

# Begründung zur 1. Änderung des Vorhabenbe- zogenen Bebauungsplanes

## „Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Kyffhäuser Straße / Ecke Seehäuser“

Entwurf



Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG



## Impressum

### Herausgeber:

Stadtverwaltung Bad Frankenhausen, Markt 1, 06567 Bad Frankenhausen

In Zusammenarbeit mit Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Claude-Breda-Straße 7, 06406 Bernburg

### Redaktion, Satz und Gestaltung:

seecon Ingenieure GmbH, Spinnereistraße 7, Halle 14, 04179 Leipzig

### Stand bzw. Redaktionsschluss:

02.01.2023

### Bildnachweis Titelseite:

Geoproxy Kartenauszug, Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft 29.07.2021

### Anmerkung:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Alle geschlechtsspezifischen Bezeichnungen, die in männlicher oder weiblicher Form benutzt wurden, gelten für beide Geschlechter gleichermaßen ohne jegliche Wertung oder Diskriminierungsabsicht.

# Inhaltsverzeichnis

Impressum.....	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
A Einleitung.....	5
1 Lage und Größe des Plangebietes.....	5
2 Planungsanlass und -erfordernis .....	6
3 Ziele und Zwecke der Planung .....	6
4 Verfahrensdurchführung .....	7
4.1 Besonderheiten im Verfahren .....	8
5 Rechtsgrundlagen .....	8
B Grundlagen der Planung .....	9
6 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	9
6.1 Topografie.....	9
6.2 Altlasten.....	9
6.3 Vorhandene Bebauung und Nutzungen .....	9
6.4 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur.....	11
6.5 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen .....	11
6.6 Eigentumsituation .....	12
7 Übergeordnete Planungen.....	12
7.1 Raumordnungs-, Landes- und Regionalplanung .....	12
7.2 Flächennutzungsplan .....	13
7.3 Einzelhandelskonzept Bad Frankenhausen.....	14
8 Städtebauliches Konzept.....	15
8.1 Bebauungs-/Nutzungskonzept.....	15
8.2 Erschließungskonzept .....	16
8.3 Grünordnerisches Konzept .....	17
9 Kosten und Finanzierung .....	18
C Inhalte des Bebauungsplanes .....	19
10 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches .....	19
11 Gliederung des Plangebietes .....	19

12	Baugebiete .....	19
12.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
12.2	Stellplätze.....	21
12.3	Maß der baulichen Nutzung .....	21
12.3.1	Höhe baulicher Anlagen.....	21
12.3.2	Grundflächenzahl.....	22
12.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	23
12.4.1	Bauweise.....	23
12.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche .....	23
12.5	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB) .....	24
12.6	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) .....	25
12.7	Örtliche Bauvorschriften.....	25
12.7.1	Werbeanlagen (§ 10 ThürBO) .....	26
12.7.2	Dachform und Materialität Dacheindeckung .....	26
13	Flächenbilanz .....	26
D	Umweltbelange.....	28
14	Schutzgüter .....	28
14.1	Fläche, Boden, Altlasten .....	28
14.2	Wasser .....	28
14.3	Luft, Klima .....	29
14.4	Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt.....	29
14.5	Landschaft.....	30
14.6	Menschen, Kultur- und Sachgüter .....	30
	Abbildungsverzeichnis.....	32
E	Anhang.....	33

# A Einleitung

## 1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieser Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in Bad Frankenhausen. Bad Frankenhausen liegt am Südhang des Kyffhäusergebirges im Kyffhäuserkreis. Das Plangebiet umfasst das Areal des derzeitigen Lebensmittelmarktes mit dem Gebäude, Rampe für die Anlieferung sowie Stellflächen mit Zufahrten und Grünflächen. Das Plangebiet hat eine Größe von 7.057 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird umgrenzt

- im Nordwesten von einem Wassergraben und nordwestlich davon von der Kyffhäuser Straße,
- im Osten durch die Seehäuser Straße,
- im Südosten von der Andreasstraße mit angrenzenden Wohnhäusern sowie
- im Südwesten und Westen an das Gelände der KfZ-Werkstatt, deren direkt angrenzender Teilbereich noch Bestandteil des zu ändernden Bebauungsplanes war.



Abb. 1 Lage im Raum

## 2 Planungsanlass und -erfordernis

Die LIDL Vertriebs-GmbH betreibt in Bad Frankenhausen erfolgreich eine Lebensmittelfiliale an der Kyffhäuser Straße / Seehäuser Straße. Um die den bereits bestehenden Markt am Standort zu modernisieren und an die sich ändernden Anforderungen der Kunden anzupassen, wurde der Bebauungsplan „Erweiterung Lebensmittelmarkt an der Kyffhäuser Straße / Ecke Seehäuser Straße“ im Jahr 2016 durch die Stadt Bad Frankenhausen beschlossen. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist nun das mangelnde Eigentumsrecht des Vorhabenträgers über das Flurstück 554/9, dessen Teilfläche zum Geltungsbereich des zu ändernden B-Plans gehört. Für den überplanten Teilbereich des Flurstücks 554/9 soll der Bebauungsplan im Zuge der 1.Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgehoben werden. Das Erfordernis für die Änderung ist aufgrund des Bedarfs nach städtebaulicher Ordnung entsprechend gegeben.

Für den am Standort befindlichen Lebensmitteldiscountmarkt ist beabsichtigt, die Verkaufsfläche zu erweitern. Zu diesem Zweck plant der Vorhabenträger, das vorhandene Gebäude zu erweitern und den bislang in das Gebäude integrierten Backshop eines anderen Betreibers in ein neu zu errichtendes, eigenständiges Gebäude auszugliedern.

Die geplante Erweiterung zum großflächigen Einzelhandel ist aus Sicht des Vorhabenträgers erforderlich, da die aktuelle Größe der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche qualitativ und quantitativ nicht den zeitgemäßen Anforderungen entspricht.

Nach der Erweiterung ist der Lebensmitteldiscountmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen.

Über die Einordnung in planungsrechtliche Festsetzungen soll die Zulässigkeit im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Frankenhausen erzielt werden und der Standort zukünftig für die Nahversorgung der Kernstadt sowie periphere Ortsteile gesichert werden. Für die gewollte mittel- bis langfristige Standortsicherung als großflächige Handelseinrichtung erweist sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes als zwingend erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu sichern.

Die Veränderungen für den Lebensmittelmarkt tragen der demographischen Entwicklung Rechnung. Durch die geplanten baulichen Veränderungen mit breiteren Gängen und niedrigeren Regalen wird unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen kurzen Entfernung zum öffentlichen Verkehrsweg die Attraktivität insbesondere für ältere Bürger und Familien verbessert.

## 3 Ziele und Zwecke der Planung

Für die hier in Planung befindliche Erweiterung der Nahversorgungslage an der Kyffhäuser Straße sollen über die Bauleitplanung:

- die Einzelhandelsentwicklung im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Frankenhausen gesteuert und somit die nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden,
- über die Berücksichtigung der zutreffenden Belange des Immissionsschutzes, des Naturschutzes und des Klimaschutzes eine menschenwürdige Umwelt sowie die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden,
- in Hinblick auf die örtlich vorhandenen städtebaulichen Missstände ein qualitätsreiches Orts- und Landschaftsbild in angemessener Weise berücksichtigt und entwickelt werden,
- dem fortschreitenden Flächenverbrauch durch die Innenentwicklung des bereits bestehenden Nahversorgungsstandortes und Arrondierung angrenzender Flächen unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange entgegengewirkt werden.

Weitere Ziele und Zwecke, die den einzelnen Festsetzungen zugrunde liegen, sind den jeweiligen Kapiteln zu entnehmen, in denen die Festsetzungen begründet werden.

## 4 Verfahrensdurchführung

Am 07.04.2022 hat der Stadtrat Bad Frankenhausen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen. Für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung.

Die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen sind wie folgt erfüllt:

- der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung einer bestehenden Nutzung im Siedlungsraum. Die Nachverdichtung des Marktstandorts dient der langfristigen Verbesserung der Grundversorgung vor Ort.
- Durch das Vorhaben erfolgt eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 789 m<sup>2</sup> um 213 m<sup>2</sup> auf insgesamt 1003 m<sup>2</sup> im Bestand. Die Erweiterung der Verkaufsfläche in der Gesamtschau ist dementsprechend untergeordneter Natur.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Im Zuge der Betrachtung der Umweltbelange wurden die jeweiligen Schutzgüter grundlegend geprüft (Vor-Ort-Besichtigung Mai 2021).
- Im Plangebiet ist durch die jahrelange Nutzungslast (Einzelhandel mit Besucherverkehr) keine potenzielle natürliche Vegetation zu verzeichnen. Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine geschützten und schutzwürdigen Biotope. Aufgrund der großflächigen Erhaltung des Bestandes und der geringfügigen Erweiterung sind keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Da die Bedingungen erfüllt werden, können gem. § 13 Abs. 3 BauGB gem. Gesetzangaben von Umweltprüfung, Umweltbericht, umweltbezogen Informationen und zusammenfassender Erklärung abgesehen werden.

## 4.1 Besonderheiten im Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bad Frankenhausen beschloss in seiner Sitzung am 07.07.2022 den Entwurf und die Auslegung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Kyffhäuser Straße / Ecke Seehäuser Straße" bestehend aus Teil A: Planzeichnung, Teil B: Text, Teil C: Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB und der Begründung. Kurzzeitig nach dem Auslegungsbeschluss des Entwurfs ergaben sich aufgrund regionaler Budgetveränderungen Seitens des Vorhabenträgers geringfügige Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplans. Dadurch mussten ebenfalls geringfügige Änderungen an den Festsetzungen vorgenommen werden. Die Änderungen der Planung zum Beschlussstand vom 07.07.2022 sind nachfolgend aufgeführt:

- Verringerung des Verkaufsraums von 1042,69 m<sup>2</sup> zu 1003,1 m<sup>2</sup>
- Veränderung der Stellplatzzahl von 98 Stellplätzen zu 89 Stellplätzen, dabei wird weiterhin der Stellplatzsatzung von Bad Frankenhausen entsprochen
- Erhöhung der zu fällenden Bäume von sieben Bäume zu acht Bäume
- Die neu anzupflanzenden neun einheimische standortgerechte Bäume werden im gesamten Geltungsbereich, anstatt nur auf dem Parkplatz, verortet. Hierdurch ergibt sich die geringfügige Anpassung der Textlichen Festsetzung 4.3 (siehe Kapitel 12.5).

Der Prozess der Offenlage konnte Seitens der Stadt aufgrund des bereits beschlossenen Aufstellungsbeschluss nicht gestoppt werden, wodurch die Offenlage von 08.08.22 bis 09.09.22 und die TöB-Beteiligung von 11.08.22 bis 15.09.22 durchgeführt wurden. Im Rahmen der Verfahrenssicherheit wurde anschließend der aktuelle Stand der Unterlagen entsprechend der Offenlage angepasst.

## 5 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert

- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung v. 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F.v. 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)

## B Grundlagen der Planung

### 6 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

#### 6.1 Topografie

Topografie und Geologie des Standortes werden vom nördlich gelegenen, unmittelbar angrenzenden Kyffhäuser, dem im Süden gelegenen Höhenzug und von der Stadt geprägt. Das Areal des Plangebietes bezieht sich auf eine ebene Fläche ohne markante topographische Geländestrukturen.

#### 6.2 Altlasten

Im Plangebiet liegen keine Altlasten vor.

#### 6.3 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Der Plangeltungsbereich wird als Standort des Lebensmitteldiscountmarktes Lidl mit einer Verkaufsfläche von derzeit ca. 790 m<sup>2</sup> genutzt. Innerhalb des Marktes befindet sich im Eingangsbereich des Marktes ein Backshop eines anderen Betreibers. Der bestehende Markt befindet sich an der Kyffhäuser Straße, Ecke Seehäuser Straße. Das Gebäude hat eine Fläche von ca. 1.250 m<sup>2</sup>. Die Größe des derzeitigen Grundstückes beträgt ca. 5.800 m<sup>2</sup>.

Im nördlichen Bereich befindet sich ein Böschungsgraben, neben dem ein Radweg entlanggeht. Der Radweg befindet sich im Gegensatz zu den restlichen Flurstücken des Geltungsbereichs nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Er soll zur Bewirtschaftung des Grabens freigehalten werden.

Ein Eindruck über den Bestand kann der nachfolgenden Fotodokumentation entnommen werden, die bei einer Begehung des Standorts am 11.10.2021 entstand.



Abb. 2: Westliche Marktansicht mit Eingangsbereich



Abb. 3: Ein- und Ausfahrt



Abb. 4: Östliche Einfahrt und Einkaufswagenanlage



Abb. 5: Lärmschutzwand



Abb. 6 Fußweg entlang Kyffhäuser Straße



Abb. 7 Südlicher Fußgängerzugang (wird überplant)

## 6.4 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Kyffhäuser Straße (Einfahrt nur aus Richtung Stadt; Ausfahrt in beide Richtungen) und die Seehäuser Straße (Einfahrt aus beiden Richtungen; als Ausfahrt nicht nutzbar) angebunden. Des Weiteren gibt es weiterhin im Norden, im Osten und im Süden des Plangebiets Zugänge für Fußgänger. Durch die Erweiterung des Einzelhandels wird der bestehende Fußgängerzugang im Süden (siehe Abb. 7) überplant.

Die Stellplätze für Kunden des Lebensmittelmarktes werden teilweise neu geordnet. Insgesamt werden 98 Stellplätze zur Verfügung stehen, darunter auch Stellplätze für Mutter und Kind sowie für Behinderte.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Bus-Haltestelle „Busbahnhof“. Sie befindet sich östlich des Plangeltungsbereiches in einer fußläufigen Entfernung von ca. 100 m.

Die Warenanlieferung erfolgt an der südlichen Gebäudeseite des Marktes. Entsprechende Rangier- und Lagerflächen befinden sich südöstlich des Gebäudes.

## 6.5 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen

### **Trink- und Löschwasser, Gas sowie Elt, Telekommunikation**

Die Anschlüsse für Trink- und Löschwasser sowie Gas und Elt erfolgen von den, in der Andreasstraße / Seehäuser Straße gelegenen Leitungen. Eine Änderung ist mit dem Vorhaben der Erweiterung nicht geplant.

### **Schmutzwasser**

Über den vorhandenen, das Plangebiet querenden Mischwasserkanal, erfolgt die Ableitung des im Gebäude anfallenden Schmutzwassers.

### **Niederschlags- / Oberflächenwasser**

Eine, aus ökologischen Gründen bevorzugende Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist aufgrund der Bodenverhältnisse am Standort nicht möglich. Dies gilt somit auch für das Plangebiet.

Die Ableitung der Oberflächenwässer kann nicht über die vorhandene Leitung abgeführt werden. Somit ist weiterhin geplant, die zusätzlichen Oberflächenwässer in den Mischwasserkanal, der in der Andreasstraße liegt, einzuleiten.

### **Sonstige Leitungen**

Von einbezogenen Gasversorger GDMcom, der auch Dritte vertritt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich weitere Leitungen und Anlagen im Plangebiet befinden. Deshalb werden im Rahmen der Beteiligung auch die örtlichen Unternehmen einbezogen.

### **Restmüll / Wertstoffe**

Das Plangebiet ist in das bestehende Entsorgungskonzept der Stadt bereits integriert. Der Standort der Abfall- und Wertstoffbehälter liegt auf dem Baugrundstück.

## 6.6 Eigentumssituation

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Flurstücke 543/1, 543/2, 540/10, 582/7 sowie 540/11, die sich im Eigentum der Lidl Dienstleistungs GmbH & Co. KG befinden. Der zwischen den Flurstücken 540/10 sowie Flurstücke 540/11 und 582/7 liegende Fahrradweg liegt ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs. Er steht nicht im Eigentum des Vorhabenträgers Lidl und soll freigehalten werden.

## 7 Übergeordnete Planungen

### 7.1 Raumordnungs-, Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Bindungswirkung der Festlegungen und Ziele der Raumordnung sind zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die Erfordernisse der Raumordnung für den vorliegenden Planungsraum ergeben sich insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)** und dem **Regionalplan Nordthüringen** in der Fassung vom 13.09.2012.

In Kapitel 2.6 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des LEP 2025 wird die Leitvorstellung genannt, dass die Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten in Thüringen „sich an der polyzentrischen Siedlungsstruktur des Landes orientieren, die gewachsenen Versorgungsstrukturen, insbesondere in den Innenstädten, nachhaltig stärken und zu einer insgesamt ausgewogenen und wettbewerbsgerechten Handelsstruktur beitragen“ soll. Des Weiteren soll für alle Bevölkerungsgruppen „die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung angemessen gewährleistet werden. Daher soll bei der Standortwahl von Einzelhandelsgroßprojekten „eine den Mobilitätsmöglichkeiten und Versorgungsanforderungen aller Bevölkerungsgruppen angepasste verkehrliche Erschließung, insbesondere mit dem ÖPNV, erreicht werden.“

Es werden folgende Ziele und Grundsätze genannt:

**„Z 2.6.1:** Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (*Konzentrationsgebot*). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte

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

**G 2.6.2:** Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (*Kongruenzgebot*). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.

**G 2.6.3:** Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (*Beeinträchtigungsverbot*).

**G 2.6.4:** Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (*Integrationsgebot*).“

Der Standort ist im Kernstadtbereich in integrierter Lage verortet. Der Markt ist sowohl für Autokunden und Anlieferung gut erreichbar als auch an den ÖPNV (ZOB ca. 120 m entfernt) und fußläufig sowie für Radfahrer gut angebunden. Der Markt befindet sich darüber hinaus in einer wohnortnahen Lage bzw. fußläufigen Erreichbarkeit, hierdurch wird aus raumordnerischer Sicht eine Verbesserung und langfristige Stabilisierung der Grundversorgung grundsätzlich unterstützt. Damit stellt die Planung eine Übereinstimmung mit dem Integrationsgebot G 2.6.4 dar.

In dem seit September 2012 gültigen Regionalplan Nordthüringen wird diesbezüglich auf den LEP verwiesen. Unabhängig davon ist die Stadt dort als Grundzentrum ausgewiesen. Damit ist sie Konzentrationsschwerpunkt von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung. Umfassende Angebote bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sind zu sichern und zu entwickeln (RP-N, Z 1-1).

Mit der im Rahmen der erforderlichen Modernisierung einhergehenden Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes in den bestehenden gewachsenen Strukturen werden Zielen und den Grundsätzen entsprochen, weil damit der bestehende Markt den aktuellen Anforderungen angepasst wird.

## 7.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) aus Februar 1998 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Lebensmittelmarkt an der Kyffhäuser Straße / Ecke Seehäuser Straße“ im Parallelverfahren geändert. Die Änderung des FNP erfolgte parallel mit dem Bauleitplanverfahren und wurde

nach der Entwurfsbilligung initiiert und durchgeführt. Somit wird die Fläche, die zuvor als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt wurde, inzwischen als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 Abs. 2 ff. BauNVO dargestellt. Derzeitig befindet sich der Flächennutzungsplan in einer Neuaufstellung. Dabei sieht die Stadt Bad Frankenhausen für das Plangebiet die Darstellung eines Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Handel“ nach §11 BauNVO sowie Grünflächen vor.

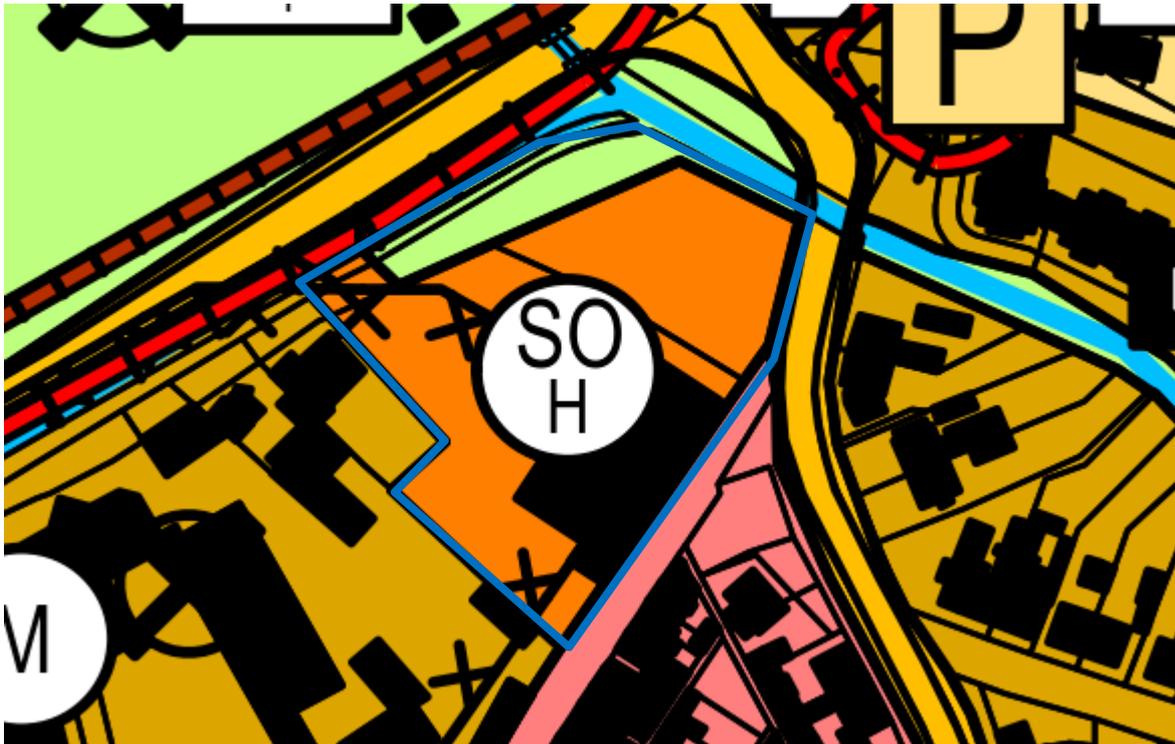


Abb. 8: Darstellungen Neuaufstellung Flächennutzungsplan 2021 (blau umrandet: Geltungsbereich)

Mit der Festsetzung und der Beibehaltung eines Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ als Hauptart der baulichen Nutzung im Plangebiet wird den Darstellung des bestehenden und des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplans entsprochen.

### 7.3 Einzelhandelskonzept Bad Frankenhausen

Der bestehende Lidl-Markt wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Frankenhausen aus dem Jahr 2018 als Grundversorgungsstandort identifiziert und hat somit eine wichtige Versorgungsfunktion in der Stadt. Folgende Entwicklungsziele werden identifiziert (S. 57):

- Sicherung des bestehenden Lebensmittelangebots
- Schaffung von optimalen Standortvoraussetzungen
- Beibehaltung der monofunktionalen Ausrichtung auf Lebensmittel

Diesen Zielen wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Des Weiteren wird die B-Plan-Erstellung thematisiert und bestätigt, dass sich bei dem bestehenden Markt „ein gewisser Modernisierungsbedarf zeigt“ (S. 57).

## 8 Städtebauliches Konzept

### 8.1 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Die Planung bezieht sich auf den vorhandenen Standort eines Lebensmitteldiscountmarktes, dessen Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von 1.003,1 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung einer großzügigeren und übersichtlicheren Gestaltung des Verkaufsraumes und erweiterter Lagerflächen vorgesehen sind (siehe Abb. 9). Die Erweiterung des Bestandsmarktes sind in dem Vorhaben- und Erschließungsplans rot markiert.

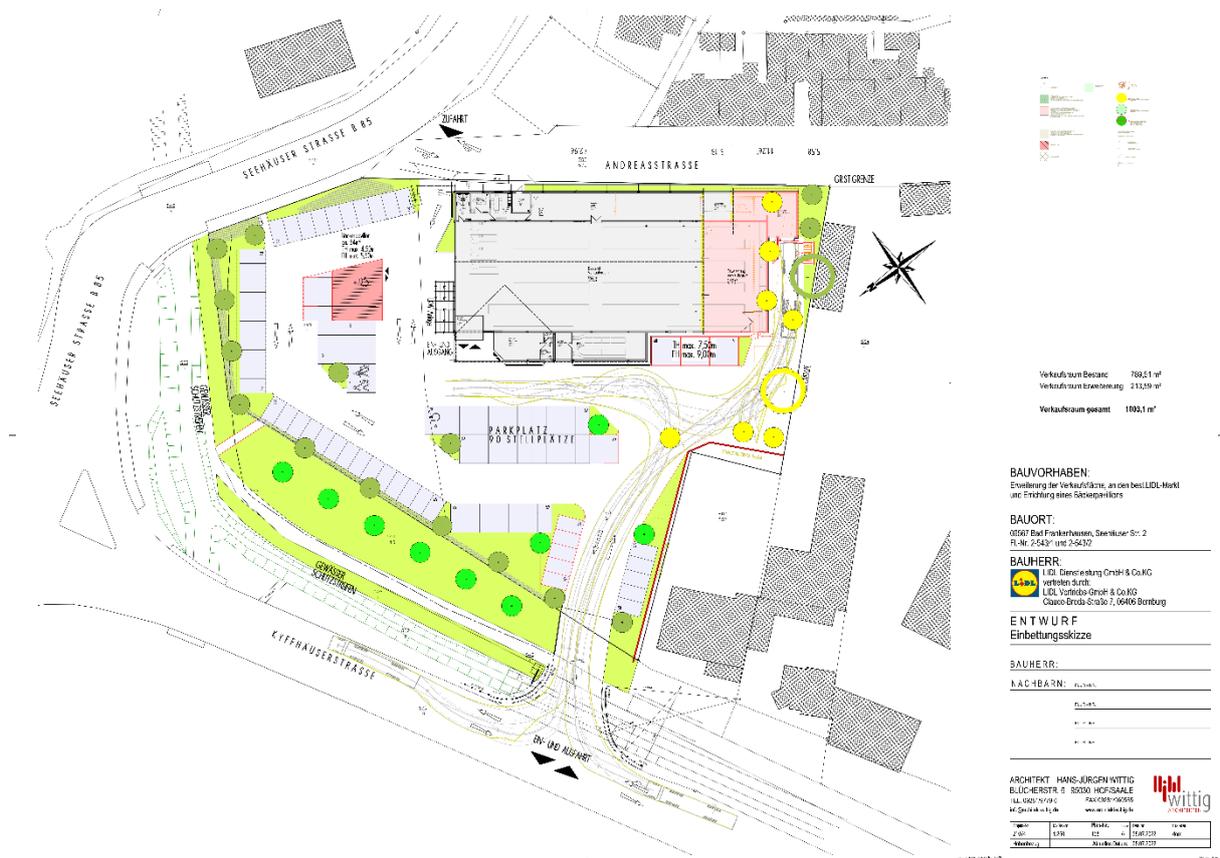


Abb. 9 Vorhaben- und Erschließungsplans

Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts soll von ca. 790 m<sup>2</sup> auf 1.003 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Der bislang innerhalb des Gebäudes untergebrachte Backshop eines anderen Betreibers wird ausgelagert, indem im Bereich der Stellplatzfläche vor dem Markt ein eigenständiger Backpavillon errichtet wird. Der Backpavillon ist ebenfalls rot gekennzeichnet und befindet sich nordöstlich vom Markt auf der Stellplatzfläche.

Die vorhandenen Stellplätze für Pkw sowie die vorhandene zentrale Ein- und Ausfahrt sollen in das Nutzungskonzept einbezogen werden.

Darüber hinaus erfolgt eine Verkleinerung des Geltungsbereichs im Teilbereich 543/2 und 554/9 im Zuge der Bauleitplanung (siehe Abb. 10).

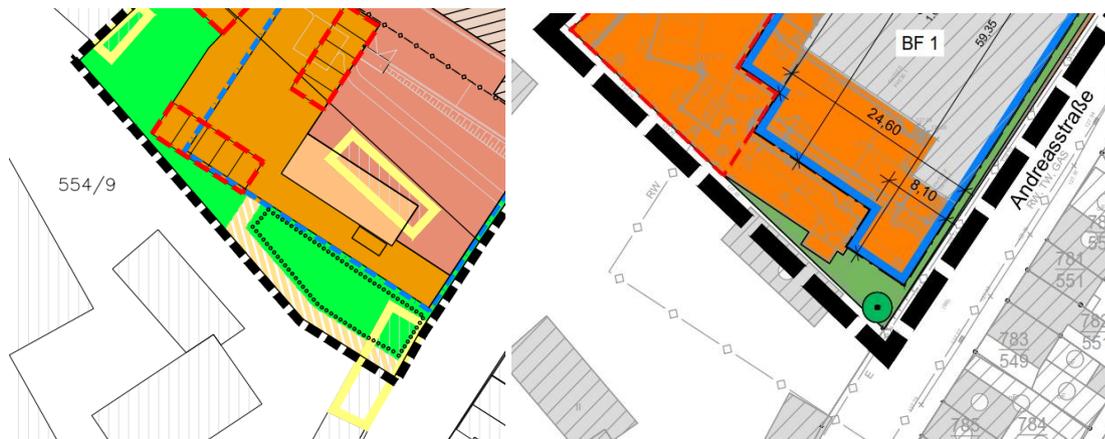


Abb. 10: Veränderung Geltungsbereich B-Plan 2016 zu derzeitigen B-Plan

## 8.2 Erschließungskonzept

### Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Betriebsgeländes erfolgt unverändert über die vorhandene Anbindung an die Kyffhäuser Straße und die Seehäuser Straße. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche dient vorwiegend der qualitativen Verbesserung des Warenangebotes, indem eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikkäufe erzielt werden. Durch die Erweiterung werden sich die etablierten Einkaufsorientierungen und das Einkaufsverhalten der Verbraucher nicht verändern. Eine wesentliche Erweiterung des Sortiments ist nicht zu erwarten. Es sind somit keine wesentlichen neuen Verkehrsströme zu erwarten, für die ein verändertes Verkehrskonzept erforderlich wäre. Die bestehende Anbindung an die Kyffhäuser Straße ist für die Aufnahme des auf den Betrieb bezogenen Verkehrs ausreichend bemessen. Aufgrund der Optimierung der Warenlieferung inklusive der Schwenkkurven der Waren-LKW verlagert sich die südwestliche Grünfläche auf die nordwestlich angrenzenden Stellplatzflächen. Vorgesehen sind 89 Stellplätze. Damit wird der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Frankenhausen entsprochen.

Für die geplante Nutzung ist keine Veränderung des Verkehrskonzeptes erforderlich.

Der Zufahrtbereich ist derart gestaltet, dass eine Anbindung an den die Kyffhäuser Straße begleitenden Fußweg besteht und das Ein- und Ausfahren der Pkw sowie der Lkw (Lieferung, Abfallentsorgung) bei Beibehaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der Kyffhäuser Straße bestehenden Verkehrs möglich ist.

Zusätzlich soll zur Kyffhäuser Straße ein Fußweg realisiert werden.

### Strom- und Telekommunikation

Die bestehende technische Erschließung insbesondere Strom und Telekommunikation, soll ebenfalls unverändert beibehalten werden.

### Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung soll über den das Plangebiet querenden Mischwasserkanal weitergeführt werden. Gewerblich verschmutztes Abwasser, welches die Anforderungen an häusliches Abwasser nicht erfüllt, wird im Sondergebiet nicht anfallen.

### Niederschlagsentwässerung

Eine, aus ökologischen Gründen bevorzugende Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist aufgrund der Bodenverhältnisse am Standort nicht möglich. Dies gilt somit auch für das Plangebiet.

Die Ableitung der Oberflächenwässer kann nicht über die vorhandene Leitung abgeführt werden. Somit ist weiterhin geplant, die zusätzlichen Oberflächenwässer in den Mischwasserkanal, der in der Andreasstraße liegt, einzuleiten. Mit der Stellungnahme vom Trink- und Abwasserverband Arten vom 26.10.2022 ist das anfallende Niederschlagswasser von den Erweiterungsflächen in den Regenwassersammler (DN 300 Stz) in der Andreasstraße einzuleiten. Der Hausanschluss ist beim KAT Artern vom Vorhabenträger zu beantragen.

### Trink- und Löschwasser

Die Anschlüsse für Trink- und Löschwasser bleiben erhalten.

## 8.3 Grünordnerisches Konzept

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Grünfläche mit Rasenfläche, Sträuchern und einigen Ahornbäumen.

Bedingt durch die Änderung der Stellplätze auf dem Gelände sind Eingriffe in den Bestand notwendig. Notwendige Ersatzpflanzungen sind auf den ausgewiesenen Grünflächen durchzuführen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Frankenhausen schreibt einen Baum je 150 m<sup>2</sup> Stellfläche vor. Zum Zeitpunkt der Errichtung des Marktes 2006 wurde 1 Baum pro 5 Stellplätze angesetzt (21 Bäume bei 105 Stellplätzen). Danach sind aktuell 18 Bäume bei 89 Stellplätzen notwendig sowie die Ersatzpflanzung den alten zu fällenden Bäumen.

## 9 Kosten und Finanzierung

Für die Stadt Bad Frankenhausen entstehen durch die Planung keine zusätzlichen Kosten, da diese durch die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG übernommen werden.

## C Inhalte des Bebauungsplanes

### 10 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft innerhalb der Gemarkung Bad Frankenhausen und umfasst die Flurstücke 543/1, 543/2, 540/10, 582/7 und 540/11. Der Geltungsbereich des B-Planes hat damit eine Fläche von 5.840 m<sup>2</sup>.

In den räumlichen Geltungsbereich wurden alle Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung ein Planerfordernis anzunehmen und für die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen zu treffen waren. Die der Erschließung dienenden örtlichen Verkehrsflächen wurden nachrichtlich in den Plan einbezogen.

### 11 Gliederung des Plangebietes

Der vorliegende Bebauungsplan gliedert das Plangebiet in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und eine örtliche Verkehrsfläche (Radweg).

## 12 Baugebiete

### 12.1 Art der baulichen Nutzung

#### Planzeichnung

Es wird ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

#### Textfestsetzung

##### *1.1 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§11 BauNVO)*

*TF 1.1.1 Das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dient der Unterbringung von Lebensmitteldiscountern für die wohnungsnah Versorgung mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten.*

*TF 1.1.2 Innerhalb des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (Baufenster 1) sind zulässig:*

*a. Lebensmitteldiscounter mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 1.050 m<sup>2</sup>*

*TF 1.1.3 Innerhalb des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (Baufenster 2) sind ausnahmsweise zulässig:*

*a. Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelhandwerkes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 84 m<sup>2</sup>*

## Begründung

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden der für das Plangebiet beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt und auf die künftige Nutzung im Plangebiet ausgerichtet. Der Ergänzungsstandort steht durch die Lage im nördlichen Stadtgebiet mit einer Versorgungsfunktion für die weiteren Ortsteile in einer tatsächlichen Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und unterstützt eine gemeinsame, gesamtstädtische Kundenbindung. Diese Versorgungsfunktionen sind in ihrem Bestand zu sichern und qualitativ mit den geplanten Erweiterungen aufzuwerten.

Die Planung bezieht sich auf die Erweiterung des im Ergänzungsstandort Kyffhäuser Straße vorhandenen Nahversorgungsstandortes Lidl. Das vorliegende Vorhaben berücksichtigt die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounts Lidl auf eine Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup>. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind Betriebe mit einer Geschossfläche von in der Regel mehr als 1.200 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>, die an Endverbraucher verkaufen (zuletzt BVerwG Urteile vom 24. November 2005 – 4 C 10.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05). Somit erfüllt der vorliegende Betrieb nach der Erweiterung die Voraussetzungen als großflächiger Einzelhandelsbetrieb.

Diese Betriebe sind gem. § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig ist. Bei dem vorliegenden Standort Kyffhäuser Straße handelt es sich um einen städtebaulich integrierten aber nicht zentral gelegenen Ergänzungsstandort, sodass ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt wird.

In Sondergebieten sind Festsetzungen über die Art der Nutzung nach § 11 BauNVO zu treffen. Die städtebauliche Verträglichkeit von großflächigem Einzelhandel an dem vorliegenden Ergänzungsstandort wird gewährleistet über die Festsetzungen, die mögliche Sortimentsveränderungen bzw. eine weitere, über das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept hinausgehende Verkaufsflächenerweiterung ausschließen.

Bei dem hier fortzuführenden Betrieb handelt es sich nach der Branche und dem Betriebstyp um einen Lebensmitteldiscounter.

Die Branche Lebensmitteldiscounter soll für den vorliegenden Bebauungsplan gemäß der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes verstanden werden. Hierzu wird ein klarstellender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

## 12.2 Stellplätze

### Planzeichnung

In der Planzeichnung ist eine Fläche für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.

### Textliche Festsetzung

#### 2. Stellplätze (§12 Abs. 7 BauNVO)

*TF 2.1 Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

*TF 2.2 Innerhalb der Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) sind untergeordnete Nebenanlagen zulässig.*

### Begründung

Der vorhandene Bereich mit Stellplatzflächen ist nachrichtlich in die Planfestsetzungen übernommen. Innerhalb der Stellplatzflächen wird klarstellend festgesetzt, dass dort die der im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zulässigen Nutzung zugeordneten Stellplätze für Pkw, Fahrräder sowie Zufahrten und Nebenanlagen (Box für Einkaufswagen) zulässig sind.

## 12.3 Maß der baulichen Nutzung

### 12.3.1 Höhe baulicher Anlagen

#### Planzeichnung

In der Planzeichnung wird die maximale Gebäudefirsthöhe (FH) baulicher Anlagen mit 11 m über der Bezugshöhe gekennzeichnet.

#### Textfestsetzung

##### 3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 20 BauNVO)

*Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baufenster angrenzenden Fläche für Nebenanlagen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des jeweiligen Baufensters*

## Begründung

Gemäß § 20 BauNVO sind die erforderlichen Bezugspunkte bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen. Da es sich um eine genehmigte Bebauung handelt, wird die bauordnungsrechtliche Bezugshöhe in die Festsetzungen übernommen. Als Bezugshöhe wird daher die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baufenster angrenzenden Fläche für Nebenanlagen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des jeweiligen Baufensters, festgesetzt. Es wird somit eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m festgesetzt. Gemessen wird dabei vom Fußboden des Erdgeschosses bis zum Dachfirst.

Somit wird auch für die jetzt vorgesehene Gebäudeerweiterung eine einheitliche Bezugshöhe und das Einfügen in die örtlich bestehenden Gebäudehöhen gewährleistet.

## 12.3.2 Grundflächenzahl

### Planzeichnung

Für das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO-Gebiet) wird die Grundflächenzahl als GRZ mit Dezimalzahl festgesetzt: GRZ 0,8.

### Begründung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Sie wird als Dezimalzahl festgesetzt. Nach § 19 Abs. 2 BauNVO ist die „zulässige Grundfläche“ der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bauliche Anlagen sind auf Dauer mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen mit städtebaulicher bzw. bodenrechtlicher Relevanz. Jede Art der Versiegelung führt zu einer baulichen Anlage, daher werden alle versiegelten Flächen angerechnet (auch wasserdurchlässige Flächen).

Die Festsetzung der GRZ ist regelmäßig erforderlich, um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 1 BauGB zu entsprechen und dem, die angemessenen Vermeidung und den Ausgleich gem. § 1a Abs. 2 BauGB umzusetzen. Die GRZ definiert somit den mit der Planung verbundenen Eingriff und Ausgleich.

Im vorliegenden Baugebiet existieren bereits bauliche Anlagen. Es sollen darüber hinaus geänderte Baumöglichkeiten eröffnet werden. Bei der Berechnung der GRZ wurden diese Anlagen einbezogen.

Im vorliegenden Baugebiet wird die Verteilung der GRZ nach Gebäude und Nebenanlagen bereits durch die vorhandenen baulichen Anlagen bestimmt und kann durch die bestehenden Überschreitungsregelungen des § 19 BauNVO nicht sinnvoll abgebildet werden. Daher erfolgt die Festsetzung einer maximalen GRZ.

Über die derart festgesetzte GRZ wird ein ausgewogener und für die Umgebung typischer Freiflächenanteil gewährleistet. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass ausreichend Grundfläche für die jetzt anstehende bauliche Nutzung vorliegt.

## 12.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

### 12.4.1 Bauweise

#### Planzeichnung

In der Planzeichnung ist eine Signatur für die abweichende Bauweise (a) eingetragen.

#### Begründung

Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gilt die abweichende Bauweise (a) im Sinne einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge. Die Länge der Gebäude beträgt > 50 m. Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Über diese Festsetzung wird auch zukünftig das Einfügen in die Umgebung gewährleistet.

### 12.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

#### Planzeichnung

In der Planzeichnung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze festgesetzt.

#### Begründung

Der vorliegenden Planung liegt ein Konzept zur Erweiterung des vorhandenen Gebäudes inkl. der Errichtung eines zusätzlichen Backpavillons zu Grunde. Die umweltrelevanten Auswirkungen, insbesondere hinsichtlich der Gesundheit und des Wohlbefindens der in der Umgebung ansässigen Wohnbevölkerung (Geräusche) sowie der Auswirkungen auf Natur und Landschaft inklusive der Beurteilung des naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichs und des Artenschutzes, beziehen sich auf das konkret geplante Gesamtvorhaben bzw. auf die dadurch konkret betroffenen Biotoptypen und Lebensräume.

Insofern erfolgt die Festsetzung baukörpernaher Baugrenzen. Diese Bereiche definieren innerhalb des Baugebietes die Bereiche, die für eine bauliche Nutzung durch Hauptbaukörper und Nebenanlagen vorgesehen sind. Sie orientieren sich hier an dem Gebäudebestand des

Lebensmitteldiscountmarktes und beziehen die für die Erweiterung erforderliche Fläche ein. Die Baugrenze darf durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden.

Zusammen mit den Flächen für Stellplätze (s.u.) werden somit die überbaubaren Flächen derart festgelegt, dass auf den nicht überbaubaren Flächen keine weiteren Nebenanlagen oder Stellplätze erforderlich sind. Es erfolgt daher die klarstellende Festsetzung in Abweichung zu § 23 Abs. 5 BauGB.

## 12.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

### Textfestsetzung

*TF 4.1 Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:*

<i>Pflanzklasse A Straßenbäume</i>	<i>StU* mindestens 20-25 cm, Hochstamm Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe (Lichtraumprofil)</i>
<i>Pflanzklasse B Bäume auf privaten Grundstücken</i>	<i>StU* mindestens 16-18 cm, Hochstamm</i>
<i>Pflanzklasse C Sträucher</i>	<i>Pflanzgröße 60-80 cm, mindestens zwei Sträucher pro m<sup>2</sup></i>

*\*StU = Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe*

*TF 4.2 Der innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzte Bestand ist zu erhalten und bei Abgang in der entsprechenden Pflanzklasse zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).*

*TF 4.3 Innerhalb des Geltungsbereichs sind neun einheimische standortgerechte Bäume (Pflanzklasse A) zu pflanzen.*

### Begründung

Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Planung nicht notwendig, da keine erheblichen Eingriffe in Form von bspw. zusätzlicher Versiegelung stattfinden wird. Wird der vorhandene Bestand (Grünflächen, Bäume, Hecken und Sträucher) wegen der Umgestaltung angegriffen, sind die Verluste durch gleichwertige Neupflanzungen im Plangebiet zu ersetzen.

Die Festsetzung der Pflanzqualitäten dient neben dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Sicherung der Mindestqualitäten der festgesetzten Anpflanzungen. Weitergehend sind die drei Pflanzklassen mit jeweiligen Pflanzlisten (siehe Anhang - I Hinweise - Pflanzliste) qualifiziert.

Weiterhin tragen sie zu einem homogenen Erscheinungsbild der Neupflanzungen bei und erzielen relativ schnell einen hohen ökologischen Wert für das Gebiet.

## 12.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

### Textfestsetzung

*TF 5.1 Es sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.*

### Begründung

Die Ergebnisse der Immissionsprognose zum Gewerbelärm (durchgeführt von GAF mbH 2022) zeigen, dass beim geplanten Betrieb der Anlage (Lidl-Markt mit Backshop nach Umbau) in sämtlichen Beurteilungszeiträumen an sämtlichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Zur Einhaltung des Emissionskontingent (LW = 74 db(A) tagsüber, LW = 69dB(A) nachts) von den Klimaanlage auf dem Dach werden entsprechende schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen. Als Maßnahme zum Immissionsschutz soll eine Schallschutzhaube verwendet werden. Durch die Schallschutzhaube werden die Klimaanlage schallabsorbierend eingehaust.

Die konkreten immissionsschutzrechtlichen Auflagen für Bauausführung und Betrieb des geplanten Marktes (z.B. Betriebszeiten, Zeiten für Anlieferungen, Dimensionierung der technischen Ausrüstung und erforderlicher Schallschutzmaßnahmen an Klimaanlage etc.) werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erteilt.

## 12.7 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 der Thüringer Bauordnung können die Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern erlassen. Gem. § 88 Abs. 2 der ThürBO können örtliche Bauvorschriften auch durch Bebauungsplan erlassen werden.

### 12.7.1 Werbeanlagen (§ 10 ThürBO)

*TF 5.1 Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass jegliche Blendwirkung auf den öffentlichen Verkehr ausgeschlossen ist. Weiterhin sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.*

#### Begründung

Es sollen Werbeanlagen, welche die Verkehrssicherheit auf der Kyffhäuser Straße beeinträchtigen, vermieden werden.

### 12.7.2 Dachform und Materialität Dacheindeckung

#### *TF 5.2 Dachform*

*Satteldächer dürfen eine Neigung von 30° nicht überschreiten.*

#### *TF 5.3 Materialität Dacheindeckung*

*Für die im Bebauungsplan festgesetzten Satteldächer ist eine rote Ziegeleindeckung zu verwenden.*

#### Begründung

Das Vorhaben soll sich weitgehend in die prägende Umgebung einfügen. Diese wird durch Dachformen und Materialität entsprechend der Festsetzungen geprägt.

Das Satteldach der bestehenden Lidl-Marktes ist bereits mit einer roten Ziegeleindeckung ausgestattet. Der geplante Bäcker-Pavillon soll ein Flachdach bekommen. Da die Gestaltung von Flachdächern durch geringere Sichtbarkeit die Umgebung weniger prägt, werden sie bei der Festsetzung außen vorgelassen.

## 13 Flächenbilanz

<b>Teilfläche</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>
Sondergebiet	5.314
Grünflächen	1.573

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	170
Plangebiet gesamt	7.057
Bäckerpavillion	84,3
LIDL-Markt	1.628
Nebenanlagen	3.495

## D Umweltbelange

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Kyffhäuser Straße / Ecke Seehäuser“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entfallen im beschleunigten Verfahren die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Bekanntgabe im Rahmen der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie die zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB).

Im Folgenden werden daher die Umweltbelange anstelle des Umweltberichts dargestellt.

### 14 Schutzgüter

#### 14.1 Fläche, Boden, Altlasten

##### Bestand

Die Fläche des Geltungsbereichs, die umstrukturiert wird, ist bereits versiegelt. Altlasten sind nicht bekannt.

##### Bewertung des Eingriffs

Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da die Fläche bereits versiegelt ist und es sich um eine Nachverdichtung handelt.

#### 14.2 Wasser

##### Bestand

Im Geltungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Solgraben.

##### Bewertung des Eingriffs

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Solgraben, dieser wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Da der Versiegelungsgrad nicht erheblich steigt, ist nicht mit einer Zunahme von zu versickerndem Niederschlagswasser oder Abwasser zu rechnen.

## 14.3 Luft, Klima

### Bestand

Bad Frankenhausen gehört zu der Klimazone Mittelbreiten. Das Klima ist kontinental. Es gibt circa 170 Regentage im Jahr. Die Tageshöchstwerte liegen bei 13° Celsius im Jahresmittel. In der Nacht liegt der Durchschnitt bei 5° Celsius. Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresdurchschnitt ungefähr 3 Stunden pro Tag. Der wärmste Monat ist Juli mit 24° Celsius Tagestemperatur. Januar ist der kälteste Monat mit um die 2° Celsius.

Klimatisch ist der Makrostandort dem Thüringer Becken zuzuordnen. In der Umgebung befinden sich mit Auswirkungen auf das Klima am Standort

- im Süden der Thüringer Wald,
- im Westen Hainich und Eichsfeld sowie
- im Norden das Kyffhäusergebirge.

### Bewertung des Eingriffs

Aufgrund der Erhaltung des Bestandes und der geringfügigen Erweiterung sind keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Es ist auch nicht mit einer bemerkenswerten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

## 14.4 Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

### Bestand

Im Plangebiet ist durch die jahrelangen jeweiligen Nutzungen keine potenzielle natürliche Vegetation zu verzeichnen. Die vorhandenen Pflanzen im Rahmen der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes und der Gestaltung der Fläche zwischen den Stellplätzen und dem Graben entlang der Kyffhäuser Straße bzw. Seehäuser Straße gepflanzt und über die Jahre gepflegt und erhalten.

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine geschützten und schutzwürdigen Biotope.

Bei der Begehung des Standorts im Oktober 2021 wurde die für innerstädtische Flächen typische Fauna beobachtet, wie z.B. Meisen, Spatzen, Amseln als Vogelarten und verschiedene Insekten, wie z.B. Schmetterlinge und Käfer.

Die Nutzungsdominanz des Plangebietes und unmittelbar angrenzender Flächen sowie die starkbefahrenen anliegenden Straßen, lassen schlussfolgern, dass seltene bzw. scheue Tiere nicht ansässig sind.

Auch Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen. Aufgrund der Entfernung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatschG).

### Bewertung des Eingriffs

Aufgrund der Erhaltung des Bestandes und der geringfügigen Erweiterung sind keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

## 14.5 Landschaft

### Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers der Stadt Bad Frankenhausen.

### Bewertung des Eingriffs

Das Landschaftsbild wird durch die Markterweiterung nicht erheblich verändert.

## 14.6 Menschen, Kultur- und Sachgüter

### Bestand

Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es besteht eine Lärmschutzwand zu angrenzender Wohnbebauung.

### Bewertung des Eingriffs

Die GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH Zwickau/Leipzig hat eine Beurteilung der Geräuschmissionen des Gewerbelärms in der vorgenommen. Die Anlage ist nach TA Lärm zu

beurteilen. Nach der Modellierung der die Schallausbreitung beeinflussenden topografischen und baulichen Gegebenheiten sowie der Emissionsquellen der Anlage wurden Berechnungen der Geräuschimmission, vorerst für das Szenarium „Zusatzlast“ durchgeführt. Die Berechnungen zum Gewerbelärm erfolgten mit Hilfe einer detaillierten Prognose gemäß TA Lärm mit A-bewerteten Summenpegeln. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass beim geplanten Betrieb der Anlage (Lidl-Markt mit Backshop nach Umbau) die Immissionsrichtwerte der Beurteilungs- und Spitzenpegel in sämtlichen Beurteilungszeiträumen an sämtlichen Immissionsorten eingehalten werden. An den Immissionsorten werden in diesem Zusammenhang die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel jeweils nicht um mehr als 6 dB unterschritten (Irrelevanzkriterium Vorlast gemäß TA Lärm). Am Immissionsort IP3 (Wohnhaus Seehäuser Straße 5) ist nach Ortstermin seitens des Sachverständigen festzustellen, dass die zu erwartenden Geräuschimmissionen nahezu ausschließlich von der geplanten Anlage bestimmt werden, d.h. eine Vorlastbetrachtung für irrelevant gehalten wird und somit nicht in Betracht gezogen wird. Das Gleiche gilt für den Nachtzeitraum für sämtliche Immissionsorte. Für die Immissionsorte IP1, IP2 und IP3 sind hingegen Vorlastbetrachtungen im Beurteilungszeitraum werktags, tagsüber notwendig.

Nach der Modellierung der Emissionsdaten der in Abschnitt 3 beschriebenen Emissionsquellen der gewerblichen Vorlast wurden Berechnungen der Geräuschimmission, diesmal für das Szenarium „Gesamtlast“ (energetische Summe aus Vorlast und Zusatzlast) durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Berechnungen zeigen, dass beim geplanten Betrieb der Anlage (Lidl-Markt mit Backshop nach Umbau) auch unter Berücksichtigung relevanter Vorlastquellen die Immissionsrichtwerte der Beurteilungs- und Spitzenpegel in sämtlichen Beurteilungszeiträumen an sämtlichen Immissionsorten eingehalten werden. Zusätzliche, über die beschriebenen hinaus gehende Lärminderungsmaßnahmen an der geplanten Anlage sind nach Auffassung des Sachverständigen somit nicht erforderlich.

Auf Grund der vielfältigen worst-case-Annahmen des Anlagenbetriebes (z.B. worst-case Annahme des Kunden- und Lieferverkehrs) wird die Qualität der Prognose an der oberen Grenze des Vertrauensbereichs der Prognoseunsicherheit (ca. 3 dB) angenommen.

Der Vorhabenträger wird mit einer Schallschutzhaube arbeiten, um die vorgeschriebenen Werte jederzeit einzuhalten. Mit ihr werden die Klimaanlagen schallabsorbierend eingehaust.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch werden sich somit keine Verschlechterungen ergeben.

## Fazit

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche ergeben sich somit keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lage im Raum.....	5
Abb. 2:	Westliche Marktansicht mit Eingangsbereich .....	Abb. 3: Ein- und Ausfahrt 10
Abb. 4:	Östliche Einfahrt und Einkaufswagenanlage .....	Abb. 5: Lärmschutzwand 10
Abb. 6	Fußweg entlang Kyffhäuser Straße	Abb. 7 Südlicher Fußgängerzugang (wird überplant) ..... 10
Abb. 8:	Darstellungen Neuaufstellung Flächennutzungsplan 2021 (blau umrandet: Geltungsbereich).....	14
Abb. 9:	Vorhaben- und Erschließungsplans .....	15
Abb. 10:	Veränderung Geltungsbereich B-Plan 2016 zu derzeitigen B-Plan.....	16

## E Anhang

Anhang I    Hinweise

# I Hinweise

## Pflanzliste

### Pflanzliste A - Straßenbäume

Qualität der Bäume: Hochstämme, Stammumfang 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe), Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe (Lichtraumprofil); die mit \* gekennzeichneten Bäume sind für die Verwendung im Stadtbereich bei prognostiziertem Klimawandel besonders geeignet.

deutscher Name	lateinischer Name
Spitzahorn*	Acer platanoides
Feldahorn*	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde*	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

### Pflanzliste B – Bäume auf privaten Grundstücken

Qualität der Bäume: Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe); die mit \* gekennzeichneten Bäume sind für die Verwendung im Stadtbereich bei prognostiziertem Klimawandel besonders geeignet.

deutscher Name	lateinischer Name
Feldahorn*	Acer campestre
Spitzahorn*	Acer platanoides
Hainbuche*	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Eberesche*	Sorbus aucuparia

### Pflanzliste C – Sträucher

Qualität der Sträucher: verpflanzter Strauch, mindestens zwei Sträucher pro Quadratmeter, 60-80 cm

deutscher Name	lateinischer Name
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hunds-Rose	Rosa canina
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Mehlbeere in der Sorte	Sorbus spec.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

deutscher Name	lateinischer Name
Gewöhnliche Liguster	Ligustrum vulgare
Felsenbirne	Amelanchier ovalis

## Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes nach §39 Abs. 1 BNatSchG und § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu berücksichtigen. Auch bei Umbauarbeiten am Gebäude können artenschutzrechtliche Belange betroffen werden.

## Altlasten

Sollten sich bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes und bei der Realisierung des Vorhabens Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem LRA Kyffhäuserkreis, Untere Bodenschutzbehörde, anzuzeigen, damit im Interesse der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

## Baulärm

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tag-Zeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden.

Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

## Geologie

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) aufzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 GeoIDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.