



Teil A
Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 SO-IGFE
 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - SO_{IGFE} gem. § 11 (3) Nr. 1 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
 OK Höhe Gebäude als Höchstmaß hier: Oberkante
- Bauweise, Baullinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 Baugrenze
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Bereich für Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. § 9 (6) BauGB
 Informationskabel der Thüringer Energie AG unterirdisch (nachrichtl. Übernahme)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- Sonstige Planzeichen
 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 und (8) BauGB
 Höhenbezugspunkt

Teil B
Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)
 § 1 In den sonstigen Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel (SO_{IGFE} und SO_{IGFE}) gemäß § 11 (3) Nr. 1 BauNVO sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
 - SB Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) von maximal 0,0993 als Vollsortimenter mit entsprechenden Frischeabteilungen für Fleisch- und Wurstwaren, Molkereiprodukte, Tiefkühlwaren, Obst- und Gemüse sowie Backwaren (mit einem Nonfood-Bereich unter 7% der zulässigen Verkaufsfläche des SB Lebensmittelmarktes),
 - Lebensmittel Discounter mit einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) von maximal 0,0629,
 - Getränkemarkt mit einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) von maximal 0,0220,
 - Schuhmarkt mit einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) von maximal 0,0176, die Mindestverkaufsfläche wird auf $\geq 250 \text{ m}^2$ festgesetzt.
 - Fachmärkte mit einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) von maximal 0,0441 für folgende Sortimente: Textilien, Heimtextilien, Möbel, Sonderposten, Teppiche und Bodenbeläge
 Die o.g. Sortimente (Textilien, Heimtextilien, Möbel, Sonderposten, Teppiche und Bodenbeläge) sind jeweils auch in Kombination untereinander zulässig, wobei die Gesamtverkaufsflächenzahl von maximal 0,0411 nicht überschritten werden darf.
 Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) gibt dabei die für jeden Einzelhandelsbetrieb maximale zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter der Grundstücksfläche an, die als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{IGFE}) festgesetzt ist. Die Gesamtgrundstücksfläche, die im Plangebiet als SO_{IGFE} festgesetzt ist, beträgt 22.646 m². Die Verhältniszahl der Verkaufsfläche ist auf jedes zu bildende Baugrundstück anzuwenden.

Hinweise

- Archäologische Bodentuf**
 Gemäß § 10 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodentufene unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang mit Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.
 Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Weimar ca. 14 Tage im Voraus zu melden, um eine denkmalrechtliche Begleitung der Erdengriffe zu planen, da in diesem Bereich archäologische Funde vermutet werden.

2. Alllastverdachtsflächen
 Das Plangebiet (Änderungsbereich) ist als Alllastverdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 5 u. 6 im Alllastverdachtsflächenkataster THALIS des Landes Thüringen unter der Kennzahl 19177 registriert. Es handelt sich dabei um den westlichen Teil des ehemaligen Standortes der 'Alten Ziegelei'. Für diesen Bereich liegt eine westliche und orientierende Erkundung vom 01.07.1998, erarbeitet durch ARCADIS Trixler und Partner Consult GmbH, vor. Auf Grund der im Rahmen dieses Gutachtens ermittelten Schadstoffbelastung war kein Handlungsbedarf hinsichtlich einer Sanierung abzuleiten. Im Rahmen der Erkundung wurde ein Auffüllbereich mit erhöhten Bleikonzentrationen angetroffen, welche allerdings nur eine geringe Mobilität aufwiesen. Es ist nicht auszuschließen, dass weitere Rekontaminationen nach dem Abriss und Rückbau der Gebäude im Boden verblieben sind.
 Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder Altlastablagerungen 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.

3. Leitungen
 Im südöstlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich Informationskabel der Thüringer Energie AG (siehe Stellungnahme der Thüringer Netkom GmbH, Weimar vom 16.02.2015) und sind bei der weiteren Umsetzung zu beachten.
 Bei Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen im Leitungsbereich der 110kV und 20kV Freileitungstrassen und Kabel sowie Gasrückleitungen sind die Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE 0100 und DIN VDE 0105 bzw. EN 50423, BGV A3 und DIN 1998 sowie VDE 0210 einzuhalten. Eine Überbauung, Verstellung oder Holzapflanzung der Kabeltrasse ist nicht zulässig. Soweit sich Flächen in Schutzstreifen für Hochspannungsfreileitungen befinden, ist eine Bebauung erst nach Einzelfallbewertung und Zustimmung des Versorgungssträgers oder nach Verlegung der Freileitung zulässig. Im Einzelfall ist die Bebauung im öffentlichen Bereich durch Ortung vorzunehmen.
 Sonstige evtl. vorhandene Leitungen anderer öffentlicher Versorgungssträger (z.B. Wasser- bzw. Abwasserkanal) dürfen nicht überbaut werden, müssen auch später im Havariefall zugänglich sein und dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

4. Belange des Natur- und des Artenschutzes
 Zum Schutz der Pflanzen- und Tierwelt sowie ihrer Lebensräume sind die, an das Sondergebiet angrenzenden Flächen vor Beschädigung im Zuge der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
 Die Vermeidungsmaßnahme V1 in der Artenschutzrechtlichen Beurteilung des Landschaftsplanungsbüros Dr. Weise, Mühlhausen (siehe Anlage 7 der Begründung) ist bei der weiteren Umsetzung zu beachten: 'Die Gehölzentfernung ist außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. (vgl. § 39 BNatSchG) durchzuführen. Die Baufeldrönmachung sollte ebenfalls in diesem Zeitfenster erfolgen um Betroffenheiten von Bodenbrütern auszuschließen.'
 Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Sömmerda) anzuzeigen.

5. Bodenschutz
 Der Flächenverbrauch auch für die temporär notwendigen Arbeitsflächen ist so klein wie möglich zu halten. Der Oberboden im Bereich der zu versiegelnden Flächen ist nach den Vorschriften der DIN 19815 absorgfältig zu untersuchen und wiederzuzubauen und wiederzuzubauen und wiederzuzubauen nach § 7 BbodSchG gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen wird hingewiesen.

6. Geologische Verhältnisse und Belange
 Zum Belang Baugrubenbewertung wird ausdrücklich auf die am Standort vorhandene Subrosionsgefährdung und das damit verbundene Risiko des Auftretens von Erdfällen und -senkungen hingewiesen.
 Unterhalb geringmächtiger quaritärer Lockergesteinsablagerungen sind im Plangebiet Festgesteine der Unteren Gipskeuper (Mittlere Keuper, Gräbelformation) und des Grenzkomplex (Untere Keuper, Erfurt-Formation) oberflächennah verbreitet. Aufgrund ihres Anteils an Sulfat- und Karbonatgesteinen unterliegen diese Gesteine der Subrosion, die zu Abenkungen bzw. Einbrüchen an der Erdoberfläche führen kann.
 Ein konzentriertes Versickern von Oberflächenwässern sollte daher unterlassen werden, um Auslaugungsprozesse nicht zu verstärken bzw. zu aktivieren. Bei der Berücksichtigung der geologischen Verhältnisse sind die geologischen und bodenologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

7. Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze
 Außerhalb des Plangebietes (östlich der Erfurter Straße) befindet sich ein amtlicher Festpunkt (Grundnetz- und/oder Lage-, Höhen-, bzw. Schwerfeldpunkte) der geodätischen Grundlagennetze Thüringens. Geodätische Festpunkte sind entsprechend § 25 (3) des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (ThürVermGeoG) vom 16.12.2008 (in Kraft getreten am 01. Januar 2010), besonders zu schützen. Im Umkreis von zwei Metern um die betreffende Festpunkte dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Dezernat Raumbezug des ThürVermGeo spätestens zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punkteführung zu informieren.

8. Sanierungsgebiet
 Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes 'Alte Ziegelei Sömmerda' vom Oktober 1991. Sanierungsplanung und Gestaltungsetzung sind bei der weiteren Umsetzung der Planvorhaben zu beachten.

9. Immissionsschutz
 Die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens (01815-P-1) vom 07.07.2015 (Verfasser: Dipl.-Ing. Dipl. Mus. Hagen Rosenheinih, Büro Akustik und Schallschutz Rosenheinih - ASR; Weimar/Leipzig) ist bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage 5 bei.

10. Niederschlagswasser
 Ungeachtet der vorgesehenen künftigen Oberflächenwasserentwässerung des Plangebietes (siehe Anlage 5 der Begründung) ist das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser möglichst im Plangebiet über die belagte Bodenzone flächig zu versickern, wenn die Boden- und Grundwasserhältnisse dieses zulassen (§ 47 Abs. 1 Nr. 3 MFG). Der dazu erforderliche Entwässerungsantrag mit hydraulischem Nachweis ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Sömmerda im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

11. DIN - Normen
 Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden DIN-Normen können auf Nachfrage im Baumarkt der Stadt Sömmerda eingesehen werden.

12. Planunterlagen
 Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlagen durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie auf ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlagen herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

13. Übersicht zu den absoluten Verkaufsflächen und den relativen Verkaufsflächenzahlen (VFZ)
 In nachfolgender Übersicht sind die absoluten Verkaufsflächen und die relativen Verkaufsflächenzahlen (VFZ) zum besseren Verständnis zusammengestellt (Die Bezugsgröße ist die Gesamtgrundstücksfläche mit 22.646 m², die im Plangebiet als SO_{IGFE} festgesetzt ist):

| Nutzung / Sortiment | die relative Verkaufsflächenzahl (VFZ) von | entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von |
|-------------------------|--|---|
| SB Lebensmittelmarkt | 0,0993 | entspricht 2.248,7 m ² (< 2.250 m ²) |
| Lebensmittel Discounter | 0,0629 | entspricht 1.198,0 m ² (< 1.200 m ²) |
| Getränkemarkt | 0,0220 | entspricht 498,2 m ² (< 500 m ²) |
| Schuhmarkt | 0,0176 | entspricht 398,5 m ² (< 400 m ²) |
| Fachmärkte | 0,0441 | entspricht 999,9 m ² (< 1.000 m ²) |

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Stadtrat der Stadt Sömmerda hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am 11.09.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 Handels- und Dienstleistungszentrum 'Alte Ziegelei' der Stadt Sömmerda gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 18.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
 Sömmerda, den 10.05.2019
 (Siegel) Ralf Hauboldt, Bürgermeister

Planverfasser
 Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 Handels- und Dienstleistungszentrum 'Alte Ziegelei' der Stadt Sömmerda wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahr, 99734 Nordhausen, Käthe-Kollwitz-Straße 9, ausgearbeitet.
 Nordhausen, den 23. APR. 2019
 (Siegel) MEISSNER & DUMJAH, Stadtplanungsbüro

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen des Vorwurfs vom 23.02.2016 bis 13.03.2016 durchgeführt worden.
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 12.02.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.03.2016 aufgefordert worden.
 Sömmerda, den 10.05.2019
 (Siegel) Ralf Hauboldt, Bürgermeister

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Der Stadtrat der Stadt Sömmerda hat in seiner Sitzung am 21.01.2016 dem Planentwurf mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Die Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 08.02.2016 bis 11.03.2016 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
 Mit Schreiben vom 03.02.2016 sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.03.2016 aufgefordert worden.
 Sömmerda, den 10.05.2019
 (Siegel) Ralf Hauboldt, Bürgermeister

Wiederholung der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Der Stadtrat der Stadt Sömmerda hat in seiner Sitzung am 06.12.2018 dem Planentwurf mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Die Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 21.01.2019 bis 22.02.2019 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 Mit Schreiben vom 15.01.2019 sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.02.2019 aufgefordert worden.
 Sömmerda, den 10.05.2019
 (Siegel) Ralf Hauboldt, Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Es wird beschließt, dass die Flurstücke und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom 23. APR. 2019 übereinstimmen.
 Erfurt, den 23. APR. 2019
 (Siegel) Landratsamt für Bodennutzung und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt

Satzungsanzeige
 Der Stadtrat der Stadt Sömmerda hat am 16.04.2019 den Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 Handels- und Dienstleistungszentrum 'Alte Ziegelei' nach Prüfung und Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 19 ThürKO gefasst. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.04.2019.
 Sömmerda, den 10.05.2019
 (Siegel) Ralf Hauboldt, Bürgermeister

Beitrittsbeschluss
 Der Stadtrat der Stadt Sömmerda ist in seiner Sitzung am 11.09.2014 dem Beschluss zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 (1) BauGB am 18.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
 Sömmerda, den 10.05.2019
 (Siegel) Ralf Hauboldt, Bürgermeister

Ausfertigung
 Die Oberinstanz des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bauleitplanes mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Sömmerda sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Planverfahrens werden bekannt.
 Sömmerda, den 10.05.2019
 (Siegel) Ralf Hauboldt, Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 20 Handels- und Dienstleistungszentrum 'Alte Ziegelei' der Stadt Sömmerda ist am 11.03.2016 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, wo der Bauleitplan von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Damit tritt der Bauleitplan gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 21 (2) und (3) ThürKO sowie § 2 (3) ThürKO in Kraft.
 Sömmerda, den 08.02.19
 (Siegel) Ralf Hauboldt, Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
 Gemäß § 215 (1) BauGB ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1-3 BauGB, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Plans gemäß § 214 (2) BauGB und beschränkte Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Aufstellung dieses Bauleitplans innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 20 Handels- und Dienstleistungszentrum 'Alte Ziegelei' der Stadt Sömmerda nicht geltend / geltend gemacht worden.
 Sömmerda, den 10.05.2019
 (Siegel) Ralf Hauboldt, Bürgermeister

Stadt Sömmerda

Bebauungsplan Nr. 20 Handels- und Dienstleistungszentrum 'Alte Ziegelei'

Lage des räumlichen Geltungsbereiches

STADTPLANUNGSBÜRO MEISSNER & DUMJAHN
 Büro für interdisziplinäre Stadt-, Bauleitplanung, Stadtplanung, Grünplanung, Dorfentwicklung inklusive Vorhabenberatung u. Vorhabenbegleitung
 Köthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
 Telefon: 0361 9309193
 Telefax: 0361 9311300
 Internet: www.meissner-dumjahr.de
 E-Mail: info@meissner-dumjahr.de

1 : 1000 Rechtsplan Datum: März 2019

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.