

Stadt Artern

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „KACHSTEDTER STRAÙE - NORD“ 5. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Stand August 2024

Planung: KGS Planungsbüro Helk GmbH
Kupferstr. 1, 99441 Mellingen,
Tel.: 036453/ 8650, Fax: 036453/ 86515
Bearbeiter: Dipl.- Ing. (FH) Karin Schragow

Grünordnung: KGS Planungsbüro Helk GmbH
Kupferstr. 1, 99441 Mellingen,
Tel.: 036453/ 8650, Fax: 036453/ 86515
Bearbeiter: Dipl.- Ing. André Hölzer

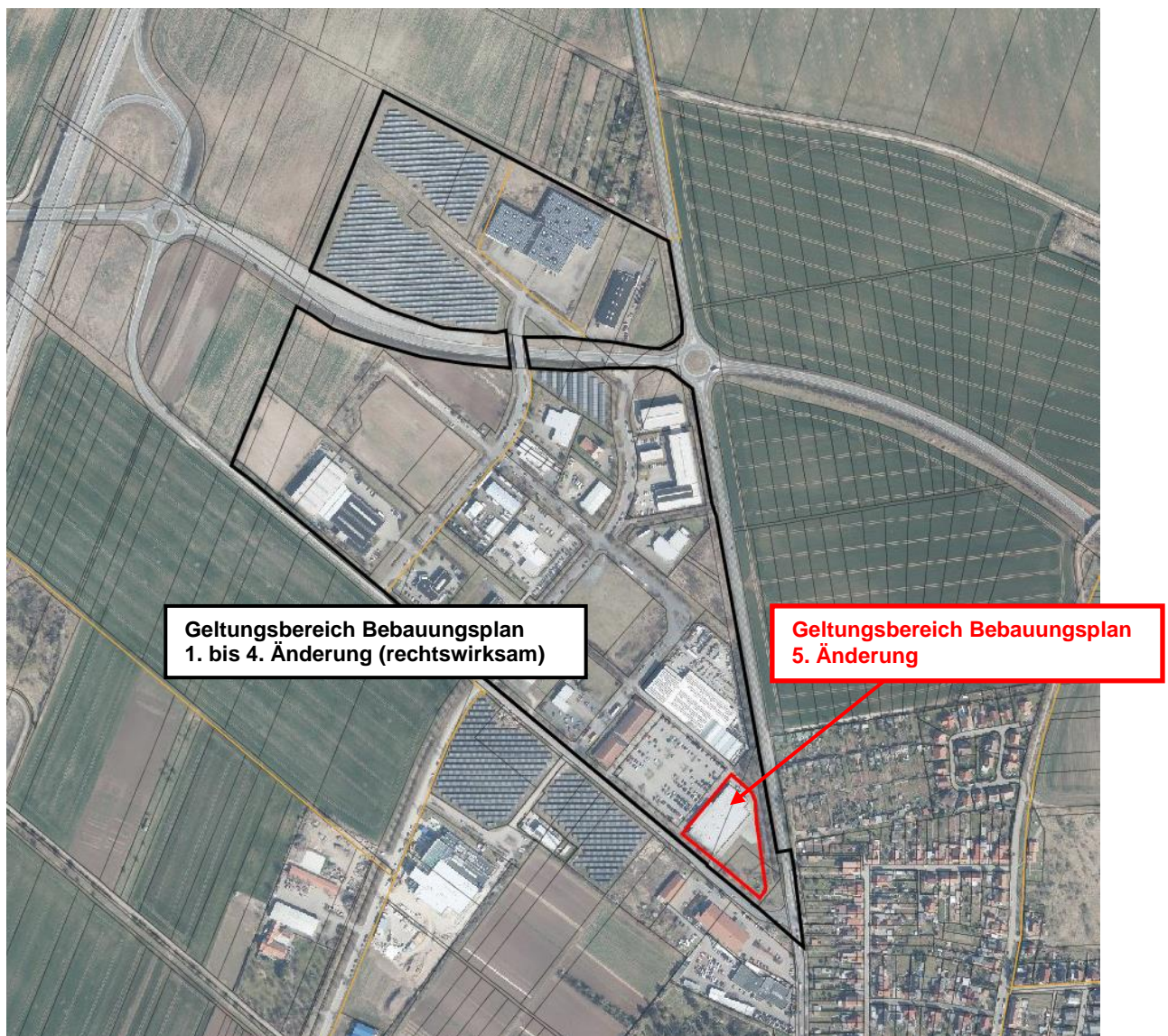
INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG	1
2. ANLASS DER PLANUNG.....	2
2.1 Planerfordernis / Planerische Zielstellung	2
2.2 Verfahrensablauf	3
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	4
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
4.1 Vorbereitender Bauleitplan	4
4.2 Bebauungsplan.....	4
5. BESTANDSDARSTELLUNG	4
5.1 Städtebauliche Bestandssituation und Nutzung	4
5.2 Lage der Änderungsfläche	5
6. UMWELT UND NATURSCHUTZ	5
7. VERKEHRSERSCHLIEßUNG.....	6
8. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	6
9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	6
9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
9.2 Überbaubare Grundstücksfläche	8
9.3 Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen	8
10. AUSWIRKUNGEN DER 5. PLANÄNDERUNG	8
11. HINWEISE.....	8
12. RECHTSWIRKSAMKEIT	8

1. VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan „Kachstedter Straße- Nord“, einschließlich seiner 1. Änderung, wurde bereits 1994 genehmigt. 1995 erfolgte die Genehmigung der 2. Planänderung, 2011 trat die 3. Planänderung und 2014 die 4. Planänderung in Kraft.

Durch den Stadtrat der Stadt Artern wurde eine 5. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Änderung betrifft die Anpassung / Erhöhung der Verkaufsfläche im Baufeld des Sondergebietes SO 2, um Entwicklungsabsichten für die örtliche Versorgung zu ermöglichen. Ein Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB wird durchgeführt.



Thüringen Viewer(Zugriff: 22.05.2024) Übersichtsplan – Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit seinen 1. bis 4. Änderungen sowie des Bereiches der 5. Änderung (unmaßstäbliche Darstellung)

Das Bebauungsplanungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Artern und ist über die Sangerhäuser Straße (L3086; Hauptverkehrsachse) mit dem Stadtzentrum verbunden. Nahezu unmittelbar nordwestlich angrenzend befindet sich die Anschlussstelle Artern der Autobahn A 71.

2. ANLASS DER PLANUNG

2.1 Planerfordernis / Planerische Zielstellung

Der im Geltungsbereich der 5. Änderung ansässige Einzelhandelsbetrieb möchte sich am bestehenden Standort entwickeln. Der Standort ist seit langem gewachsenen und durch die umgebenden anderen Märkte lebendig und bei der Bevölkerung gern angenommen und etabliert. Für die Entwicklung wird innerhalb der sonstigen geltenden Festsetzungen nur die Erhöhung / Anpassung der Verkaufsflächenzahlen über das bisher festgesetzte Maß erforderlich.

Mittels 5. Änderung soll die erforderliche Änderung im Bebauungsplan vorgenommen werden.

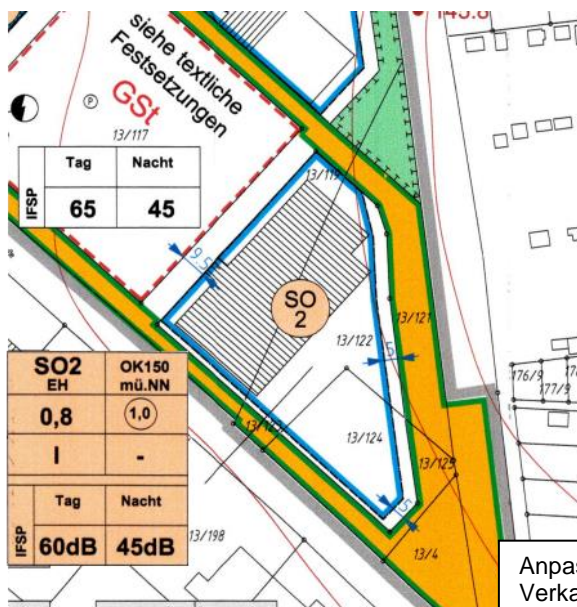
Inhalt der 5. Planänderung:

- Änderung der Festsetzung zu den Verkaufsflächen des Sondergebiets SO 2 – Großflächiger Einzelhandel

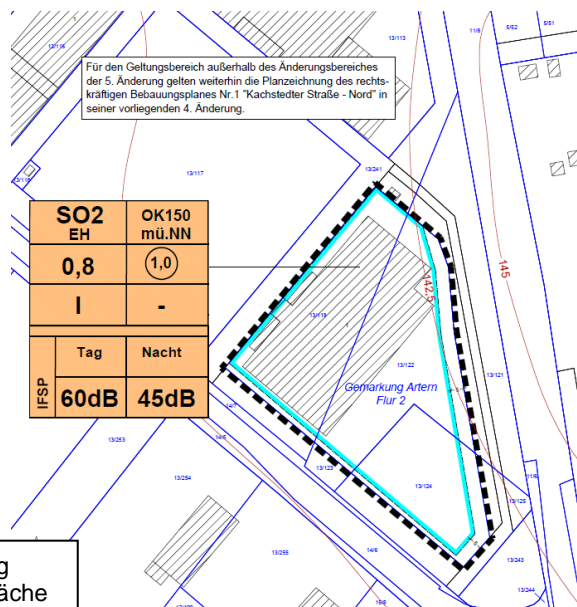
Die restlichen, für den Bereich der 5. Änderung zutreffenden Festsetzungen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan mit seinen 1. bis einschließlich 4. Änderungen enthalten sind (planungs- und bauordnungsrechtlich), wurden für den Änderungsbereich der 5. Änderung übernommen und behalten somit ihre Gültigkeit.

Die 5. Planänderung stellt eine Modifizierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes dar.

bisherige Darstellung im BP (4. Änderung):



Darstellung im BP- Entwurf - 5. Änderung



Anpassung Verkaufsfläche

Sondergebiet:
 Das Sondergebiet- Großflächiger Einzelhandel- dient vorrangig zur Unterbringung von Einrichtungen, die aufgrund ihrer Größenordnung nicht in den Stadtkern von Artern integriert werden können. In den festgesetzten Sondergebieten sind im Rahmen der Ausnutzungsziffern folgende Verkaufsflächen einzuhalten:

SO 1
 Baumarkt mit Gartencenter von maximal 3000 m² Verkaufsfläche

SO 2
 Verbrauchermarkt mit 1900 m² Verkaufsfläche, davon maximal 1200 m² Verkaufsfläche Lebensmittel

SO 3
 Lebensmitteldiscount mit 800 m² Verkaufsfläche

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm sind die für die Teilflächen des Sondergebietes festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) einzuhalten.

Sondergebiet:
 Das Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel - dient vorrangig zur Unterbringung von Einrichtungen, die aufgrund ihrer Größenordnung nicht in den Stadtkern von Artern integriert werden können. In den festgesetzten Sondergebieten sind im Rahmen der Ausnutzungsziffern folgende Verkaufsflächen einzuhalten:

SO 2
 Supermarkt zwischen mind. 800 m² Verkaufsfläche und max. 2.300 m² Verkaufsfläche, davon maximal 1.950 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm sind die für die Teilfläche des Sondergebietes festgelegte, flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) einzuhalten

Im Bebauungsplan ist im Änderungsbereich für das Sondergebiet SO 2 eine Anpassung der Verkaufsflächen enthalten.

Aufgrund der beabsichtigten Betriebserweiterung des ansässigen Supermarktes innerhalb der sonstigen geltenden Festsetzungen (GRZ, GFZ; Höhenfestsetzung, Schalleistungspegel) macht sich eine Anpassung der Festsetzung zu den Verkaufsflächen erforderlich, damit der Supermarkt sich marktgerecht neu aufstellen kann.

Eine Auswirkungsanalyse zu den Möglichkeiten der vergrößerten Verkaufsflächen wurde erarbeitet (siehe hierzu unter Pkt. 9.1 der Begründung).

Mittels 5. Planänderung wird ausschließlich die Festsetzung zu den Verkaufsflächen im Sondergebiet SO2 neu geregelt.

Zulässig sind im Sondergebiet SO 2 damit:

Supermärkte zwischen mind. 800 m² und max. 2.300 m² Gesamtverkaufsfläche, davon sind maximal 1.950 m² für Lebensmittel zulässig. Ziel ist, dass von der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet SO 2 maximal 1.950 m² der Verkaufsfläche (ca. 85%) für Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel) vorbehalten bleiben. Dieser Anteil liegt auch der Auswirkungsanalyse zu Grunde.

2.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Artern hat in einer öffentlichen Sitzung die Durchführung der 5. Änderung des Bebauungsplanes als Planverfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen (Änderungsbeschluss).

Das Planverfahren wird auf der Grundlage des BauGB in der aktuell gültigen Fassung durchgeführt. Die Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planänderung berührt werden können, werden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird mittels Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme in der vorgegebenen Frist gegeben.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 (welche Art umweltrelevanter Informationen verfügbar sind) wird abgesehen.

Das Planverfahren wurde im vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Folgender Grund kann dafür benannt werden:

- Die Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
 Diese werden nicht berührt, weil keine grundlegenden Festsetzungen (z.B. Änderung des Geltungsbereiches, Gebietscharakter, Änderung der Bebaubarkeit der Grundstücke) geändert werden.

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
1.	Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses
2.	Erarbeitung des Planentwurfes der 5. Änderung
3.	ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung und von Ort und Zeit der Auslegung mit Hinweis auf die Möglichkeit, Anregungen vorbringen zu können (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
4.	Veröffentlichung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Bedenken und Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB) und Benachrichtigung über die Veröffentlichung
5.	Abwägungsbeschluss (Beschluss über die Behandlung der Anregungen/Bedenken)
6.	Fertigung des endgültigen Planentwurfes mit Begründung
7.	Satzungsbeschluss
8.	Prüfung des Verfahrens
9.	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Genehmigung Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes durch die ortsübliche Bekanntmachung

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes wird durch die Änderung nicht berührt (keine Änderung des Geltungsbereiches).

Der Geltungsbereich der 5. Planänderung besitzt eine Fläche von ca. 0,7 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Artern:

- Flur 2 die Flurstücke 13/119, 13/122 und 13/124

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Vorbereitender Bauleitplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Artern ist der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche – großflächiger Einzelhandel dargestellt.

Die 5. Bebauungsplanänderung wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Plan der Genehmigungsbehörde zur Anzeige gebracht.

4.2 Bebauungsplan

Die Satzung zum Bebauungsplan (inkl. 1. Änderung) wurde am 07.03.1994 vom LVA genehmigt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Kachstedter Straße – Nord“ wurde am 01.07.1995 genehmigt.

Die 3. Änderung wurde am 19.04.2011 in öffentlicher Sitzung des Stadtrates als Satzung beschlossen und mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt (Ausgabe 15) vom 12.08.2011 rechtskräftig.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Stadtrat der Stadt Artern vom 28.10.2013 als Satzung beschlossen und die Genehmigung im Amtsblatt (Ausgabe 05) vom 21.03.2014 bekanntgemacht und damit rechtswirksam.

Der Ursprungsplan mit der 1. bis 4. Änderung des Bebauungsplanes stellt die Grundlage der 5. Planänderung dar.

5. BESTANDSDARSTELLUNG

5.1 Städtebauliche Bestandssituation und Nutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kachstedter Straße – Nord“ ist überwiegend bebaut, Potentialflächen sind jedoch noch vorhanden.

Einige der Gewerbeflächen wurden für Freiflächen-Photovoltaikanlagen genutzt.

Die im Südosten vorgesehene Sondergebietsnutzung für großflächigen Einzelhandel wurde umgesetzt.

Der Änderungsbereich der 5. Planänderung ist mit einem Edeka-Markt bebaut, den der Eigentümer abbrechen und durch einen erweiterten Neubau ersetzen möchte.

Die Erschließung ist realisiert, so dass ein erschlossenes Baufeld südöstlich der Gemeinschaftsstellplatzanlage für die 3 Sondergebiets-Baufelder bereitsteht.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan wird die Verkaufsfläche im Baufeld SO 2 auf maximal 1.900 m² für einen Verbrauchermarkt, davon maximal 1.200 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel beschränkt.

Das Gebiet wurde bisher gemäß den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes (1. bis 4. Änderung) entwickelt.

5.2 Lage der Änderungsfläche

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- nördwestlich – Gemeinschaftsstellplatzanlage, angrenzende Hage-Baumarkt und Norma-Markt (Discouter)
- nordöstlich / östlich – Fuß- und Radweg, Verkehrsbegleitgrün entlang der Sangerhäuser Straße, die Sangerhäuser Straße (L3086) sowie angrenzende Kleingärten und Wohngebiet
- südlich / südwestlich – Fuß- und Radweg, Verkehrsbegleitgrün entlang der Kachstedter Straße, die Kachstedter Straße sowie angrenzend Lidl-Markt (Discouter), Getränkefachmarkt

Das Plangebiet befindet sich in integrierter Lage an einem seit langem gewachsenen, durch die Bevölkerung etablierten Einzelhandelsstandort.

6. UMWELT UND NATURSCHUTZ

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Altlasten

Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt und wurden im Rahmen der vorangegangenen Planverfahren nicht ermittelt.

Naturschutz/Flora-Fauna

Im rechtswirksamen Bebauungsplan sind grünordnerische Maßnahmen verankert. Konkrete Vorgaben diesbezüglich wurden im Grünordnungsplan gegeben.

Die geplante 5. Änderung stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG dar, da keine zusätzliche Flächenversiegelung sondern lediglich eine Verkaufsflächenerhöhung innerhalb der versiegelten Flächen erfolgt. Eine Veränderung von Baugrenzen, sowie der Grundflächenzahl erfolgt nicht.

Die §§ 14-17 BNatSchG sind nicht anzuwenden.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor.

Die 5. Planänderung hat keine Auswirkungen auf die Umwelt. Negative Auswirkungen auf Flora und Fauna sowie den Menschen sind nicht zu erwarten.

Der Änderungsbereich dient der Anpassung der Verkaufsflächen an die heutigen Erfordernisse, um den vorhandenen Versorgungsstandort langfristig zu sichern und somit eine bereits genehmigte Baufläche nutzbar zu erhalten.

KLIMASCHUTZ

Das Ziel der Innenentwicklung und der Ausnutzung / Nutzung von baulichen Potentialflächen steht in Einklang mit den Klimaschutzziele. Durch die 5. Planänderung werden die Verkaufsflächenzahlen angepasst. Die Festsetzungen zu vorhandenen Bauflächen werden so gestaltet, dass sie optimal nutzbar sind. Ein abwandern des ansässigen Supermarktes wird verhindert, was ggf. eine Belegung von Außenbereichsflächen zur Folge hätte.

EMISSIONEN

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Gutachten zur Festlegung von max. zulässigen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln erstellt. Diese sind mittels Festsetzung im Bebauungsplan festgeschrieben. Durch die 5. Änderung entstehen keine schalltechnischen Auswirkungen, da es sich ausschließlich um eine Anpassung der Verkaufsflächen an die Erfordernisse handelt.

ARTENSCHUTZ – ABBRUCH VON GEBÄUDEN:

Vor Baubeginn an Gebäuden ist zu prüfen, ob artenschutzrelevante Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt, gestört oder getötet werden könnten. Wenn Arten beeinträchtigt werden, ist eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände durch einen Sachkundigen durchzuführen und die UNB zu informieren. Gebäude sind nur nach vorheriger Kontrolle durch einen Artexperten und (nur bei Vorhandensein von planungsrelevanten Vogel und/oder Fledermausarten) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse (Oktober bis Februar) abgerissen werden. Werden gebäudebrütender Vogelarten und/oder planungsrelevante Fledermausarten festgestellt, sind vor der Beseitigung der festgestellten Quartiere entsprechende Ersatzquartiere bzw. Ersatzniststätten unter Abstimmung eines Fachexperten mit der Unteren Naturschutzbehörde im Gelände des Plangebietes anzubringen/herzustellen.

7. VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Straßenverkehrsfläche / Gemeinschaftsstellplatzanlage:

Die verkehrstechnische Erschließung ist mit der Kachstedter Straße und der Gemeinschaftsstellplatzanlage bereits realisiert.

Der geringfügig erhöhte Stellplatzbedarf durch die erweiterte Verkaufsfläche im Sondergebiet SO 2 kann auf der bestehenden Gemeinschaftsstellplatzanlage nachgewiesen werden. Eine Erweiterung der verkehrstechnischen Erschließung ist nicht erforderlich.

8. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Funktionsfähige Ver- und Entsorgungsleitungen bestehen im Bebauungsplangebiet. Alle Medien zur Erschließung der Grundstücke sind realisiert.

Sollten Betriebsbedingt Erschließungen/Leitungsneuerlegungen erforderlich werden, so kann dies im öffentlichen Straßenraum, in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen erfolgen.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom / Gas und Fernmeldeeinrichtungen ist gesichert. Des Weiteren ist das Gebiet wasserseitig und abwasserseitig erschlossen. Das Gebiet ist ebenfalls an die Müllentsorgung der Stadt Artern angebunden.

9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Nachfolgend sind die Festsetzungen dargestellt, die eine Änderung im Rahmen des 5. Planänderungsverfahrens erfahren bzw. die im Bereich der 5. Änderung wirksam sind. Die restlichen Festsetzungen bleiben gemäß dem rechtswirksamen Bebauungsplan mit seiner 1. bis 4. Änderung erhalten.

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet SO 2 – großflächiger Einzelhandel:

Nach wie vor sind in der 5. Änderung des Bebauungsplanes im SO 2 Supermärkte zugelassen. Durch die 5. Planänderung erfolgt eine Anpassung der Nutzung, so dass für die Verkaufsfläche Folgendes festgesetzt wird:

Zulässig sind: Supermärkte zwischen mind. 800 m² und max. 2.300 m² Gesamtverkaufsfläche, davon sind maximal 1.950 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel zulässig.

Ziel ist, dass von der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet SO 2 maximal 1.950 m² der Verkaufsfläche (ca. 85%) für Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel) vorbehalten bleiben. Dieser Anteil liegt auch der Auswirkungsanalyse zu Grunde.

Diese Anpassung wird erforderlich, da sich der ansässige Edeka-Markt innerhalb der übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes inkl. der 4. Änderung entwickeln möchte.

Eine Auswirkungsanalyse bzgl. der geplanten vergrößerten Verkaufsfläche des im Geltungsbereich der 5. Änderung ansässigen Edeka-Marktes wurde durch die GMA / Dresden erstellt.

In der Auswirkungsanalyse werden im Kapitel VII. – Zusammenfassung - die wichtigsten Ergebnisse dargestellt:

Grundlagen									
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> Standort im nördlichen Kernstadtbereich von Artern, am Rand eines Gewerbegebietes, versorgungsstrukturell integriert, Wohngebiete im näheren und weiteren Standortumfeld Errichtung eines Neubaus inkl. Erweiterung von rd. 1.900 m² auf rd. 2.300 m² VK an der Kachstedter Straße, der bestehende Edeka-Lebensmittelvollsortimenter wird in diesem Zuge abgerissen 								
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO 								
Standortrahmenbedingungen Artern	<ul style="list-style-type: none"> Makrostandort: Mittelzentrum Artern, ca. 6.628 Einwohner Einzelhandelsstrukturen im Lebensmittelbereich: <ul style="list-style-type: none"> in der Kernstadt Artern: insgesamt ein Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Edeka (Projektstandort), drei Lebensmitteldiscounter (Norma, Lidl, Aldi und Netto) 								
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> zweizonales Einzugsgebiet: Kernstadt Artern mit den OT Voigtstedt, Kachstedt und Schönfeld (Zone I) sowie dezentrale OT von Artern (Heygendorf und Schaafsdorf) und Borxleben, Mönchpiffel-Nikolausrieth, Kalbsrieth und OT Ringleben und Ichstedt (Zone II) Streukunden durch Pendler, Bevölkerung aus dem Umland (z. B. Edersleben) Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 10.420 Personen Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet: ca. 25,9 Mio. € 								
Umsatzerwartung / Umsatzzuwachs	<ul style="list-style-type: none"> Verkaufsflächenzuwachs + rd. 400 m² VK Gesamtumsatzleistung Edeka bei ca. 2.300 m² VK: ca. 9,6 Mio. €, davon ca. 8,2 Mio. € Food und ca. 1,4 Mio. € Nonfood Umsatzzuwachs: 0,9 Mio. €, davon 0,7 – 0,8 Mio. € Food und 0,1 Mio. € Nonfood 								
Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich	<table border="0"> <tr> <td>▪ Innerhalb des Einzugsgebietes</td> <td>1 – 2 %</td> </tr> <tr> <td> Kernstadt Artern</td> <td>1 – 2 %</td> </tr> <tr> <td>▪ Außerhalb des Einzugsgebietes</td> <td>< 1 %</td> </tr> <tr> <td> (u. a. Bad Frankenhausen, Sangerhausen)</td> <td></td> </tr> </table>	▪ Innerhalb des Einzugsgebietes	1 – 2 %	Kernstadt Artern	1 – 2 %	▪ Außerhalb des Einzugsgebietes	< 1 %	(u. a. Bad Frankenhausen, Sangerhausen)	
▪ Innerhalb des Einzugsgebietes	1 – 2 %								
Kernstadt Artern	1 – 2 %								
▪ Außerhalb des Einzugsgebietes	< 1 %								
(u. a. Bad Frankenhausen, Sangerhausen)									

Raumordnerische Bewertungskriterien

Konzentrationsgebot	Das Konzentrationsgebot wird erfüllt. Die Stadt Artern wird im Regionalplan Nordthüringen als Mittelzentrum ausgewiesen. Demnach ist hier großflächiger Einzelhandel zulässig.
Integrationsgebot	Der Planstandort befindet sich am Rand eines Gewerbegebietes mit größeren Wohngebieten im nahen Umfeld und ist als siedlungsstrukturell integrierter Standort einzustufen. Er kann Versorgungsfunktionen für die Kernstadt von Artern übernehmen aber auch für die weiteren Ortsteile von Artern sowie Ortsteile aus dem Umland.
Kongruenzgebot	Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Mind. 85 % des Umsatzes stammen aus dem Grundversorgungsbereich (= Verflechtungsbereich) Arterns; Max. rd. 15 % des Umsatzes wird durch Streukunden von außerhalb des Verflechtungsbereiches generiert. Ein darüberhinausgehendes Einzugsgebiet wird nicht erschlossen.
Beeinträchtigerungsverbot	Das Beeinträchtigerungsverbot wird eingehalten. Mit max. 1 - 2 % im Einzugsgebiet bzw. Kernstadt Artern und < 1 % außerhalb des Einzugsgebietes bewegen sich die Umsatzumverteilungen auf einem sehr geringen Niveau. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in Artern oder in anderen Orten sowie der verbrauchernahen Versorgung ist sicher auszuschließen.

GMA-Zusammenstellung 2024

Auszug: Zusammenfassung, Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau (inkl. Erweiterung) eines Edeka-Marktes am Standort Kachstedter Straße in Artern, April 2024

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Vollgeschosse / Bauhöhe

Durch die 5. Planänderung erfolgt keine Veränderung der Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl, der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der vorgegebenen maximalen Bauhöhe gegenüber dem rechtswirksamen Planungsstand.

9.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die 5. Planänderung beinhaltet keine Veränderungen von Baugrenzen und damit verbunden keine Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen.

9.3 Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen

In dem Sondergebiet SO 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die die in der Baufläche festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP (zulässige Höchstwerte am Tag und in der Nacht) nicht überschreiten.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Veränderungen zu den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen, da es sich lediglich um eine Anpassung der Verkaufsflächen handelt. Die Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes inklusive der 1. – 4. Änderung bleiben erhalten.

10. AUSWIRKUNGEN DER 5. PLANÄNDERUNG

Stadtplanerische und soziale Auswirkungen

- Festsetzung von Verkaufsflächen, die eine Entwicklungsmöglichkeit bieten, Schaffung der Voraussetzungen zum langfristigen Erhalt des Versorgungsstandortes, Sicherung der Nahversorgung der Stadt Artern

Auswirkungen auf den Verkehr

- günstige Lage an der Kachstedter Straße (L 2295) mit nur geringfügig verstärktem Verkehrsaufkommen

11. HINWEISE

Auf der Planzeichnung werden „Hinweise“ gegeben, um die künftigen Bauherrn auf gewisse Dinge aufmerksam zu machen, die bei der Realisierung der Bebauung zu beachten sind und sich zumeist nach anderen Gesetzlichkeiten regeln.

12. RECHTSWIRKSAMKEIT

Für den Teilbereich der 5. Planänderung liegt eine modifizierte 5. Planänderung des Ursprungsplanes in einem partiell räumlichen Geltungsbereich vor. Für den Geltungsbereich außerhalb des Änderungsbereiches der 5. Änderung gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Kachstedter Straße – Nord“ in seiner vorliegenden 1. bis 4. Änderung.

Folgende genehmigte Planfassungen liegen vor:

- Unter Az. 210-4621.20-ART-010-GE/SO „Kachstedter Straße- Nord“ vom 07. März 1994 genehmigter Bebauungsplan (einschließlich der 1. Änderung) des Ingenieurbüros Prof. Oppermann, 31162 Bad Salzdetfurth und der P&R Planungsgemeinschaft, 30519 Hannover

- Unter Az. 210-4621.20-SDH-002-GE/SO „Kachstedter Straße- Nord“ (2.Ä.) am 1. Juli 1995 genehmigte 2. Änderung des Bebauungsplanes des Ingenieurbüros Prof. Oppermann, 31162 Bad Salzdetfurth und der P&R Planungsgemeinschaft , 30519 Hannover.
- Bebauungsplan Nr. 1 „Kachstedter Straße Nord, 3. Änderung, Stand 07.02.2011, des Architektur- und Stadtplanungsbüro Helk, Kupferstr. 1, 99441 Mellingen, in Kraft getreten durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 15, vom 12.08.2011.
- Bebauungsplan Nr. 1 „Kachstedter Straße Nord, 4. Änderung, Stand 28.10.2013, der KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH, Kupferstr. 1, 99441 Mellingen, in Kraft getreten durch Veröffentlichung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 05, vom 21.03.2014.