

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

zur Aufstellung

der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sömmerda

Stadt / Gemeinde:	Stadt Sömmerda
Ansprechpartner:	Bau- und Umweltamt Abteilung Stadtplanung Marktstraße 1-2 99610 Sömmerda Tel.: 03634 350 311 Fax: 03634 350 305
Planungsbüro:	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 email: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
Ansprechpartner:	Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung
Sömmerda, August 2018	

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Die Stadt Sömmerda besitzt seit 2006 einen wirksamen Flächennutzungsplan, der grundsätzlich die Voraussetzung für die Aufstellung daraus zu entwickelnder Bebauungspläne (planungsrechtlicher Regelfall gemäß § 8 (2) BauGB) darstellt.

Bereits davor, im Jahr 1998 wurde seitens der Stadt Sömmerda begonnen, nordöstlich des Ziegeleiparks an der Erfurter Straße den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 zum Neubau eines Freizeitzentrums mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen aufzustellen. Das Ziel bestand damals darin, diesen Standort städtebaulich zu ordnen und die erforderlichen Rahmenbedingungen für folgende wesentliche bauliche Nutzungen zu schaffen:

- einem Dienstleistungsbereich mit Arztpraxen, Friseur, Kosmetik, Büros, Restaurants etc.
- einem Handelsbereich mit Discounter, SB-Lebensmittel Vollsortiment- und Getränkemarkt
- einem Freizeitbereich mit Kinocenter, Diskothek, Fitness, Sauna, Bowling, Gastronomie etc.

Die parallel dazu vom damaligen Vorhabenträger erarbeiteten und eingereichten Bauantragunterlagen für das Dienstleistungsgebäude sowie die Einzelhandelseinrichtungen wurden auf dieser Grundlage genehmigt und im Anschluss daran auch realisiert. Der Freizeitbereich mit Kinocenter, Diskothek, Fitness, Sauna, Bowling, Gastronomie etc. konnte bis heute aufgrund fehlender Investoren / Betreiber nicht umgesetzt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst wurde in der Folge nicht zur Genehmigung eingereicht und somit auch nicht in Kraft gesetzt.

Im Juni 2002 hat die Stadt Sömmerda dann begonnen, ihren Flächennutzungsplan aufzustellen, der – wie bereits ausgeführt – im Juli 2006 wirksam wurde und für den nördlichen Standortbereich an der „Erfurter Straße“ eine Sondergebietsfläche „Handel“ und für den südlichen Bereich eine Sondergebietsfläche „Fremdenbeherbergung / Kultur- und Freizeitzentrum“ darstellt, da die Stadt Sömmerda zu diesem Zeitpunkt noch von der Umsetzbarkeit des Kultur- und Freizeitzentrums ausgegangen ist.

Da jedoch für den ursprünglich geplanten Kultur- und Freizeitbereich seit über 15 Jahren keine Nutzungsinteressenten bzw. Investoren gewonnen werden konnten, wurde gemeinsam zwischen der Stadtverwaltung und dem jetzigen Eigentümer innerhalb der letzten 3 Jahre nach alternativen Lösungen gesucht und ein standortbezogenes Entwicklungskonzept erarbeitet. Im Zuge der durchgeführten Analysen wurden auch andere gewerbliche sowie verschiedenste Wohnnutzungsformen untersucht, die jedoch alle letztendlich auf Grund fehlender Realisierungsperspektiven wieder verworfen wurden.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen ist auf der Grundlage der vorliegenden Konzepte der beiden aktuellen Lebensmittelbetreiber (Rewe und Aldi), unter Berücksichtigung des grundsätzlich positiven städtebaulichen Ansatzes einer Brachflächenrevitalisierung neben der Standortsicherung auch die Ausdehnung des bereits vorhandenen Handels- und Dienstleistungszentrums auf die südlich angrenzende Brachfläche vorgesehen.

Da die Umsetzung des nun vorliegenden neuen Gesamtkonzeptes einer bauleitplanerischen Steuerung bedarf, ist aus Sicht der Stadt Sömmerda zunächst die Flächennutzungsplanänderung vorgesehen, um anschließend den gesamten Standort durch einen verbindlichen Bauleitplan, der gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden muss, weiter konkret städtebaulich zu ordnen.

Da im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sömmerda für den südlichen Plangebietsteil derzeit noch eine Sondergebietsfläche „Fremdenbeherbergung / Kultur- und Freizeitzentrum“ dargestellt ist, kann der vorgesehene Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Stadtrat der Stadt Sömmerda hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Planaufstellung beurteilt, am 11.09.2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das gesetzlich vorgeschriebene Flächennutzungsplanänderungsverfahren eingeleitet.

2. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten / Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes würde der derzeitige vorhandene Rechtsstand zunächst einmal bestehen bleiben, d.h., das Planänderungsgebiet liegt zwar direkt an der „Erfurter Straße“ und ist vom bebauten Stadtraum umgeben, ist aber planungsrechtlich auf Grund der tatsächlich fehlenden baulichen Prägung schwer zu beurteilen.

Ohne die Aufstellung der 1. Flächennutzungsplanänderung kann maximal nur im östlichen Teil dieser innerörtlichen Brachfläche (straßenbegleitend entlang der „Erfurter Straße“) eine bauliche Entwicklung erfolgen, sofern der Landkreis (Untere Baubehörde) eine solche nach § 34 BauGB für zulässig erklärt. Die restlichen dahinter (Richtung Westen) liegenden Grundstücksbereiche könnten keiner baulichen Nutzung zugeführt werden, da sie dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind.

Lediglich die Aufstellung eines Bebauungsplanes könnte dieses „Baurecht“ für die gesamte Gewerbebranche, also auch die Grundstücksteile in Richtung des Altarms der Unstrut schaffen. Da ein aufzustellender Bebauungsplan jedoch nach § 8 (2) BauGB (planungsrechtlicher Regelfall) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein muss, würden die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan auf ein Sondergebiet für „Fremdenbeherbergung / Kultur- und Freizeitzentrum“ ausgerichtet sein müssen.

Dass diese städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Sömmerda seit über 15 Jahre ins „Leere“ gelaufen sind, soll an dieser Stelle nur noch einmal kurz erwähnt sein.

Ein Bebauungsplan der aufgestellt würde, im Hinblick auf seine städtebaulichen Zielstellung aber offenkundig auf einen fehlenden Bedarf ausgerichtet wäre, wäre nicht erforderlich und somit planungsrechtlich nicht zulässig.

Letztendlich hat auch die Stadt Sömmerda im Zuge ihrer gesamten Bauleitplanung regelmäßig dem Grundsatz Rechnung zu tragen, der da heißt: „*Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung*“. Die Potenziale dieses zentral gelegenen, vollständig erschlossenen Gebietes sollen deshalb weiterhin auch baulich genutzt werden.

3. Planverfahren (Durchführung der Verfahrensschritte der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 und § 4 BauGB)

Die Stadt Sömmerda sah zur Erreichung der im Pkt. 1. dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung der 1. Flächennutzungsplanänderung im so genannten Standardverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als das geeignete Instrument an und hatte mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Auslegung vom 23.02.2015 bis einschließlich 16.03.2015) und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB (vom 12.02.2015 bis einschließlich 13.03.2015) und anschließender Überarbeitung der Planunterlagen wurden

- die Planunterlagen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sömmerda im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom 10.07.2017 bis 11.08.2017 öffentlich ausgelegt und
- die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden im Planverfahren gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) sowie § 2 (2) BauGB wiederum beteiligt und um die Mitteilung der, ihren Aufgabenbereich berührenden Belange bis zum 07.08.2017 gebeten.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom 10.07.2017 bis 11.08.2017 sind bei der Stadt Sömmerda **keine Stellungnahmen eingegangen**.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden im Planverfahren mit Schreiben vom 04.07.2017 zur Aufstellung der 1. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) sowie § 2 (2) BauGB wiederum beteiligt und um die Mitteilung der, ihren Aufgabenbereich berührenden Belange bis zum 07.08.2017 gebeten (dabei erfolgte die entsprechende Kennzeichnung: (X) Stellungnahme fristgerecht; (V) Stellungnahme nach Fristablauf; (O) keine Stellungnahme abgegeben).

1.	X	Thüringer Landesverwaltungsamt Referat 310, Weimarplatz 4, 99423 Weimar
2.	X	Landratsamt Sömmerda, Bahnhofstraße 9, 99610 Sömmerda
3.	X	Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt, Hohenwindenstr. 14, 99092 Erfurt
4.	X	Straßenbauamt Mittelthüringen Sachgebiet Straßenverwaltung, Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt
5.	X	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar
6.	X	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Am Petersberg 12, 99084 Erfurt
7.	X	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Göschwitzer Straße 41, 07745 Jena
8.	X	TEN Thüringer Energienetze GmbH Kundencentrum Ohrdruf, Hohenkirchener Straße 18, 99885 Ohrdruf
9.	X	Thüringer Netkom GmbH, Schwanseestraße 13, 99423 Weimar
10.	X	Sömmerdaer Energieversorgung GmbH, Umlandstraße 7, 99610 Sömmerda
11.	X	Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda, Bahnhofstraße 28, 99610 Sömmerda
12.	X	Industrie- und Handelskammer, PSF 900155, 99105 Erfurt
13.	O	Stadt Weissensee, Marktplatz 26, 99631 Weissensee
14.	O	Stadt Kölleda, Markt 1, 99625 Kölleda
15.	O	An die Gemeinden der VG Straußfurt, Bahnhofstraße 13, 99634 Straußfurt
16.	X	An die Gemeinden der VG An der Marke, Erfurter Straße 6, 99195 Schloßvippach
17.	O	An die Gemeinden der VG Kölleda, Markt 1, 99625 Kölleda
18.	X	An die Gemeinden der VG Kindelbrück, Puschkinplatz 1, 99638 Kindelbrück

Da von den Trägern öffentlicher Belange, welche in der o.a. Aufstellung mit (O) gekennzeichnet sind, innerhalb der vorgegebenen Frist keine Stellungnahme eingegangen ist, kann die Stadt Sömmerda davon ausgehen, dass deren zu vertretende Belange durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sömmerda nicht berührt werden.

Alle eingegangenen Stellungnahmen der Behörden- und der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 und § 4 BauGB sind in den Verfahrensakten dokumentiert.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB hat der Stadtrat der Stadt Sömmerda die Abwägung der vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB vorgenommen und im Ergebnis den erforderlichen Feststellungsbeschluss gefasst.

4. Berücksichtigung der umweltbezogenen und sonstigen Belange im Rahmen des Planverfahrens

Bei der Aufstellung der in Rede stehenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wurde in der Begründung sowie dem Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes insbesondere auf folgende Belange vertiefend eingegangen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und
- die zu berücksichtigenden Belange der Wirtschaft, auch der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 8 a) und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 (6) Nr. 8 c) BauGB

Die Ermittlung der Betroffenheit berührter Umweltbelange erfolgte durch die Einbeziehung und Auswertung folgender umweltbezogener Informationen:

- Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP 2025),
- Vorgaben des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT),
- Darstellungen und Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes,
- Einzelhandelskonzept der Stadt Sömmerda,

wurden im Planverfahren geprüft, bewertet und in den Planunterlagen ergebnisorientiert zusammengefasst.

Die Inhalte aller eingegangenen Stellungnahmen im Planverfahren wurden seitens der Stadt Sömmerda ausgewertet (siehe dazu auch die Dokumentation des Abwägungsergebnisses in den Verfahrensakten).

Zur Übersicht werden nachfolgend die wesentlichen, umweltrelevanten Informationen, Hinweise und Anregungen aus den abgegebenen Stellungnahmen thematisch wiedergegeben und die Art und Weise deren Berücksichtigung kurz dargestellt:

Zu den wesentlichen, von den 14 unter Pkt. 3 bereits aufgeführten, Stellungnahmen, die im Rahmen der formellen Behörden- und der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangen sind, gehören:

- **Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes (Weimar) vom 07.08.2017,**
- **Stellungnahme des Landratsamtes Sömmerda vom 04.08.2017,**
- **Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Erfurt vom 01.08.2017 und**
- **Stellungnahme der Gemeinde Schloßvippach vom 01.08.2017.**

9 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben keine Einwände vorgebracht (siehe Abwägungstabelle zum Feststellungsbeschluss in den Verfahrensakten). Die zum Teil gegebenen Hinweise wurden in die Planunterlagen eingearbeitet; sie betrafen aber keine inhaltlichen Darstellungen der 1. Flächennutzungsplanänderung.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom 10.07.2017 bis 11.08.2017 sind bei der Stadt Sömmerda – wie bereits unter Pkt. 3 aufgeführt – **keine Stellungnahmen eingegangen.**

Stellungnahmen mit Hinweisen zu Thematik / Belang	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>Hinweise zur Erweiterung und wesentlichen Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten über die Funktion eines Nahversorgungszentrums hinaus zur weiteren städtebaulich geordneten Entwicklung (Konfliktvermeidung bzw. -minimierung)</p>	<p>Dem wurde seitens der Stadt Sömmerda insoweit nicht gefolgt, als dass im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ein daraus zu entwickelnder Bebauungsplan ausreichend konkrete, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestsetzungen treffen kann, um die Konfliktvermeidung bzw. -minimierung im Ergebnis der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>

Hinweis zur Altlastenverdachtsfläche „Alte Ziegelei“ (Kennziffer 19177)	Dem wurde seitens der Stadt Sömmerda gefolgt, und der Inhalt in den Pkt. 11 der Hinweise auf der Planzeichnung und die Begründung aufgenommen.
Hinweise zu vorhandenen Versorgungsbereichen / Kaufkraftabfluss aus Nachbargemeinden	Dem wurde seitens der Stadt Sömmerda nicht gefolgt, da betroffene Einzelhandelseinrichtungen in zentralen Versorgungsbereichen in Nachbargemeinden nicht vorhanden sind. Darüber hinaus hat die Stadt Sömmerda insbesondere auch für die Gemeinden Schloßvippach, Sprötau, Vogelsberg und Wundersleben neben der mittelzentralen Versorgungsfunktion auch den zentralörtlichen Grundversorgungsauftrag. Belange, die keine konkrete städtebauliche Relevanz haben, sondern rein wettbewerblicher Natur sind, sind jedoch nicht abwägungsrelevant. Weder Wettbewerbesteuerung noch Wettbewerbsschutz – etwa zugunsten bereits vorhandener Betriebe – sind zulässige Belange für eine planerische Abwägung.
Hinweise zur räumlichen Nähe <u>des Altarms</u> der Unstrut als Gewässer 1. Ordnung	Dem wurde seitens der Stadt Sömmerda gefolgt und die Begründung entsprechend korrigiert

5. Abwägungs- und Feststellungsbeschluss / Einreichung der Planunterlagen zur Genehmigung

Die eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB wurden durch die Stadt Sömmerda ausgewertet. Das Ergebnis der vorgenommenen Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB ist der Dokumentation zum Abwägungs- und Feststellungsbeschluss vom **26.10.2017** in den Verfahrensakten zu entnehmen.

Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom **22.12.2017**.

Die erforderlichen Plan- und Verfahrensunterlagen wurden am **10.01.2018** beim Thüringer Landesverwaltungsamt in Weimar zur Genehmigung gemäß § 6 (1) BauGB eingereicht.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 (5) BauGB erfolgte im Amtsblatt der Stadt Sömmerda vom **22.08.2018**. Damit wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 (5) BauGB wirksam.

6. Zusammenfassung / Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen/ Monitoring

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die 1. Flächennutzungsplanänderung keine bodenrechtlich relevanten Spannungen erzeugt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Nicht ausgleichbare oder gar erhebliche Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der vorgenommenen Darstellungen und der daraus städtebaulich geordneten Weiterentwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch diese Planänderung nicht zu erwarten.

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Seitens der Stadt Sömmerda wird zurzeit jedoch davon ausgegangen, dass keine Maßnahmen erforderlich sind.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung der 1. Flächennutzungsplanänderung haben die Behörden gemäß § 4 (3) BauGB die Stadt Sömmerda zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Auf Grund dieser Aussagen sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zu erarbeiten.

Sömmerda, August 2018