des Edeka-Einkaufsmarktes in der Gemeinde Elxleben – wenn auch an einem anderen Mikrostandort – zur qualitätsgerechten Versorgung der Bevölkerung im unveränderten Einzugsbereich ab.

Der Edeka - Markt ist und bleibt damit der einzige zukunftsorientierte **Vollsortimenter** in Elxleben. Der ca. 180 m südlich davon liegende Discounter (Nettomarkt) mit ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche existiert bereits seit über 10 Jahren mit seinem ergänzenden Warenangebot an diesem Standort. Die Gemeinde Elxleben sieht mit der Standortverlagerung und der Konzentration der beiden Einzelhandelseinrichtungen an der Erfurter Straße sogar einen städtebaulichen Vorteil zur Schaffung / Sicherung **eines** zentralen Versorgungsbereiches.

### 3. Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB

Die Gemeinde Elxleben hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes (siehe Ausführungen im Pkt. 2 der Begründung) geprüft und beabsichtigt aus den bereits dargelegten Gründen das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des BauGB mit folgenden wesentlichen städtebaulichen Zielstellungen einzuleiten:

- Standortverlagerung des derzeit bereits vorhandenen Edeka-Marktes (Vollsortimenter) an die K 19, um eine bessere Erreichbarkeit *für alle potenziellen Kunden* insbesondere der Gemeinde Elxleben und der Gemeinde Witterda zu erreichen (fußläufig, ÖPNV **und** Pkw)
- Vergrößerung der Verkaufsfläche für eine zeitgemäße Präsentation der Warensortimente,
- Bereitstellung der notwendigen Kunden-Stellplatzflächen,
- Sicherung des konfliktfreien Einfügens von Bauvorhaben in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur und Schaffung investitionssicherer, städtebaulich geordneter Rahmenbedingungen.

Der derzeitige Standort in der Thomas-Müntzer-Straße 38 kann heutige Standards nicht mehr erfüllen. Immissionsschutzrechtliche Konfliktsituationen zur umgebenden dichten Wohnbebauung können planungsrechtlich nicht ausgeschlossen werden, da insbesondere die Problematik des ruhenden Verkehrs in den Haupteinkaufszeiten durch fehlende Kundenparkplätze an diesem Standort nicht lösbar ist.

Bei der Entscheidung zu Gunsten dieses Standortes wurde kurz nach der Wende zumindest diese Entwicklungs- und Anpassungsmöglichkeit auf geänderte äußere Rahmenbedingungen nicht in Betracht gezogen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Elxleben hat aus den dargelegten Gründen am 16.12.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" gefasst und damit das erforderliche Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des Baugesetzbuches eingeleitet.

#### 4. Begriffsdefinitionen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" der Gemeinde Elxleben wird im Folgenden auch als **„Bebauungsplan“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Elxleben als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" der Gemeinde Elxleben wird im Folgenden als **„Plangebiet“** bezeichnet.

#### 5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 8.700 m<sup>2</sup> befindet sich südlich des Einmündungspunktes der Witterdaer Straße zur Erfurter Straße und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt. Im Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist das Plangebiet in der Ortslage von Elxleben farbig hervorgehoben.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller Flächen die für die Standortverlagerung des Einkaufsmarktes selbst erforderlich sind sowie der Anbindebereiche an die direkt angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, um das beabsichtigte Planungsziel zu erreichen.

#### 6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" der Gemeinde Elxleben bestehen aus:

- dem Planteil mit:
  - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
  - Teil 2 – Planzeichenerklärung
  - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
  - Teil 4 – Hinweise
  - Teil 5 – Verfahrensvermerke (erst Bestandteil des Rechtsplanes)
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
- den Anlagen zur Begründung: das Anlagenverzeichnis befindet sich auf Seite 4 der Begründung

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der amtlichen Katasterkarte im Originalmaßstab 1:1000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit des Zustandes des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.



## 7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raumordnungsgesetz (ROG)</li> <li>- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)</li> <li>- Baugesetzbuch (BauGB)</li> <li>- Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li> <li>- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)</li> <li>- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> <li>- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)</li> <li>- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)</li> <li>- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</li> <li>- Bundesberggesetz (BBergG)</li> <li>- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt</li> <li>- TA Lärm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)</li> <li>- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)</li> <li>- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)</li> <li>- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)</li> <li>- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)</li> <li>- Thüringer Straßengesetz</li> <li>- Thüringer Wassergesetzes (ThürWG)</li> <li>- Thüringer Bauordnung (ThürBO)</li> <li>- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)</li> <li>- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)</li> <li>- Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999)</li> <li>- Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)</li> </ul>

### Planungsvorgaben der Raumordnungsebene

- Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025)
- Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

**Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.**

## 8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

### 8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Beim in Rede stehenden Standort handelt es sich um eine Brachfläche, auf der sich bis Anfang der 1990er Jahren noch Gebäude und bauliche Anlagen eines landtechnischen Maschinenbau Unternehmens befanden. Diese wurden bis Mitte der 1990er Jahre abgerissen und die Fläche anschließend der temporären Nutzung für Tierhaltung zugeführt.

Für das in Rede stehende Plangebiet gibt es noch keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation und umgebenden Bebauung liegt der Standort im sogenannten unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Ungeachtet davon, dass auf Grund der Größe und der beabsichtigten Nutzungsausrichtung eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens nach § 34 BauGB nicht gegeben ist und auch nicht in Aussicht gestellt wurde, sieht die Gemeinde Elxleben das Erfordernis zur Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes, um das Plangebiet entsprechend ihrer städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend vorzubereiten, zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern.

Die getroffenen, verbindlichen Festsetzungen bilden in der Folge die Rechtsgrundlage für die weitere Standortentwicklung und Realisierung des Investitionsvorhabens.

## 8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anpassen. Im konkreten Fall sind hier die raumordnerischen Zielvorgaben des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT 2011) zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Elxleben liegt nordwestlich der Stadt Erfurt im so genannten ländlichen Raum. Ihr ist – wie bereits ausgeführt – im Regionalplan Mittelthüringen keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden.

Sie liegt weiterhin im so genannten Stadt- und Umlandraum der Stadt Erfurt sowie in deren grundzentralen Versorgungsbereich.

Das Plangebiet des in Rede stehenden Bebauungsplanes selbst liegt innerhalb des in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen grau wiedergegebenen, bereits vorhandenen Siedlungsbereiches. Weitergehende raumordnerische Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerische Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht enthalten.

In der Begründung zum Grundsatz G 1 - 20 heißt es zur Sicherung der bedarfsgerechten Versorgungs- und Dienstleistungsaufgaben:

„Grundsätzlich ist die Wahrnehmung von **Grundversorgungsaufgaben nicht auf die Zentralen Orte allein beschränkt**. Schließlich erfüllen **auch andere Orte Versorgungsfunktionen und können dies weiterhin**. Die ausgewiesenen Zentralen Orte haben gegenüber anderen Orten jedoch zunächst die größeren Potenziale, ....

Somit können **andere Orte bestehende oder zukünftige Versorgungsaufgaben nach wie vor erfüllen, wie z.B. ...., Elxleben, .....** im Landkreis Sömmerda, oder ....“

**Wie umfangreich außerhalb der Zentralen Orte Versorgungsaufgaben** wahrgenommen werden, ist daher eine Frage der Tragfähigkeit für den jeweiligen Einzelfall und **keine raumstrukturelle Fragestellung**, solange das Mindestversorgungsnetz in den Zentralen Orten nicht gefährdet ist. ...“

Im Abschnitt „2.3 Großflächiger Einzelhandel“ im Textteil des RP-MT heißt es:

*„Einzelhandelsgroßprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO) sind nicht nur von wesentlicher Bedeutung für die längerfristige Versorgung der Bevölkerung, sondern zunehmend auch im Bereich der verbrauchernahen Grundversorgung – insbesondere im Lebensmittel-Einzelhandel. Durch die überörtliche Raumbedeutsamkeit dieser Betriebsformen im Einzelhandel ist vor allem zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion eine Konzentration des großflächigen Einzelhandels auf die Zentralen Orte höherer Stufe unumgänglich, vgl. □ LEP, 3.2.1.*

**Bemerkung:** Der Landesentwicklungsplan 2004 (LEP 2004) ist zwischenzeitlich durch das Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) ersetzt worden. (Hinweis: das LEP 2025 steht in der Planungshierarchie über dem RP-MT)

Im Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) sind die zu beachtenden Ziele und Grundsätze nunmehr im Abschnitt 2.6 „Einzelhandelsgroßprojekte“ enthalten:

### **Das Konzentrationsgebot (Z 2.6.1 Satz 2 LEP 2025)**

*(in nichtzentralen Orten sind Einzelhandelsgroßprojekte ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht)*

**Das Kongruenzgebot (G 2.6.2 LEP 2025)**

*(Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume)*

**Das Beeinträchtungsverbot (G 2.6.3 LEP 2025)**

*(Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigen)*

**Das Integrationsgebot (G 2.6.4 LEP 2025)**

*(Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment soll in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen)*

Seit über 20 Jahren gibt es in Elxleben bereits einen Edeka-Markt mit ca. 653 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der wiederum vor ca. 10 Jahren durch einen Netto-Markt (Discounter) mit ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche versorgungswirksam ergänzt wurde und seitdem parallel dazu betrieben wird. Deshalb kann die Gemeinde Elxleben durch die geplante Standortverlagerung des Edeka-Marktes innerhalb der Ortslage um ca. 270 m und der damit gleichzeitig verbundenen Anpassung an einzuhaltende gesetzliche Vorschriften und Regelwerke sowie geänderte Kundenbedürfnisse keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Stadt Erfurt (Oberzentrum), der Stadt Sömmerda (Mittelzentrum) sowie der Stadt Gebesee (Grundzentrum) erkennen, zumal eine wesentliche Erweiterung des wirksamen Einzugsbereiches im konkreten Fall nicht prognostiziert werden kann (siehe auch „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung und Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Elxleben“ in der Anlage 3 der Begründung). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in dieser Auswirkungsanalyse von einer Verkaufsfläche von ca. 1.450 m<sup>2</sup> und zzgl. ca. 80 m<sup>2</sup> für einen ergänzenden Bachshopbereich / Geldinstitut ausgegangen wurde und im Ergebnis festgestellt wurde, dass „... städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten sind“.

Der neue Standort grenzt im Westen, Süden und Osten an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Elxleben an. Im Norden, direkt gegenüber dem Plangebiet, befinden sich zwar landwirtschaftlich genutzte Flächen; im Nordosten und Nordwesten erstreckt sich jedoch die bebaute Ortslage über 700 m noch deutlich weiter nach Norden (siehe Übersichtsplan auf Seite 6 der Begründung). Somit kann für den neuen Standort insgesamt weiterhin eine Zentralität festgestellt werden, zumal auch in diesem städtebaulichen Bereich durch den bereits vorhandenen Nettomarkt in räumlicher Nähe eine Konzentration von Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs besser erreicht werden kann.

Im Ergebnis einer intensiven Internetrecherche wird nachfolgend auf die Fachzeitschrift „Trends“ des Institutes für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW), Ausgabe 2/2007 verwiesen, in der u.a. folgendes ausgeführt wird (auszugsweise):

- Seite 2: *Wegelängen bis zu 1.000 Meter sind Distanzen, in denen alle Wege potenziell unmotorisiert zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können; gleichwohl gehören zur Nahmobilität – ob erwünscht oder unerwünscht – auch Wege mit dem Pkw (Beckmann; Wulfhorst 2003, S. 2 u. 3).*
- Seite 3: *Nach der Längsschnitterhebung Deutsches Mobilitätspanel finden in Westdeutschland in den Landgemeinden heute 38,2 % der Haushalte keine Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf im Umkreis von 1-2 km um die eigene Wohnung bzw. in einer Fußwegeentfernung von 10 bis 20 Minuten. Dies sind ca. 2,5 Millionen Haushalte.*

- Seite 4: *Über alle Siedlungstypen betrachtet ist der Pkw das am häufigsten benutzte Verkehrsmittel für die Einkaufswege – mit 56,7 % wird mehr als die Hälfte aller Wege zum Einkauf mit dem Pkw (als Fahrer und Mitfahrer) gefahren. Je geringer die Siedlungsdichte ist, desto höher liegen der Pkw-Anteil und desto geringer der Fußwegeanteil: Während im Innenstadtbereich einer Großstadt nur jeder fünfte Weg (21,8 %) mit dem Auto zum Einkaufen zurückgelegt wird, werden auf dem Land drei Viertel der Einkaufswege (78,4 %) mit dem Pkw getätigt.*
- Seite 6: *Die Schwelle für eine fußläufige Erreichbarkeit liegt im Bereich bis zu 1.000 Metern. In diesem Entfernungsbereich werden 60 % der Versorgungseinkaufswege zu Fuß zurückgelegt. Ist die Distanz größer, bekommt bis ca. 2.000 Metern neben dem Auto das Fahrrad eine wichtige Bedeutung, danach kommt nur noch das Auto für den Versorgungseinkauf in Frage.*

Mit Hinweis auf die o.a. Ausführungen ist der geplante Standort für alle der ca. 2.235 Einwohner der Gemeinde Elxleben fußläufig erreichbar; über 80 % liegen sogar in einem Radius von bis zu 800 m (siehe Übersichtsplan auf Seite 6 der Begründung). Die nächste **öffentliche Bushaltestelle** „Am Untertor“ der Linie 111 / 200 befindet sich **direkt am Plangebiet** angrenzend an der Erfurter Straße.

Darüber hinaus heißt es in der Begründung zu den Abschnitten 2.6.1. bis 2.6.4. **in der Begründung des LEP 2025** aber auch:

***„Im Lebensmitteleinzelhandel in Form der Vollsortimenter kann angesichts der heute üblichen Angebotsstrukturen regelmäßig die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten werden, ohne dass dies zu den nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu missbilligenden Folgen führt. Entsprechende Betriebe sind daher bauplanungsrechtlich nicht als Einzelhandelsgroßprojekte zu behandeln und damit vermutlich auch raumordnungsrechtlich außerhalb Zentraler Orte zulässig.“***

Die o.a. Ausführungen zeugen von einer realitätsbezogenen Ist-Analyse des heutzutage erreichten, mittlerweile auch erforderlichen und bereits mehrfach beschriebenen Entwicklungsstandes für eine zeitgemäße und qualitätsorientierte Warenpräsentation zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus wurde auch noch einmal sehr deutlich klargestellt, dass es sich beim Inhalt des § 11 (3) Satz 2 BauNVO nur um eine sogenannte Regelvermutungsgrenze handelt.

Dass der Bevölkerung im ländlichen Raum bei der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs dabei grundsätzlich die Erhebung gleicher Ansprüche für gleiche oder ähnliche Bedürfnisse eingeräumt werden müssen, kommt auch klar in der Leitvorstellung Nr. 4 im Abschnitt 2. „Gleichwertige Lebensverhältnisse gewährleisten“ im LEP 2025 wird ausgeführt:

*„Die ländlich geprägten Räume sollen als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume gesichert und hinsichtlich ihrer endogenen Potenziale gestärkt werden .... Städte und Dörfer in den ländlich geprägten Räumen sollen als attraktive Wohn- und Arbeitsorte erhalten bleiben.“*

In den „Hintergründen“ dazu heißt es:

*„Nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG soll die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen in angemessener Weise gewährleistet werden ...“*

### **Zusammenfassung:**

Die Gemeinde Elxleben hat sich bei der Entscheidung zur städtebaulichen Begleitung der Standortverlagerung des seit über 20 Jahren bereits in Elxleben ansässigen Edeka-Marktes, von ihrer Vorsorgepflicht zur Sicherung der notwendigen städtebaulichen Rahmenbedingungen zur ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs leiten lassen.

Dabei wurden: die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP 2025) sowie die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Regionalplanes Mittelthüringen entsprechend beachtet.

Für die umliegenden zentralen Orte sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten.

Eine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Dimensionen für die Gemeinde Elxleben durch die in Rede stehende Standortverlagerung des Edeka-Marktes kann nicht begründet werden.

**Somit kann die Gemeinde Elxleben davon ausgehen, dass sie ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.**

### 8.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Elxleben

Im 2-stufigen System der kommunalen Bauleitplanung – der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanebene) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) – stellt der § 8 (2) BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) den seitens des Gesetzgebers beabsichtigten so genannten „*planungsrechtlichen Regelfall*“ dar.

Auf die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur beabsichtigten Standortverlagerung des seit über 20 Jahren in Elxleben bereits ansässigen Edeka-Marktes wurde bereits im Pkt. 2. und 3. der vorliegenden Begründung ausführlich eingegangen.

Die Gemeinde Elxleben besitzt jedoch noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan, aus welchem gemäß § 8 (2) BauGB (planungsrechtlicher „Regelfall“) ein Bebauungsplan entwickelt werden könnte.

Deshalb hat die Gemeinde Elxleben zunächst geprüft, den Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB parallel zum erforderlichen Bebauungsplan aufzustellen. Da die Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes gemäß § 5 (2a) BauGB für die anstehende Planungsaufgabe gesetzlich nicht möglich ist, müsste die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das *gesamte* Gemeindegebiet erfolgen.

Dieses würde aber eine zeitnahe Umsetzung des Investitionsvorhabens nicht zulassen, da das Planverfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das *gesamte* Gemeindegebiet nach Rücksprache mit Fachplanungsbüros meist einen Zeitraum von mehr als 2 Jahre beanspruchen würde.

Wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde nicht entgegensteht, gibt der Gesetzgeber den Gemeinden im § 8 (4) BauGB die Möglichkeit, einen Bebauungsplan vorzeitig aufzustellen. Im konkreten Fall macht die Gemeinde Elxleben davon Gebrauch. Zur Begründung der dabei grundsätzlich gesicherten städtebaulichen Ordnung wird insbesondere darauf hingewiesen:

- Die Gemeinde hat 2012 einen Dorfentwicklungsplan erarbeitet, in welchem aufbauend auf einer tiefgründigen Analyse die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde herausgearbeitet, dokumentiert und begründet wurden.
- Darin wurden insbesondere auch Investitionserfordernisse für Modernisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen der sozialen und technischen Infrastruktur im Gemeindegebiet benannt.
- Eine Gemeinde kann diese Maßnahmen meist nicht allein durchführen; sehr wohl kann sie aber – wie im konkreten Fall praktiziert – beabsichtigte Investitionen von Unternehmen zum Wohle der Gemeinde prüfen, ob sie die dafür erforderlichen städtebaulich geordneten Rahmenbedingungen schaffen kann.
- Seitens des Investors (Edeka) ist vorgesehen, mit der Realisierung der Standortverlagerung im Jahr 2015 zu beginnen,
- Aus Sicht der Gemeinde werden dabei keine Nutzungskonflikte (im Plangebiet als auch zum umgebenden Raum) ausgelöst werden, die nicht bereits auf der Ebene der jetzt in Rede stehenden verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

**8.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Gemeinde Elxleben**

Weitere, zu berücksichtigende städtebauliche Rahmenpläne für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes sind nicht vorhanden.

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Gemeinde Elxleben sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ebenfalls ausgeschlossen werden.

**8.5. Planungen benachbarter Gemeinden**

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die Gemeinde Elxleben davon aus, dass deren Belange durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" nicht berührt werden.

## 9. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB

### 9.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert, um im Städtebaurecht zur Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden, auf die Wiederherstellung und die Sicherung funktionsfähiger Zentren und -quartiere, die bessere Ausschöpfung vorhandenen Potenziale, zur Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

Die Gemeinde Elxleben möchte zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Standortverlagerung sowie der damit verbundenen Erweiterung der Verkaufsraumflächen des seit 20 Jahren bereits in Elxleben angesiedelten EDEKA-Marktes schaffen, da der Inhalt des in Rede stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a (1) BauGB erfüllt, weil:

- das anstehende Modernisierungskonzept (ist nach 20 Jahren Bewirtschaftung eigentlich nachvollziehbar zu begründen) am derzeitigen Standort – wie bereits ausführlich begründet – nicht umzusetzen ist,
- mit der Wahl des neuen Standortes der geplanten Verlagerung eine vorhandene innerörtliche Brachfläche einer städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzung zugeführt werden kann,
- für bauliche Nutzungen grundsätzlich bereits erschlossen ist,
- im konkreten Planfall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes beträgt nur ca. 0,87 ha) die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20 000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB nicht überschritten wird (siehe dazu Tabelle unter Pkt. 15. der Begründung),
- durch den in Rede stehenden Bebauungsplan der Gemeinde Elxleben an diesem Standort zwar die Zulässigkeit für ein Vorhaben nach Nr. 18.6.2 (großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>) i. V. m. Nr. 18.8 der Anlage 1 des UVPG begründet wird, aber im Ergebnis der durchgeführten allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (die vollständige Dokumentation liegt der Begründung als Anlage 4 bei),
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogel-schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gibt.

Aus den o.g. Ausführungen und Nachweisen ist aus Sicht der Gemeinde Elxleben die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" ausreichend begründet. Deshalb wurde:

- gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen und § 4c nicht angewendet sowie
- kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

## 9.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" der Gemeinde Elxleben soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB und somit ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß § 4 (1) BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wird gemäß § 13a (2) Nr. 1. i.V.m. § 13 (2) Nr.1. BauGB abgesehen.

Da die Gemeinde Elxleben über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, unterliegt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" am Ende des Verfahrens der Genehmigungspflicht durch den Landkreis Sömmerda.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist diese Genehmigung anschließend durch die Gemeinde Elxleben ortsüblich bekannt zu machen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen des Bebauungsplanes eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

## 10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 8a BauGB.

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind der Gemeinde Elxleben keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Im Landschaftsplan Gera-Aue/ Gebesee, Landkreis Sömmerda (PLANUNG UND UMWELT 1997) ist im Plangebiet in der Bestandskarte jedoch eine Altablagerungsstelle enthalten.

Werden dennoch bei Erdarbeiten bei der weiteren Umsetzung des Vorhabens Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitig Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund, ist das Amt 14 - Bodenschutz/Altlasten des Landratsamtes Sömmerda als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis erfolgte im Teil 4 (Hinweise) auf der Planzeichnung.

Schutzgebiete nach Wasser- sowie Naturschutzrecht werden durch die Planänderung nicht berührt.



Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Gemeinde Elxleben also gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch die Planänderung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

## 11. Inhalt der des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

### 11.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan auf der Planzeichnung stellt die Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet der Gemeinde Elxleben dar; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet farblich gekennzeichnet.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller Flächen, um das beabsichtigte Planungsziel zu erreichen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

### 11.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für das geplante Bauvorhaben am in Rede stehenden Standort in der Gemeinde Elxleben zu sichern, wurde die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO getroffen.

Im § 1 der textlichen Festsetzungen sind zur Rechtseindeutigkeit die zulässigen Nutzungen im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben im Einzelnen benannt, die im Plangebiet künftig realisiert werden können.

In der Textlichen Festsetzung § 2 (2) wird zum Einen die zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (hier: GRZ 0,8) rechtseindeutig festgesetzt, aber darüber hinaus auch die Überschreitung dieser GRZ durch Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO um 10% (0,1) zugelassen. Dieses ist planungsrechtlich zulässig und wird wie folgt begründet:

- Der prozentuale Anteil der Flächen für Gebäude gegenüber den Flächen für die betriebsbedingt erforderlichen Stellplätze und Zufahrten in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel unterscheidet sich zu anderen Baugebietstypen in der Regel erheblich.
- Um dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) gerecht zu werden, soll einerseits der räumliche Geltungsbereich für den geplanten Einkaufsmarkt auf das notwendige Maß begrenzt und andererseits eine ausreichend hohe Bebauungsverdichtung im Plangebiet erreicht werden.
- Bauliche Anlagen mit deutlich dreidimensionaler Ausprägung (Gebäude) besitzen für die visuelle Wahrnehmbarkeit und Beurteilung einer städtebaulich prägenden Bebauungsdichte ein größeres Gewicht, als (lediglich) versiegelte Flächen für Stellplätze und Zufahrten.
- Eine zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigung der Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse ist im konkreten Planfall dadurch nicht zu besorgen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte die Höhenbegrenzung gemäß § 18 BauNVO durch die entsprechenden Festsetzungen der Oberkante (OK) der Gebäude mit 12 m.

Als Oberkante (OK) für Gebäude und bauliche Anlagen gilt das bergseitig (höchstgelegener Geländepunkt am Gebäude) gemessene Maß von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass sich die geplanten Bauvorhaben in die umgebende Baustruktur städtebaulich geordnet einfügen können und darüber hinaus dem Vorhabenträger einen städtebaulich zulässigen Handlungsspielraum im Rahmen der weiteren Umsetzung eingeräumt wird.

### 11.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für den Marktbaukörper erfolgte im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen mit einem kleinen Gestaltungsspielraum. Diese Vorgehensweise wird als erforderlich angesehen, um unter Berücksichtigung der umgebenden baulichen Struktur dem Vorhabenträger und den Architekten ein gewisses Maß an Gestaltungsfreiheit zu gewähren sowie etwas Flexibilität bei der örtlichen Feinanpassung der Bebauung, um somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne die ordnungspolitische Aufgabe eines verbindlichen Bauleitplanes zu verletzen.

Gleichzeitig soll eine hohe Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen erreicht und damit auch dem Gebot gemäß 1a BauGB entsprochen werden, „mit Grund und Boden sparsam umzugehen“.

### 11.4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Das Plangebiet kann über die kommunalen Straßen „Witterdaer Straße“ und „Erfurter Straße“ verkehrstechnisch ausreichend erschlossen werden. Die Anbindepunkte selbst müssen dabei verkehrsgerecht ausgebaut und gestaltet werden. Die Zufahrt von der Witterdaer Straße soll noch in diesem Jahr im Zuge des geplanten Kreisverkehrs (K 18 / K 19) realisiert werden. Der Vorentwurf der Straßenanbindung (Ein- und Ausfahrt) soll in diesem Zusammenhang gleich alle drei nebeneinander liegenden Grundstücke in diesem Bereich sicherstellen und ist der Begründung in der Anlage 6 beigelegt. Die Maßnahme ist mit dem Landkreis Sömmerda als Straßenbaulastträger abgestimmt.

Der geplante Kreisverkehr am Anbindepunkt der K 18 an die K 19 erfordert keine Flächen vom Plangebiet. Die fachliche Koordination und Abstimmung erfolgt bereits im laufenden Bauleitplanverfahren.

### 11.5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

Da im vorliegenden Fall auf Grund der geringen Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes (nur ca. 8.700 m<sup>2</sup>) die zulässige Sondergebietsgrundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, besteht für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" der Gemeinde Elxleben gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bauleitplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht.

Die Festsetzung des Pflanzgebotes i.S. von § 9 (1) Nr. 25a BauGB (siehe textliche Festsetzung § 4 (1)) dient zum Teil der äußeren Randeingrünung des Plangebietes; hat aber hauptsächlich eine gestalterische Funktion.

Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze sollen jedoch der Entscheidung des Bauherrn vorbehalten bleiben und sind im Baugenehmigungsantrag nachzuweisen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen ist im Hinblick auf die zu berücksichtigende Pflanzqualität die textliche Festsetzung gemäß § 4 (3) zu beachten.

**11.6. Festsetzungen gem. § 9 (2), (3) und (4) BauGB**

Festsetzungen gemäß § 9 (2), (3) und (4) BauGB wurden im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" der Gemeinde Elxleben nicht getroffen.

**12. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)**

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes wird nach derzeitiger Kenntnis der Gemeinde Elxleben keine Kennzeichnungspflicht nach § 9 (5) BauGB ausgelöst.

**13. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes werden nach Kenntnisstand der Gemeinde Elxleben keine nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

**14. Hinweise zum Planvollzug**

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen.

**15. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 8.700 m<sup>2</sup>. Der Bedarf an Grund und Boden (ausgewählte städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart) ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

<b>Nutzungsart</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Anteil (%)</b>
sonstige Sondergebietsfläche großflächiger Einzelhandel – SO <sub>GFE</sub> gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO (davon mit 0,8 GRZ festgesetzte, zulässige Grundfläche: ca. 6.376 m <sup>2</sup> ; zzgl. 10% Überschreitungsmöglichkeit) (davon ca. 610 m <sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)	7.970 m <sup>2</sup> =	91,6 %
öffentliche Verkehrsflächen	730 m <sup>2</sup> =	8,4 %
<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:</b>	<b>8.700 m<sup>2</sup> =</b>	<b>100,00%</b>

**16. Immissionsschutz**

Auf Grund der Vorbelastung der umliegenden Nutzungen (anlagenbezogen: Gewerbe- und Landwirtschaftsunternehmen im Westen; Einkaufsmarkt im Süden; sowie Verkehrsvorbelastung der Erfurter und der Witterdaer Straße – K 19) kann im konkreten Planfall davon ausgegangen werden, dass es zu keiner wesentlichen immissionsschutzrechtlichen Konfliktverschärfung kommen wird.

Davon unberührt verpflichtet sich der Vorhabenträger (die EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring GmbH) im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB, dass sie der Gemeinde Elxleben bis zum Satzungsbeschluss ein bereits geprüftes Immissionsgutachten vorlegen wird, welches die Realisierbarkeit des Vorhabens unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten nachweist.

## **17. Erschließung**

### **17.1. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet kann – wie bereits ausgeführt – über die kommunalen Straßen „Witterdaer Straße“ und „Erfurter Straße“ verkehrstechnisch ausreichend erschlossen werden. Die Anbindepunkte selbst müssen dabei verkehrsgerecht ausgebaut und gestaltet werden. Die Zufahrt von der Witterdaer Straße soll noch in diesem Jahr im Zuge des geplanten Kreisverkehrs (K 18 / K 19) realisiert werden. Der Vorentwurf der Straßenanbindung (Ein- und Ausfahrt) soll in diesem Zusammenhang gleich alle drei nebeneinander liegenden Grundstücke in diesem Bereich sicherstellen und ist der Begründung in der Anlage 6 beigefügt. Die Maßnahme ist mit dem Landkreis Sömmerda als Straßenbaulastträger abgestimmt.

Die erforderlichen Kfz Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet zu realisieren und deshalb im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

### **17.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung**

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer sowie anfallenden Oberflächenwässer können über das zentrale Abwassernetz der Gemeinde Elxleben (derzeit Mischwasserkanal) abgeleitet und entsorgt werden. Im Zusammenhang mit dem anstehenden Straßenausbau einschließlich Anlegen eines Kreisverkehrsknotens im Bereich der K 18 / K 19 ist dann die Änderung der Abwasserentsorgung im Trennsystem vorgesehen.

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser kann auch über entsprechende Versickerungsanlagen in das Grundwasser eingeleitet werden. Voraussetzung dafür ist jedoch der Nachweis eines versickerungsfähigen Untergrundes. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Sie ist unter Vorlage eines Versickerungsgutachtens sowie entsprechender Planungsunterlagen bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Sömmerda zu beantragen.

### **17.3. Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der ThüWa ThüringenWasser GmbH, Sitz Erfurt.

### **17.4. Gas- und Elektroenergieversorgung**

Die Gas- und Elektroenergieversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt durch den bedarfsgerechten Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze der TEN Thüringer Energienetze GmbH, Sitz Ohrdruf.

### **17.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung**

Das Plangebiet ist in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Sömmerda integriert.

**18. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB**

Seitens der Gemeinde Elxleben sind im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans keine bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

**19. Städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB**

Die Gemeinde Elxleben hat mit der „EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring“ (Straußfurt) einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB zur Kostenübernahme für städtebauliche Maßnahmen (hier: für die zu erarbeitenden Planunterlagen des in Rede stehenden Bebauungsplanes) abgeschlossen. In diesem Vertrag ist bestimmt, dass seitens des Vertragspartners in die gesetzliche Planungshoheit und Abwägungsentscheidung der Gemeinde Elxleben nicht eingegriffen werden darf und die allein dem Gebot gerechter Abwägung unterworfenen Planungshoheit der Stadt hierdurch nicht berührt wird.

**20. Maßnahmen zur Realisierung der Planung**

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" der Gemeinde Elxleben ist ausschließlich abhängig von der Dauer des notwendigen Planverfahrens. Eine genaue Aussage zu dem Zeitablauf kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht gemacht werden.

**21. Planverfasser**

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen, November 2014

**22. Gefasste Beschlüsse**

Die vorliegende Begründung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" der Gemeinde Elxleben wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Elxleben zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am ..... gebilligt.

Elxleben, den .....

Siegel

.....  
(Koch)  
Bürgermeister