

Stadt Mansfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandels- betrieb Mansfeld, Friedensallee“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Auftraggeber

EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH,
Wittelsbacherallee 61
32427 Minden

Satzung

Februar 2024

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Andrea Kautz
Architektin für Stadtplanung
Am Rosentalweg 10
06526 Sangerhausen
Tel. 03464 579022
Fax 03464 579024
Architekt.andrea.kautz@t-online.de

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb Mansfeld, Friedensallee“ der Stadt Mansfeld

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1.	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2.	Aufstellungsverfahren	3
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.3	Vorhandene Nutzung	6
2.4	Eigentumsverhältnisse	6
2.5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	6
2.6	Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)	7
2.7	Sonstige zu berücksichtigende Gegebenheiten	7
2.8	Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne	7
2.8.1	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)	7
2.8.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)	10
2.8.3	Flächennutzungsplan	11
2.9	Einzelhandelskonzept Stadt Mansfeld/ Auswirkungsanalyse	11
2.10	Planungsrechtliche Bestandssituation	12
3.	Planungsbericht	12
3.1.	Städtebauliches Konzept	12
3.2.	Planinhalt und Festsetzungen	13
3.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 5 BauGB)	13
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
3.2.2.	Überbaubare Grundstücksflächen	14
3.2.3.	Verkehrerschließung	14
3.2.4.	Ver- und Entsorgung	16
3.4.	Umweltschutz	20
3.4.1	Immissionsschutz	20
3.4.2	Naturschutz	22
3.5	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB)	24
3.6	Hinweise	24
4.	Flächenbilanz	24
5.	Planverwirklichung	25
6.	Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1-14 BauGB)	25
6.1	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 6, 10 und 13 BauGB)	25

6.2	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nrn. 4, 5 und 11 BauGB)	25
6.3	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 14 BauGB)	26
6.4	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	27
6.5	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	27
6.6	Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	27
6.7	Belange des städtischen Haushaltes	27

Anlagen

Anlage 1	Umweltbericht, Dipl.-Ing. Katrin Schube, Landschaftsarchitektin, März 2023
Anlage 2.1	Verkehrstechnische Untersuchung, Verkehrs-System Consult Halle GmbH, 21.01.2022,
Anlage 2.2	Nachweis der Sichtbeziehungen, Verkehrs-System Consult Halle GmbH, 13.04.2022
Anlage 3	Schalltechnische Untersuchung, Neubau Lebensmittelmarkt, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, 13.02.2023
Anlage 4	Einzelhandelskonzept für die Stadt Mansfeld, GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 07.04.2022
Anlage 5	Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung/Erweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes in Mansfeld, Festplatz, GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 15.09.2022
Anlage 6	Mansfeld, Entwässerungskonzept Edeka Markt „Friedensallee“, Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft, Umwelttechnik, Ingenieurbau, Tief- und Straßenbau, 19.09.2022

1. Einleitung

1.1. Ziel und Zweck der Planung

Das Handelsunternehmen Edeka beabsichtigt, in der Stadt Mansfeld einen neuen Standort für einen bestehenden Lebensmittelmarkt zu entwickeln. Damit soll u. a. den mit dem demografischen Wandel einhergehenden Ansprüchen nach zentraler Lage und z. B. geräumigen, barrierefreien Gängen und einfach zu erreichenden Regalen, der Ausdifferenzierung der Kundenwünsche, dem ausreichenden Parkplatzangebot, der Sicherheit und Aufenthaltsqualität usw. entsprochen werden.

Der bisher von dem Unternehmen betriebene Markt in der Friedrichstraße eignet sich nicht für die daraus resultierenden Veränderungen und soll dafür aufgegeben werden. Das Gebäude dort entspricht, insbesondere hinsichtlich Lage und Größe des Marktes, nicht den aktuellen Anforderungen, so dass ein Neubau favorisiert wird.

Bei der Standortsuche waren Kriterien wie Flächenverfügbarkeit, zentrale, verkehrsgünstige Lage sowie geeignetes Umfeld zu berücksichtigen.

Dementsprechend bietet sich das kommunale Grundstück in der Friedensallee an, welches in zentraler Lage zwischen dem Stadtzentrum und dem Stadtteil Leimbach gelegen ist.

Die Stadt Mansfeld verfolgt mit der Planung das Ziel, den vorhandenen Nahversorgungsstandort weiter zu festigen bzw. die Versorgungsqualität zu verbessern. Mit der Verbesserung der Versorgungsqualität wird die Erhöhung der Attraktivität der Stadt Mansfeld verbunden sein.

Für die bisherigen Nutzungen im Plangebiet werden von der Stadt Mansfeld in unmittelbarer Nähe andere geeignete Flächen bereitgestellt, so dass auch weiterhin ein Festplatz zur Verfügung stehen wird.

Für die gegenwärtig noch als EDEKA-Markt genutzte Immobilie sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen, für die sich bereits kleine Unternehmen beworben haben.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung werden auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erarbeitet.

Der Inhalt der Planung orientiert sich dementsprechend am Planungskonzept des Vorhabenträgers, welches den Neubau eines EDEKA-Supermarktes mit ergänzenden Shop Flächen, Cafebereich sowie Nebenräumen vorsieht. Die Verkaufsfläche soll 1.800 m² betragen. Damit ist das Vorhaben dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen.

Die vergrößerte Verkaufsfläche wird eine optimierte Warenpräsentation sowie eine kundenfreundliche Gestaltung des Verkaufsraums ermöglichen. Gleichzeitig wird mit dem Neubau eine Sortimenterweiterung verbunden sein, wobei der Schwerpunkt nach wie vor auf den Sortimenten der Grundversorgung liegen wird.

Das Planungserfordernis ist damit zu begründen, dass im Plangebiet die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs vorgesehen ist, der gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig ist. Daraus resultierend sieht der vorliegende Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel vor.

Das Ziel der Bauleitplanung soll darin bestehen, die städtebaulichen Strukturen so zu gestalten, dass eine Nutzungsverträglichkeit gewährleistet wird, insbesondere in Bezug auf die zu erwartenden Auswirkungen auf die gesamtstädtische Entwicklung.

1.2. Aufstellungsverfahren

Der Vorhabenträger, Handelsunternehmen Edeka, hat am 10.11.2021 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ für das Plangebiet in der Friedensallee beantragt. Da es sich um ein konkretes Bauvorhaben handelt, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind identisch. Die Umsetzung der Planung wird in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Mansfeld und dem Vorhabenträger geregelt.

Der Aufstellungsbeschluss ist in der öffentlichen Stadtratssitzung der Stadt Mansfeld am 06.12.2021 gefasst worden. Auf Grund dessen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen innerstädtischen Standort mit einer Größe von 7.488 m² handelt, wird der Bebauungsplan nach den Vorschriften des zurzeit gültigen BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren kann nur zur Anwendung kommen, wenn es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Die vorgesehene Planung sieht die Nachverdichtung vor.

Im § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB wird die zulässige Grundfläche als Anwendungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren geregelt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Laut Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) Anlage 1, Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben, Punkt 18.6 ist der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr (Pkt. 18.6.1) UVP-pflichtig. Bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² (Pkt. 18.6.2) hat eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zu erfolgen. In der vorliegenden Planung ist eine Geschossfläche von 2.450 m² vorgesehen.

Im Umweltbericht, der als Teil der Begründung erarbeitet wurde, wird festgestellt, dass mit der Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Daher ist davon auszugehen, dass keine Vorhaben zulässig sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind auf Grund der festgesetzten Nutzungen in der vorliegenden Planung nicht zu beachten.

Damit sind die geforderten planungsrechtlichen Grundvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB erfüllt.

Zur ausreichenden Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, deren Ergebnis im vorliegenden Umweltbericht nach § 2a BauGB beschrieben wird.

Von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1. i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen.

Auf Grund der gesetzlichen Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des hier zur Anwendung kommenden beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit wird im vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht zur Anwendung kommen. Ungeachtet dessen verpflichtet sich der Vorhabenträger auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen mit der Kommune zur Umsetzung der in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie im Durchführungsvertrag verankerten grünordnerischen Maßnahmen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des zurzeit gültigen BauGB aufgestellt.

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	06.12.2021
Auslegungsbeschluss zum formellen Entwurf	17.04.2023
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	12.05.2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	22.05.-28.06.2023
Behördenbeteiligung sowie Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB	16.05.2023
Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	11.01.2024
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	
Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	

2. Ausgangssituation

2.1 Rechtsgrundlagen

Die Bearbeitung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in den derzeitigen Fassungen:

Bundesgesetze/ -verordnungen

- Raumordnungsgesetz (ROG), Artikel 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (Bau-ROG),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV),
- Bundes-Naturschutzgesetz,
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Landesgesetze/ -verordnungen in den derzeitigen Fassungen

- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt,
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt,
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Mansfeld gehört zum Landkreis Mansfeld-Südharz im Süden Sachsen-Anhalts. Zur Einheitsgemeinde Stadt Mansfeld gehören 15 Ortsteile. 2018 lebten hier 8.765 Einwohner. Der Verwaltungssitz befindet sich in der Stadt Mansfeld.

Der Plangebiet befindet sich nördlich des Zentrums der Stadt Mansfeld, westlich der Friedensallee. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 72/1 der Flur 4 in der Gemarkung Mansfeld und wird begrenzt:

- im Südwesten und Nordosten von gemischter Bebauung,
- im Westen/Nordwesten vom Verlauf des Hagenbachs, ein denkmalgeschützter Graben des mittelalterlichen bis neuzeitlichen Systems von Kunst- und Hüttengräben, mit begleitenden Grünbereichen,
- im Osten von der Friedensallee sowie dahinterliegender Wohnbebauung.

Die Grenze des Geltungsbereiches ist identisch mit der Flurstücksgrenze des o. g. Flurstücks 72/1.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs ist nahezu eben, entlang der Plangebietsgrenzen steigt das Gelände an. Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt auf einer Höhe von ca. 181,5 m über NHN und damit ca. 1,5 m tiefer als die angrenzende Bundesstraße.

Zum räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehören des Weiteren die folgenden externen Ausgleichsflächen:

- Gemarkung Mansfeld, Flur 2, Flurstück 14 (4.440 m²)
- Gemarkung Vatterode, Flur 13, Flurstück 368/138 (5.646 m²)
- Gemarkung Mansfeld, Flur 2, Flurstück 128 (6.250 m²)
- Gemarkung Vatterode, Flur 13, Flurstück 57/4 (4.325 m²)
- Gemarkung Mansfeld Flurstücke Flur 3, 278/77 und 279/77 (90 m²).

Bei den o. g. Flurstücken handelt es sich um Feldwege, entlang derer Baumanpflanzungen vorgesehen sind.

Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Vorhandene Nutzung

Auf dem Grundstück befindet sich gegenwärtig keine dauerhafte Nutzung. Es stellt sich als Grünfläche dar und wird temporär als Festplatz genutzt.

An der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Trafostation. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze befinden sich Teile des parallel zur Friedensallee verlaufenden öffentlichen Parkstreifens sowie des daran angrenzenden Gehwegs.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Treppenanlage, über die ein öffentlicher Weg in Richtung Kastanienweg angebunden ist.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger hat das Grundstück vertraglich gesichert.

2.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Grundlage für die vorliegende Planung ist ein Einzelhandelskonzept der Stadt Mansfeld, im Auftrag der Stadt Mansfeld erstellt durch Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Königsbrücker Straße 31-33, 01099 Dresden, April 2022 (Anlage 4).

Die Stadt Mansfeld verfügt über keine zentralen Versorgungsbereiche, in denen der Einzelhandel im rechtlichen Sinne gemäß § 9 Abs. 2a BauGB als schutzwürdig klassifiziert wäre.

2.6 Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)

Die vorliegende Planung wird nicht von Maßnahmen der Stadt Mansfeld nach Besonderem Städtebaurecht berührt.

2.7 Sonstige zu berücksichtigende Gegebenheiten

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Landschaftsschutzgebiet „Harz“.

Denkmalschutz

An der nordwestlichen Längsseite des Plangebietes (Flurstück 71) befindet sich ein bedeutendes oberirdisch sichtbares archäologisches Kulturdenkmal (gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA). Es handelt sich um den Verlauf eines Grabens des mittelalterlichen bis neuzeitlichen Systems von Kunst- und Hüttengräben, die dazu dienten, die Kupferhütten in Mansfeld und Leimbach mit Aufschlagwasser für ihre wasserradgetriebenen Anlagen zu versorgen.

Die Denkmalbegründung für den Hüttengraben lautet:

„Hüttengrabenabschnitt zwischen der Brücke nördlich des Postplatzes und dem Mundloch des Silberhütten-Stollens (Friedensallee 29/30), durch Fremdeinspeisung erhaltener mittelalterlicher Grabenabschnitt mit gewölbter Unterführung des Hagenbaches als Rösche sowie anschließender Trennungsmauer in Bruchsteinmauerwerk zum Bach (nördlich der Karthäusergasse), Fortführung bis zur Viaduktbrücke als Hanggraben;

Bestandteile des ab ca. 1450 angelegten Mansfelder Teich- und Grabensystem, einer weiträumigen, bedeutenden Anlage für die Wasserversorgung des Kupferschieferbergbaus in der Mansfelder Mulde. Bis Anfang des 20. Jahrhunderts wurde es stetig ausgebaut. Mit Stilllegung der Eckardt-Hütte in Leimbach um 1923 wurde es in großen Teilen aufgelassen;

Es umfasst die Gesamtheit aller wasserführenden und trockengefallenen, die Landschaft und Orte prägenden Anlagen wie Teiche, Gräben, Röschen bzw. Stollen, Mundlöcher, Schleusen, Wehre und Staustufen.“

Bei dem Vorhaben ist zu gewährleisten, dass der Graben einschließlich der dazugehörigen Dämme in seinem Bestand erhalten bleibt (Erhaltungspflicht gemäß § 9 DenkmSchG LSA).

Das Plangebiet liegt in der Umgebung mehrerer Denkmale, die ebenfalls ins nachrichtliche Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen sind:

- Stadt Mansfeld, Friedensallee 66, VILLA (Denkmal-ID: 094 65366)
- Stadt Mansfeld, Friedensallee 68, VILLA (Denkmal-ID: 094 65367)

Beide aufgeführten Denkmale befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans. Aufgrund des vorhandenen Großgrünbestandes entlang der Friedensallee ist nicht von einem gemeinsamen Wirkungsraum auszugehen.

2.8 Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne

2.8.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)

Im LEP-LSA sind folgende Ziele der Raumordnung für die vorliegende Planung festgeschrieben:

- Zentralörtliche Gliederung

„Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung und ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.“

Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

In Zentralen Orten sind entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich schwerpunktmäßig vor allem Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung und für Wissenschaft und Forschung bereitzustellen. Ein entsprechender Bedarf ist unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte nachzuweisen. Die städtebauliche Entwicklung ist unter Beachtung der Erfordernisse des öffentlichen Verkehrs zu planen.“¹

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Lutherstadt Eisleben, Sangerhausen und Aschersleben. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Halle/Saale.

Entsprechend dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 gehört Mansfeld zum ländlichen Raum.

Gemäß Z 14 sind „die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote unter Beachtung des Demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den Zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen.“

Gemäß Z 46 (LEP2010) ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden.

In der Begründung dazu wird im LEP 2010 ausgeführt, dass abweichend von Z 46 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel, die ausschließlich der Grundversorgung dienen in Grundzentren zugelassen werden können. „Damit soll die wohnortnahe Grundversorgung in ländlichen Räumen verbessert werden, indem dort den ausschließlich der Grundversorgung dienenden Betrieben insoweit eine Alleinstellung eingeräumt wird, als dort nur sie Einzelhandelsgroßprojekte realisieren dürfen. Diese Alleinstellung soll gerade Grundzentren in die Lage versetzen, dass sie für die Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich eine qualitativ hochwertige Vollversorgung im Bereich des täglichen Bedarfs vorhalten können. Bei der Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes für die Grundversorgung müssen negative Wirkungen insbesondere auf die Einzugsbereiche der Mittelzentren ausgeschlossen werden.“

Z 52: „Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.“

Mit der vorliegenden Planung soll ein bestehender Lebensmittelmarkt durch einen Neubau an einem geeigneteren Standort ersetzt werden. Mit dem Neubau soll u. a. den mit dem demografischen Wandel einhergehenden Anforderungen wie in Punkt 1 beschrieben, entsprochen werden. Der Einzelhandelsbetrieb dient dabei ausschließlich der Grundversorgung.

Gemäß Z 47 des LEP2010 müssen „Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Ortes entsprechen.“

Z 48 „Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

¹ Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt. 16. Februar 2011. (LEP 2010), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb Mansfeld, Friedensallee“
Satzung, Februar 2024

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren,
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.“

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs geschaffen werden. Gleichzeitig wird mit der Inbetriebnahme des Neubaus der bereits bestehende Markt in der Stadt Mansfeld aufgegeben.

Es wird auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Mansfeld verwiesen, in dem *das Kongruenzgebot wie folgt bewertet wird:*

„Die Stadt Mansfeld wird gemäß Regionalplan Halle als Grundzentrum ausgewiesen. Damit hat sie Versorgungsfunktionen insbesondere für die Stadt selbst zu erfüllen. Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst zunächst Mansfeld selbst. Hier stammen rd. 82 - 83 % und damit der ganz überwiegende Teil der Umsätze her. Rund 10 % des Umsatzes werden aus benachbarten Gemeinde(-teilen) erwirtschaftet, die allesamt keine Versorgung aufweisen. Weitere ca. 7 – 8 % sind nicht räumlich zuordenbare Streuumsätze (durch Durchgangsverkehr).

Insgesamt dient das Vorhaben mehrheitlich der städtischen Versorgung von Mansfeld. Der Einzugsbereich des Vorhabens überschreitet den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes somit nicht wesentlich. Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.“

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, Sachlicher Teilplan Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle (2019) wird beschrieben, dass sich der Verflechtungsbereich des Grundzentrums Mansfeld mit 12.082 Einwohnern über eine Fläche von 155 km² bis zur Ortschaft Aaberode erstreckt. Das Grundzentrum Mansfeld liegt im Ländlichen Raum mit besonderen Entwicklungsaufgaben und in einem Teilraum mit vorherrschender erhöhter bzw. hoher Siedlungs- und Bevölkerungsdichte. Die Stadt Mansfeld ist Sitz der Einheitsgemeinde und besitzt ein vollumfängliches Nahversorgungsangebot (einschließlich großflächigem Einzelhandel zur Grundversorgung), hat zahlreiche Arztpraxen, Apotheken und verfügt über Grund- und Sekundarschulen sowie Sporteinrichtungen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich der Einzugsbereich des neuen Marktes nicht wesentlich von dem des Vorhandenen unterscheiden wird und im Wesentlichen dem oben beschriebenen Verflechtungsbereich des Grundzentrums Mansfeld entspricht.

Gegenwärtig befinden sich in diesem Verflechtungsbereich keine Vollsortimenter. Der nächstgelegene Vollsortimenter ist in Klostermansfeld zu erreichen, hierbei handelt es sich ebenfalls um einen EDEKA-Markt desselben Marktbetreibers.

Für die benachbarten Grundzentren Hettstedt (ca. 8 km Entfernung) und Helbra (ca. 7,5 km Entfernung) werden keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch der Planvorhaben zu erwarten sein. Sowohl Hettstedt wie auch Helbra verfügen selbst über ein umfassendes Angebot im Lebensmittelsektor. Vor diesem Hintergrund besteht für die Bewohner in den Einzugsgebieten der Stadt Hettstedt und Helbra keine Notwendigkeit, die weiter entfernt gelegenen Angebote in Mansfeld wahrzunehmen. Insofern wird das Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb Mansfeld, Friedensallee auch keine nennenswerten Kaufkraftumleitungen oder Umsatzumverteilungen in den benachbarten Grundzentren generieren.

Der jetzige EDEKA-Markt in der Friedrichstraße hat eine Verkaufsflächengröße von 456 m², der neue Markt in der Friedensallee wird zwar mit 1.800 m² größer sein, allerdings weiterhin mit seinen Sortimenten der Grundversorgung dienen, wenn auch mit umfangreicherer Sortimentsbreite und -tiefe. Zusätzlich resultiert die Vergrößerung aus der geänderten Warenpräsentation, die für einen

bequemeren und barrierefreien Zugang platzintensiver sein wird. Hinzu kommen Bedientheken für die Frischesortimente sowie eine automatisierte Leergutannahme. Neben Fleisch, Wurst und Käse sollen nun auch Backwaren angeboten werden. Bezugnehmend auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Mansfeld wird davon ausgegangen, dass mit dem Neubau keine schädlichen Änderungen von Kaufkraftströmen bzw. Umsatzumverteilungen verbunden sein werden.

Das Vorhaben ist städtebaulich integriert. Es befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im zentrumnahen Bereich innerhalb einer vorhandenen gemischten Baufläche. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich Wohnbebauung. Der Standort ist im Stadtgebiet sowohl fußläufig wie auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie im motorisierten Individualverkehr gut erreichbar.

Die Verlagerung des Standortes mit der in diesem Zusammenhang vorgesehenen Markterweiterung wird nicht die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gefährden, vielmehr wird eine Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung in der Kernstadt erwartet. Bisher sind in der Stadt Mansfeld neben dem zu verlagernden Edeka-Markt nur Lebensmitteldiscounter mit ihrem begrenzten Sortiment ansässig. Es ist davon auszugehen, dass mit dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter mit seinem breiten und tiefen Angebotspektrum das Qualitätsniveau der Grundversorgung deutlich angehoben wird.

Zentrale Versorgungsbereiche in Mansfeld werden nicht tangiert, da nicht vorhanden.

Der Standort befindet sich unmittelbar an einer öffentlichen Straße, die beidseitig von Gehwegen flankiert wird. Bushaltestellen der Verkehrsgesellschaft befinden sich in ca. 350 m Entfernung in südliche Richtung sowie in ca. 250 m Entfernung in nördliche Richtung.

Zur gutachterlichen Bewertung der verkehrlichen Anbindung des geplanten Supermarktes wurde eine verkehrstechnische Untersuchung beauftragt (Anlage 2). Es wird davon ausgegangen, dass das vorhersehbare Verkehrsaufkommen am Standort bewältigt werden kann. Empfehlungen der verkehrstechnischen Untersuchung werden in die Planung übernommen.

Es wird davon ausgegangen, dass mit dem Neubau keine unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten verbunden sein werden. Eine speziell für die vorliegende Planung angefertigte schalltechnische Untersuchung (Anlage 3) kommt zu dem Schluss, dass schalltechnische Konflikte nicht zu erwarten sind.

Beeinträchtigungen in Naturschutzgebieten (NSG) sind nicht zu erwarten (siehe Umweltbericht, Anlage 1). Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich in ca. 1.000 m nördlich des Plangebietes (NSG Weinfeld), ca. 900 m in südöstliche Richtung befindet sich ein FFH-Gebiet (FFH 0170, Kupferschieferhalden Klostermansfeld).

Die Stadt Mansfeld geht davon aus, dass mit der vorliegenden Planung die vorn genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung nicht beeinträchtigt werden.

2.8.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)

Gemäß den Zielen der Regionalplanung sind für das Plangebiet folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen:

- Zentralörtliche Gliederung

Gemäß dem Ziel des REP Halle 5.2.1. Z ist zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. (LEP LSA 3.2.1.)

Die Stadt Mansfeld gehört zu den Grundzentren. (5.2.19 Z REP Halle)

Gemäß dem Z 5.2.18 sind „Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.“

Die Argumentation dazu entspricht der im Punkt 2.8.1 beschriebenen.

Zusammenfassend geht die Stadt Mansfeld davon aus, dass die vorliegende Planung mit den genannten Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar ist.

2.8.3 Flächennutzungsplan

Im seit 2002 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Mansfeld wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Mittlerweile wird für die Stadt Mansfeld in den seit 2005 aktuellen Grenzen der Einheitsgemeinde ein gesamtstädtischer Flächennutzungsplan aufgestellt. Im aktuellen 2. Entwurf des Flächennutzungsplans, Dezember 2022, Planungsbüro StadtLandGrün, wird das Plangebiet als SO_{EH} „großflächiger Einzelhandelsbetrieb Mansfeld, Friedensallee“ dargestellt. Dabei wird darauf verwiesen, dass die zentrale Lage des Grundstückes im Grundzentrum Mansfeld an der B 86 sehr gut geeignet ist, um einen Standort zur Versorgung der Einwohner für Waren des täglichen Bedarfs zu entwickeln. Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplans fand in der Zeit vom 20.03.2023 bis zum 21.04.2023 statt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mansfeld werden keine zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen, in denen der Einzelhandel im rechtlichen Sinne gemäß § 9 Abs. 2a BauGB als schutzwürdig klassifiziert wäre.

2.9 Einzelhandelskonzept Stadt Mansfeld/ Auswirkungsanalyse

Im Einzelhandelskonzept (Anlage 4) werden für die Stadt Mansfeld die folgenden Ziele zur Einzelhandelsentwicklung definiert:

- Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Mansfeld: Sicherung des bestehenden attraktiven Einzelhandelsangebotes und Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung.
- Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Grundversorgung: Sicherung der Nahversorgungsstandorte durch Erhalt und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in fußläufiger Entfernung zu Wohngebieten, bzw. in den Stadtteilen.

Daraus resultiert, dass sich mögliche Entwicklungen auf die Kernstadt konzentrieren sollen.

Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen:

- die weitere Handelsentwicklung an Bestandsstandorten zu vollziehen,
 - die Achse an der B 86 zwischen der Schlosspassage und Netto für weitere Handelsansiedlungen zu nutzen. Hier ist bereits eine hohe Verkehrsbelastung vorhanden, so dass die Kopplungseffekte zwischen einzelnen Anbietern sinnvoll genutzt werden können.
 - die hochfrequentierten Bereiche der B 86 mit unzureichender verkehrlicher Erschließung nicht weiterzuentwickeln. Dies trifft insbesondere für den Bestandsstandort Edeka zu.
 - Entlang der planerischen Bandstruktur zwischen Kreisverkehr und Schlosspassage Standorte zu entwickeln, die kundenfreundlich an den Individualverkehr angeschlossen werden können.
- Mit dieser möglichen Entwicklungsachse wird der räumlichen Konzentration und Verkehrsvermeidung gleichermaßen Rechnung getragen.

Die vorliegende Planung entspricht den o. g. gutachterlichen Empfehlungen. Der geplante Supermarkt wird aus dem hochfrequentierten Bereich der B 86 in den als planerische Bandstruktur zu entwickelnden Bereich zwischen Kreisverkehr und Schlosspassage umgelagert.

Im Einzelhandelskonzept werden mögliche Entwicklungsansätze zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung der zentralen Lage im Umfeld des Rathauses als multifunktionaler Standort mit hoher Aufenthaltsqualität herausgearbeitet. In diesem Bereich stehen jedoch für die Etablierung eines Supermarktes in der dafür erforderlichen Größenordnung keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Die Auswirkungsanalyse (Anlage 5) kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Verlagerung/Erweiterung des in der Stadt Mansfeld vorhandenen Edeka-Marktes in die Friedensallee, auf das bisher als Festplatz genutzte Gelände keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Umsatzverteilung gegenüber Bestandsanbietern zu erwarten sind. Hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird eingeschätzt, dass angesichts der Leistungsfähigkeit der Zufahrtsstraßen dieses am Standort zu bewältigen ist. Hinsichtlich der Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung wird davon ausgegangen, dass diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind.

2.10 Planungsrechtliche Bestandssituation

Der Standort liegt im zentrumsnahen Bereich der Stadt Mansfeld im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Das Grundstück selbst wird durch die Eigenart seines Umlandes geprägt. Der damit durch die Umgebung festgesetzte Maßstab für die Bebauung ist die Voraussetzung für die Anwendung des § 34 BauGB.

Für das geplante Vorhaben, die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, gibt es entsprechend der Bestandssituation kein Planungsrecht. Daraus resultiert das Erfordernis, Planungsrecht nach § 30 BauGB zu schaffen.

3. Planungsbericht

3.1. Städtebauliches Konzept

Die Stadt Mansfeld beabsichtigt, dem Antrag der EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH folgend, für den geplanten Neubau eines Supermarktes in der Friedensallee das Planungsrecht über den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu regeln.

Es ist vorgesehen, den Edeka-Markt von der Friedrichstraße in die Friedensallee umzuverlegen. Mit dem Neubau wird eine Erweiterung des Marktes von heute 456 m² Verkaufsfläche auf künftig 1.800 m² verbunden sein, wobei ca. 100 m² auf den Cafebereich entfallen. Mit einer optimierten Warenpräsentation und einer großzügigeren Gestaltung des Verkaufsraums (größere Verkehrs- und Gangflächen, Schaffung von mehr Regalflächen in bequemer Greifhöhe) wird die Kundentreue des Lebensmittelsupermarktes erheblich verbessert.

Mit der Verkaufsflächenerweiterung wird auch eine Sortimentserweiterung verfolgt. Darüber hinaus werden Getränke(arten) im Getränkesektor ausdifferenziert und Frischebereiche und Bedientheken kundenfreundlicher gestaltet.

Zur Klärung der städtebaulichen Verträglichkeit der vorliegenden Planung wird das „Einzelhandelskonzept der Stadt Mansfeld“ (Anlage 4) sowie die Auswirkungsanalyse (Anlage 5) zu Grunde gelegt.

In dem geplanten Edeka-Supermarkt wird über 90 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt sein. Damit wird der geplante Neubau schon wegen seiner Sortimentszusammensetzung wesentlich der Grundversorgung dienen.

Insgesamt weist Mansfeld im Bundesdurchschnitt eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung im täglichen Bedarf auf, der vorrangig durch die Lebensmittelanbieter vorgehalten wird.

Im Nichtlebensmittelbereich ist die Ausstattung deutlich unterdurchschnittlich; die dort wesentlichen Angebote konzentrieren sich auf zwei Anbieter des Bau- und Gartenbedarfssortiments.

Bezüglich näherer Erläuterungen zum daraus resultierenden Bedarf für den Neubau des Edeka-Marktes in der vorgesehenen Größenordnung wird auf das o. g. Einzelhandelskonzept der Stadt Mansfeld verwiesen.

In den o. g. Konzepten der GMA wird festgestellt, dass der Neubau des Edeka-Marktes gegenüber Bestandsanbietern Umsatzumverteilungen auslösen wird, die teilweise über 10 % liegen.

Da die Anbieter in keinem zentralen Versorgungsbereich liegen, handelt es sich um wettbewerbliche Wirkungen. Den o. g. Konzepten der GMA zufolge wird der geplante Markt auf Grund der Ausgangsdaten keine marktbeherrschende Stellung entwickeln.

Das geplante Marktgebäude wird im nördlichen Teil des Plangebietes angeordnet. Die Anlieferung wird von Norden her erfolgen, wobei die Ausfahrt der Lieferfahrzeuge im südlichen Teil des Plangebietes, im Bereich der Kundenzufahrt, vorgesehen ist. In diesem Bereich befindet sich auch der Zugang für Fußgänger, die aus der Friedensallee kommen. In Richtung Nordwesten wird die vorhandene Treppenanlage weiterhin nutzbar sein.

Im südlichen Teil des Plangebietes werden die erforderlichen Stellplätze untergebracht.

Vorhabenbedingt werden die Versiegelungsanteile im Plangebiet sehr hoch sein. Um dennoch die Versickerung des Niederschlagswassers auf einem großen Teil der Verkehrsflächen weiter zu unterstützen, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Einbau einer Pflasterdecke mit speziellen wasserdurchlässigen Eigenschaften festgesetzt.

Begrünungsmaßnahmen werden sich auf die Randbereiche beschränken.

Der separate Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet den Lageplan des geplanten Bauvorhabens.

3.2. Planinhalt und Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 5 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt:

TF 1.1 Gemäß § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

TF 1.2 In dem sonstigen Sondergebiet sind zulässig:

- *die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m², davon sind mindestens 90 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu belegen. Dazu zählen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke sowie Tabakwaren.*
- *Zusätzlich allgemein zulässig:
Zugehörige Nebenräume, wie Büros, Aufenthalts-, Technik und Lagerräume sowie Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO*

Die Festsetzung, die Sortimentspalette auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente zu konzentrieren, ist erforderlich, um zu gewährleisten, dass der geplante Supermarkt seiner Funktion, die wohnortnahe Grundversorgung zu gewährleisten, gerecht wird.

Neben den aufgeführten nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist vorgesehen, Artikel der Kategorie Nonfood I (Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Putzmittel, Tiernahrung) anzubieten. In Edeka-Märkten belegen diese Sortimentsgruppen i. d. R. max. 10 % der Verkaufsflächen.

Zusätzlich werden Nonfood II-Sortimente angeboten, d. h. Artikel, die in Lebensmitteldiscountmärkten im Rahmen von Aktionswaren angeboten werden, also ein dem Hauptsortiment deutlich untergeordnetes Randsortiment. In Edeka-Märkten belegen diese Sortimentsgruppen i. d. R. nur einen geringen Teil der Verkaufsflächen (<< 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Die prozentuale Zuordnung entspricht den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Mansfeld (Anlage 4).

Weitere Regelungen zur Nutzung wird der Durchführungsvertrag beinhalten.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die zulässige Grundflächenzahl sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

TF 2. Maximal zulässige Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 8 m über OK Gelände begrenzt. Oberer Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt der Gebäudeoberfläche. Unterer Bezugspunkt ist die geplante Höhe der Geländeoberfläche, die im Bereich der Zufahrt zum Kundenparkplatz bei 182,83 m ü. NHN liegt. Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile und technische Anlagen (z. B. Schornsteine) können zugelassen werden.

Zur optimalen Flächenausnutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die Gebäudehöhe entspricht dem im Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildeten Bauvorhaben und wird auf maximal 8 m begrenzt. Damit wird sich der geplante Baukörper höhenmäßig an das Umfeld anpassen und gleichzeitig die Umsetzung des Planungsziels ermöglichen. Gleichzeitig werden damit Beeinträchtigungen des Stadtbildes vermieden.

Zur Angleichung des Geländes an die umgebenden Höhen ist vorgesehen, das Grundstück insgesamt um 1 m anzuheben. Bei der Festsetzung der Bezugspunkte wurde dieser Sachverhalt berücksichtigt. Die geplante Höhe der Geländeoberfläche im Bereich der Parkplatzzufahrt entspricht der Höhenangabe im Vorhaben- und Erschließungsplan.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen definiert. Diese Festsetzung erfolgt so, dass das verfügbare Grundstück maximal ausgenutzt werden kann und gleichzeitig auch Spielraum für künftige Entwicklungen gegeben ist.

TF 3 Baulinien, Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Sind Baugrenzen festgesetzt, so ist ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen beispielsweise eines Windfangs oder technisch bedingter Bauteile, wie Lüftungseinrichtungen o. ä., in geringfügigem Ausmaß zulässig.

Die Regelung soll bewirken, dass funktionell erforderliche Grundrissgestaltungen auch bei der nur begrenzten verfügbaren Größe des Baugrundstückes ausgeführt werden können. Ein untergeordneter Gebäudeteil kann beispielsweise ein Windfang sein, oder Lüftungseinrichtungen oder ähnliche technisch bedingte Bauteile.

3.2.4 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Sondergebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Friedensallee.

Im Vorfeld wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (Anlage 2.1) durchgeführt. Anhand der aktuellen Verkehrsbelastungen und der prognostisch durch das Vorhaben zusätzlich zu berücksichtigenden Verkehrsstärken wurde die Eignung der vorgesehenen Zufahrt für die geplante Nutzung untersucht. Neben einer reinen Lkw-Einfahrt am nordöstlichen Ende des Grundstücks (im Bereich der Lieferzone) ist im südöstlichen Bereich die Hauptanbindung vorgesehen. Hier sollen die Kunden ein- und ausfahren und auch Lieferfahrzeuge zurück auf die Friedensallee kommen.

Es wird eingeschätzt, dass mit der Umsetzung der Planung zusätzliche Verkehrsbelastungen zu erwarten sind, die vorrangig vom Kundenverkehr bestimmt sein werden.

Zur Bewertung des Wirtschaftsverkehrs wird neben den An- und Abfahrten der Beschäftigten mit täglich bis zu acht Fahrzeugen für die Belieferung des Marktes sowie sonstige Dienstleistungen gerechnet. Angenommen wird hier, dass sechs dieser Fahrzeuge Schwerverkehrsfahrzeuge (> 3,5t) sein werden. Es wird anhand der Siedlungsverteilung davon ausgegangen, dass etwa 60% aller Quell- und Zielfahrten in und aus nördlichen Richtungen und etwa 40% in und aus südlichen Richtungen zu erwarten sind.

Den Berechnungen zufolge werden in der Spitzenstunde bei einer Querschnittsbelastung der Friedensallee von etwa 600 Kfz/h etwa 50 Fahrzeuge, die Anbindung des Marktes befahren.

Im Gutachten wird von einer Verkaufsfläche von 1.700m² ausgegangen. Die vorliegende Planung setzt, um eventuell erforderliche Erweiterungen ermöglichen zu können, eine Verkaufsfläche von 1.800 m² fest. Vom Gutachter wird dazu in einer separaten Stellungnahme (siehe Mail

vom 16.01.2024 als Anlage zum Verkehrsgutachten) eingeschätzt, dass eine Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1.800m² (einschließlich Backshop) eine Erhöhung der Tagesverkehrsbelastung um 45 Kfz und des Spitzenstundenverkehrs um 3 Kfz ergeben würde, was zu keiner signifikanten Verschlechterung der Verkehrsqualität (einschließlich der Rückstaulängen) führen würde.

Im Ergebnis kommt das o. g. Gutachten zu dem Schluss, dass nach den „Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RASt)“², Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2006, aufgrund der geringen Verkehrsstärken sowohl im Zuge der Friedensallee als auch der Abbieger zum EDEKA-Markt kein separater Linksabbiegestreifen für die Anbindung des Areals erforderlich ist. Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die Anbindung des EDEKA-Marktes an die Friedensallee ohne separaten Linksabbiegestreifen in sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig sein wird.

Zusätzlich wurde für die geplanten Anbindungen des Marktes an die Friedensallee (Lkw-Zufahrt und Kundenparkplatz) der Nachweis für die Sichtbeziehungen nach den RASt erbracht.

Es wird gutachterlich festgestellt, dass sowohl die Haltesichtweiten wie auch der Anfahrtsichtweiten nachweislich eingehalten werden. Gemäß Gutachten ist, um die Sichtbeziehungen für ausfahrende Fahrzeuge zu gewährleisten, der Wegfall von derzeit noch vorhandenen Kfz-Stellplätzen beidseitig der Parkplatzanbindung erforderlich. Zudem sind beide Zufahrtsbereiche von sonstigen Einbauten wie beispielsweise Werbetafeln und Altkleider- oder Glascontainer freizuhalten. Die entsprechenden Flächen werden baulich umgestaltet, so dass die ursprüngliche Nutzung nicht mehr möglich sein wird.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen, soweit sie sich innerhalb des Plangebietes befinden, im Bestand übernommen.

Zur Gewährleistung der oben beschriebenen konfliktarmen Anbindung des Plangebietes an die Friedensallee wird der Bereich zwischen den vorgesehenen Ein- und Ausfahrten als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Für die verkehrsrechtliche Beschilderung ist eine verkehrsrechtliche Anordnung unter Vorlage eines Beschilderungs- und Markierungsplanes beim Straßenverkehrsamt des Landkreises Mansfeld-Südharz einzuholen.

Mit Baufortschritt sind an der Hauptzufahrt die Anfahrtsichtweiten hinsichtlich des Baumbewuchses zu prüfen. Insbesondere sind die räumlichen Sichtverhältnisse, Augenhöhe eines LKW - Fahrers von 2,00 m zu gewährleisten.

Nach dem Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde die Planung im Bereich der Anlieferungszone geändert. Um den Eingriff in den Böschungsbereich des angrenzenden denkmalgeschützten Hagenbachs zu reduzieren, wurde die Anlieferungszone geringfügig in Richtung Friedensallee verschoben. Zur geänderten Situation wurde vom Verkehrsgutachter eingeschätzt, dass damit keine Widersprüche zur Verkehrsuntersuchung vom 21.01.2022 zu erwarten sind. Die Rangier- und Koppelmanöver der Lastzüge werden nicht als kritisch betrachtet, da sie außerhalb des von Kunden befahrenen Bereichs und auch außerhalb des öffentlichen Straßenraums erfolgen. Außerdem wird eingeschätzt, dass sich die Ein- und Ausfahrten der Lastzüge über die Friedensallee nicht signifikant auf das Ergebnis der Leistungsfähigkeit auswirken werden, da täglich nur bis zu drei Anlieferungen stattfinden werden. Weiter wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der LKW-Zufahrt im Rahmen der Erschließungsplanung im Zusammenhang mit der vorhandenen Geländeneigung die Kippstabilität zu gewährleisten ist.

Geh- und Radwege

Zur fußläufigen Anbindung wird nördlich der Kundeneinfahrt ein Fußweg angelegt, der über eine Treppenanlage mit separater Kinderwagenspur zu der geplanten Verkaufseinrichtung führt und damit auch den barrierefreien Zugang ermöglicht.

² „Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RASt)“, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2006

Ruhender Verkehr

Die für die vorgesehenen Nutzungen notwendigen PKW-Stellplätze, Anlieferungszone usw. werden innerhalb des Plangebiets untergebracht.

Die Planung sieht insgesamt 70 Stellplätze vor, darunter 2 Behindertenparkplätze und 2 Eltern-Kind-Parkplätze.

ÖPNV

Der geplante Einkaufsmarkt wird über die vorhandenen Bushaltestellen der Verkehrsgesellschaft, die sich in ca. 350 m Entfernung in südliche Richtung sowie in ca. 250 m Entfernung in nördliche Richtung befinden, an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

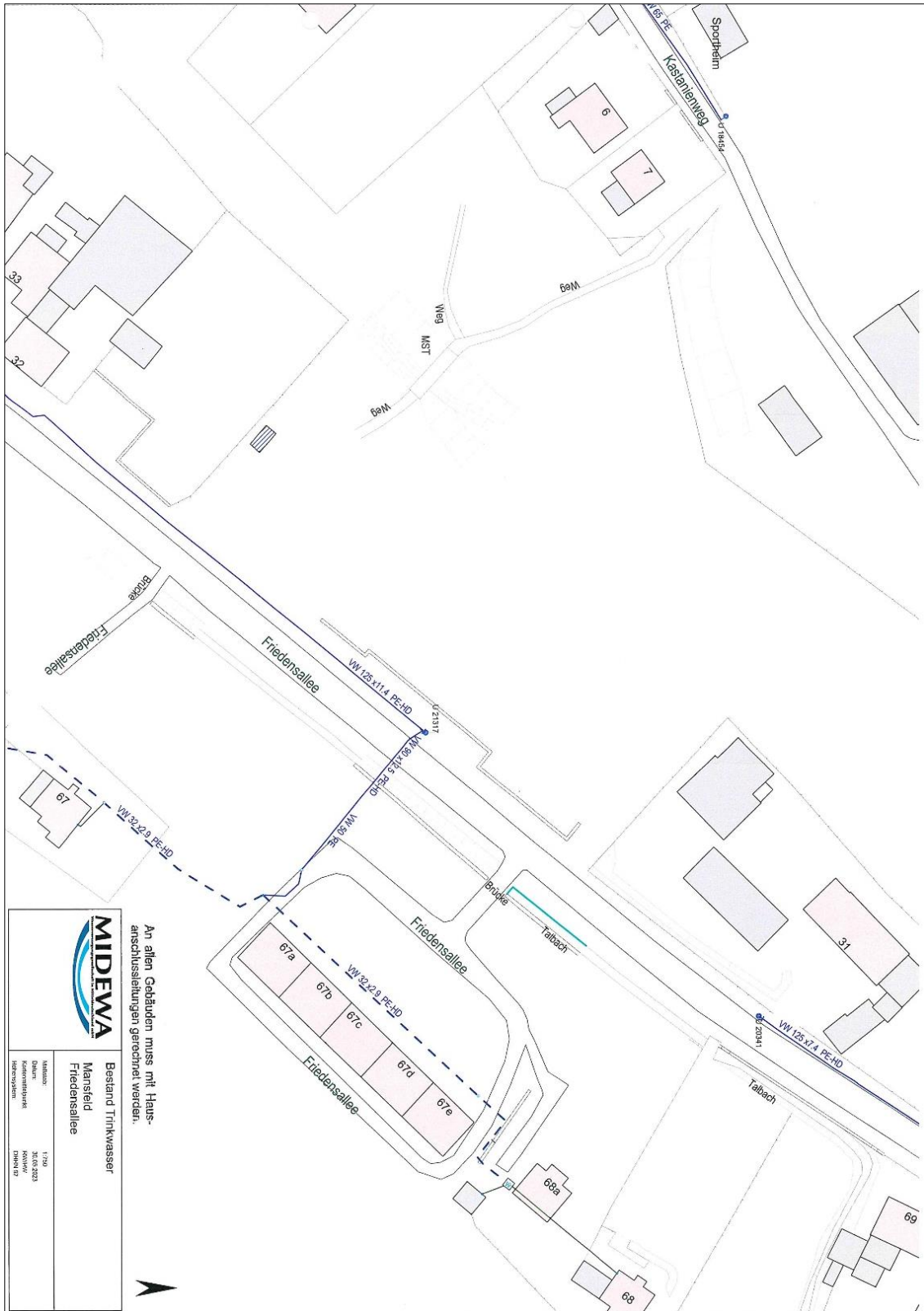
3.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes an die vorhandenen Medien wird im Wesentlichen über die Friedensallee erfolgen. Entsprechende Anschlüsse sind rechtzeitig bei den zuständigen Versorgungsträgern zu beantragen.

Trinkwasserversorgung

Die Belange der Trinkwasserversorgung sind mit dem zuständigen Betreiber der Anlage, der MIDEWA GmbH, abzustimmen.

Im Plangebiet befinden sich Trinkwasserleitungen der MIDEWA GmbH. Mit dem Leitungsbestand ist entsprechend der gültigen Vorschriften umzugehen.



Quelle: Anlage zur Stellungnahme MIDEWA GmbH, 15.06.2023

Vor Baubeginn ist eine aktuelle Leitungsauskunft einzuholen.

Löschwasserversorgung

Es wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserbereitstellung im erforderlichen Umfang gewährleistet ist.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in Mansfeld durch den Zweckverband AZV „Wipper-Schlenze“. Gemäß des derzeit gültigen Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) liegt das Plangebiet in einem zentral erschlossenen Gebiet. Danach ist das zur Bebauung vorgesehene Grundstück an eine zentrale Schmutzwasserleitung anzuschließen. Die Anschlüsse an den zentralen Schmutzwasserkanal sind mit dem AZV rechtzeitig abzuklären.

Das anfallende Niederschlagswasser ist so zu beseitigen, dass eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit verhütet wird.

Das für den Lebensmittelmarkt vorgesehene Grundstück war zu dem Jahrhunderthochwasser im Jahr 1994 vollständig überschwemmt, so dass in diesem Bereich von einer natürlichen Überschwemmungsfläche auszugehen ist, die auf zwei Seiten des geplanten Gebäudes von Gewässern 2. Ordnung (nordwestlich - "Haselbach", südöstlich - "Hagenbach") begrenzt wird.

Es ist vorgesehen, das Gelände im Plangebiet auf ca. 182,83 m über NHN anzuheben. Die erforderlichen Anlagen zur Geländesicherung werden den gesetzlichen Anforderungen, insbesondere auch den Vorschriften des Nachbarschaftsgesetzes Sachsen-Anhalt, entsprechen und nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke führen. Den Nachweis dafür hat die Plausibilitätsprüfung zur Grundstücksentwässerung (Anlage 6), die hinsichtlich der Geländemodellierung durchgeführt wurde, erbracht. Da es sich dabei nur um den Nachweis der grundsätzlichen Funktionsfähigkeit handelt und noch nicht um eine Ausführungsplanung, können die Höhenangaben im Vorhaben- und Erschließungsplan bezüglich der geplanten Geländesituation nur als Richtwerte betrachtet werden.

Nach dem vorläufigen Entwässerungskonzept (Plausibilitätsprüfung) ist geplant, das anfallende Regenwasser über Regenentwässerungsanlagen zu sammeln und über ein Rohrleitungssystem der Vorflut zuzuführen. Nach Möglichkeit ist das Niederschlagswasser auf den unversiegelten Flächenanteilen weitgehend zu versickern bzw. zu verdunsten. Zusätzlich wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Mansfeld und dem Vorhabenträger geregelt, dass im Bereich der Kundenparkplätze geeignete, vollständig durchlässige Pflastersteine (Klimasteine) verwendet werden, mit denen die flächenhafte Versickerung des Regenwassers weiterhin möglich sein wird.

Für die geplante Versickerung sowie zur Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den „Hagenbach“ wird die wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.

Es wird ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erbracht.

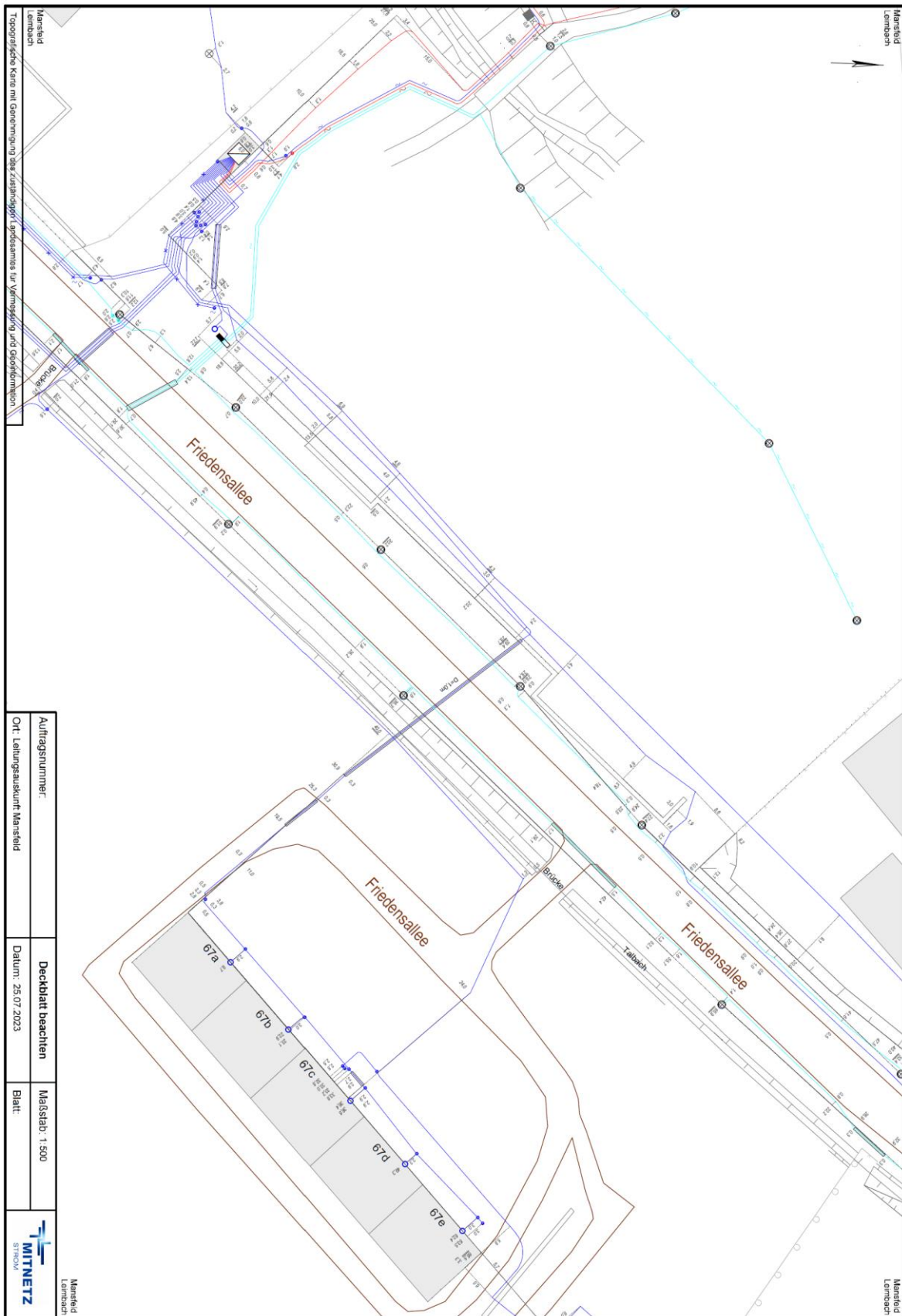
Energieversorgung

Die Stadt Mansfeld ist in das regionale Stromversorgungsnetz eingebunden. Die Stromversorgung erfolgt in Zuständigkeit der Envia Mitteldeutsche Energie AG.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Trafostation, von der aus Elektroleitungen in nördliche und östliche Richtung das Plangebiet queren.

Zu den Versorgungsleitungen sind die in einschlägigen Vorschriften und Regelwerken festgelegten Abstände einzuhalten.

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzung freizuhalten. Das ist u. a. auch bei der Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen im Bereich des Flurstücks 128, Flur 2, Gemarkung Mansfeld zu beachten.



Quelle: Anlage zur Stellungnahme MITNETZ Strom, 03.08.2023

Die Stadtwerke Hettstedt GmbH betreibt in Mansfeld das Erdgasnetzes. Im Bereich des Plangebietes ist das Gasnetz nahezu komplett erschlossen.

3.4. Umweltschutz

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis in einem Umweltbericht (Anlage 1) zusammengefasst wird. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung. Sein Ergebnis wird in der Abwägung berücksichtigt.

Bezüglich der Anforderungen an den besonderen Artenschutz wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, die in den Umweltbericht integriert ist.

3.4.1 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB u. a. die Belange des Umweltschutzes und somit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO geschaffen.

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 Seveso II-RL1 in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Der sog. "Trennungsgrundsatz" stellt für die Bauleitplanung eine Abwägungsdirektive dar.

Da es nicht auszuschließen ist, dass es trotz aller dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsminderung beim Betrieb emittierender Anlagen in der unmittelbaren Umgebung dieser Anlagen zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche kommen kann, wenn der Abstand zwischen Emissionsquellen und schutzbedürftigen Gebieten zur Herabsetzung der Immissionen in diesen Gebieten nicht ausreicht, kommt einem ausreichendem Abstand solcher Anlagen zu Wohngebieten in der Bauleitplanung eine besondere Bedeutung zu.³

Im Rahmen der Standortsuche wurden Alternativen für die Entwicklung des vorgesehenen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gesucht. Im Ergebnis wurde der Standort in der Friedensallee favorisiert, weil hier die Anforderungen an das geplante Sondergebiet am besten bedient werden können. Die Lage in Bezug auf wichtige Verkehrsstrassen, unmittelbar neben der B 86 liegend, bietet aus Sicht der Erreichbarkeit günstige Bedingungen.

Andere Kriterien, wie z. B. die Geländegröße, die sonstige Erschließung sowie die Entfernung zur Ortslage werden am Standort ebenfalls erfüllt.

Lärmschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Anlage 3) wurde die voraussichtliche Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an den relevanten Immissionsorten rechnerisch ermittelt. Die betrachteten Immissionsorte befinden sich an folgenden Standorten:

- IO01 Friedensallee 31
- IO02 Kastanienweg 8 (Schule)
- IO03 Baugrundstück Friedensallee Flurstück 267
- IO04 Friedensallee 67E
- IO05 Friedensallee 67A
- IO06 Friedensallee 67
- IO07 Kastanienweg 7

³ „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandserlass)" gem. RdErl. des MU vom 25.08.2015, bekannt gegeben im Ministerialblatt für das Land Sachsen-Anhalt Nr. 45 vom 7.12.2015

Die Beurteilung der Geräuschsituation erfolgt nach der TA Lärm⁴.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte an der vorhandenen Bebauung in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts ≥ 6 dB unterschritten werden.

Es wird eingeschätzt, dass bei normalem Betrieb kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten sind.

Daher sind Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, nicht angezeigt.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind der schalltechnischen Untersuchung entsprechend zu beachten:

- Die Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes können in der geplanten Zeit von 07.00 bis 20:00 Uhr umgesetzt werden.
- Die Marktanlieferung kann, entsprechend der im Gutachten angenommenen Umschlagszahlen, innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes wurde eine Asphaltoberfläche zum Ansatz gebracht. Sollte davon abgewichen werden, ist dies aus schalltechnischer Sicht zu prüfen.
- Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).
- Das abgestrahlte Schallspektrum der klima- und lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin sind die im Gutachten ausgewiesenen Schallleistungspegel (LWA) der Lüftungsanlagen einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schallleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

Die Einhaltung der o. g. Anforderungen und Hinweise wird, soweit erforderlich über den Durchführungsvertrag geregelt.

Störfallbetriebe

In der Umgebung befinden sich keine Baugebiete, in denen Anlagen mit störfallrechtlich relevanten Bereichen zulässig sein können. In ca. 300 m Entfernung, in nordwestliche Richtung, befindet sich ein Gewerbegebiet, dass im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt wird. Dazwischen liegen Grünflächen, eine Kleingartenanlage, Wohnbebauung sowie Gemeinbedarfsflächen.

Es wird davon ausgegangen, dass Belange, die den Schutz vor schweren Unfällen bzw. deren Auswirkungen betreffen und damit der Umsetzung von Art. 13 Abs. 1 UAbs. 2 Seveso III-RL dienen, durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt und lässt ausschließlich die in Punkt 3.2.1 definierte Art der baulichen Nutzung zu. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Umsetzung der vorliegenden Planung keine Konflikte in Bezug auf mögliche vorhandene oder geplante Störfallbetriebe zu erwarten sind.

Lichtimmissionen

§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG gibt vor, dass genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können. Nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG muss Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen werden, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen.

⁴ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm; 26. August 1998; Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

§ 22 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG verlangt, dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Im Rahmen der Projektplanung wird der Nachweis erbracht, dass keine schädliche Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen infolge der geplanten Nutzung hervorgerufen werden.

3.4.2 Naturschutz

Auf Grund der gesetzlichen Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des hier zur Anwendung kommenden beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit wird im vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht zur Anwendung kommen. Ungeachtet dessen verpflichtet sich der Vorhabenträger auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen mit der Kommune zur Umsetzung der in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie im Durchführungsvertrag verankerten grünordnerischen Maßnahmen.

TF 4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

TF 4.1 Pflanzgebot (M1): Entwicklung einer Strauchpflanzung

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher aus überwiegend einheimischen Straucharten anzupflanzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt nach der Pflanzliste Gebietseigene Gehölze Sachsen-Anhalt (VGK2) (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland). Die Pflanzung ist fachgerecht herzustellen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Umsetzung im Zuge der Baumaßnahmen.

Pflanzqualitäten

Sträucher mind.: 3xv. Str. / 3-5 Triebe / Höhe 60-100 cm

Die Maßnahme dient dem Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft. Insbesondere wird mit den zu entwickelnden Strukturen ein neuer Nahrungs- und Lebensraum für zahlreiche Arten entstehen. Zusätzlich wird die Maßnahme in Bezug auf das Ortsbild positive Wirkungen entfalten.

TF 4.2 Erhalt raumprägender Einzelbäume:

Erhalt von besonders raumprägenden Bestandsbäumen gemäß Planeintrag.

Die entlang der Friedensallee vorhandenen Bäume bleiben bis auf wenige Ausnahmen erhalten und werden weiterhin als Raumkante zum öffentlichen Straßenraum wirksam sein. Lediglich im Einfahrtsbereich zum Kundenparkplatz müssen 3 Bäume entfernt werden. Die Gehölze bieten zahlreichen Insekten, Vögeln und Kleinsäugetieren Lebens- und Nahrungsraum.

TF 4.3 Gehölzerhalt:

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

Die heterogenen Strukturen entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind als Puffer zum denkmalgeschützten Grabenverlauf (Hagenbach) sowie als Lebensraum für die lokal vorkommenden Tierarten von besonderer Bedeutung. Der Erhalt dieser Struktur wird daher festgesetzt.

TF 4.4 Externe Kompensationsmaßnahmen:

Den bebaubaren Flächen innerhalb des Sondergebietes, Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel sind auf folgenden Flurstücken Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

TF 4.4.1 Anpflanzung von Obstbäumen entlang von Feldwegen

Entlang der Feldwege auf den nachfolgend aufgeführten Flurstücken werden im Abstand von 8 m insgesamt 228 Obstbäume gepflanzt.

- Gemarkung Mansfeld, Flur 2, Flurstück 14 (4.440 m²)
- Gemarkung Vatterode, Flur 13, Flurstück 368/138 (5.646 m²)
- Gemarkung Mansfeld, Flur 2, Flurstück 128 (6.250 m²)
- Gemarkung Vatterode, Flur 13, Flurstück 57/4 (4.325 m²)

Die Pflanzenauswahl erfolgt nach der Pflanzliste Gebietseigene Gehölze Sachsen-Anhalt (VGK2) (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland). Die Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Obstbäume sind gegenüber landwirtschaftlichen Flächen durch jeweils eine Reihe Holzpalisaden im Abstand von 1,50 m parallel zu den Baumreihen zu schützen. Pflöcke mit einem Durchmesser von mindestens 15 cm, Abstand der Pflöcke untereinander 1,20 m, Höhe der Pflöcke über dem Gelände 50 cm.

Die Neupflanzungen haben im Zuge der Baumaßnahmen, spätestens jedoch 1 Jahr nach Inbetriebnahme der baulichen Anlage zu erfolgen.

Pflanzqualitäten

Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

TF 4.4.2 Entsiegelungsmaßnahme, Flurstücke 278/77 und 279/77, Flur 3, Gemarkung Mansfeld

Abbruch von Gebäuden/Entsiegelung von 2 Flächen in der Lutherstraße 33/34, Stadt Mansfeld. Nach dem Abbruch der Gebäude wird auf den Flächen Scherrasen angesät.

Für die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Die Wegebepflanzung ist, insbesondere in Bezug auf die Lage bzw. Gestaltung der Feldzufahrten, mit den vor Ort wirtschaftenden Betrieben/Eigentümern abzustimmen.

Im Bereich des Flurstücks 128, Flur 2, Gemarkung Mansfeld verläuft ein NS-Kabel, welches nicht überpflanzt werden darf.

Zusätzlich wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Mansfeld und dem Vorhabenträger vereinbart, dass für die Befestigung der Kundenparkplätze ein intelligentes Flächenbefestigungssystem zu verwenden ist, das die folgenden Kriterien erfüllt: bauaufsichtliche DIBt.-Zulassung für wasserbehandelnden Flächenbelag aus Betonsteinpflaster als Systembauweise mit einbaufertiger Bettungs- und Fugenmischung.

Der aufzubringende Füllboden kann dabei eine Speicherfunktion erfüllen.

Die Verwendung eines solchen bauaufsichtlich zugelassenen Oberflächenbelages ermöglicht eine vollständige Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den betreffenden Flächen. Zusätzlich übernimmt das System die Funktion von Regenwasserbehandlungsanlagen. Durch die intelligente Kombination von Betonstein, Fugen und Bettungsmaterial hält das System ökologisch riskante Stoffe im Niederschlag in den Fugen zurück.

Auf diese Weise können große Flächen im Sondergebiet weiterhin für die flächenhafte Versickerung von Regenwasser sowie für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen.

Da der Eingriff innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden kann, werden zusätzlich die o. g. externen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. Die dafür in Anspruch zu nehmenden Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Mansfeld, so dass die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen gesichert ist.

TF 4.5 Maßnahmen zur Einhaltung der Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln

Um Konflikte mit den vorkommenden Brutvogelarten zu vermeiden, ist vor Beginn der Bauausführung eine gutachterliche Begehung maximal 2 Tage vor Inanspruchnahme einer

Fläche festgesetzt, deren Ergebnis schriftlich zu dokumentieren ist. Werden Bruten festgestellt, ist nur unter Hinzuziehung der zuständigen Naturschutzbehörde zu entscheiden.

Die Maßnahme ist Voraussetzung für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Bei den artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden angrenzend an das Plangebiet Brutvögel festgestellt. Obwohl auch auf den Gehölzen entlang der Friedensallee keine Niststätten nachgewiesen werden konnten, wird dennoch zum Vermeiden von Konflikten die Kontrolle vor Baubeginn festgesetzt.

3.5 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB)

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen sind nicht enthalten.

Der denkmalgeschützte Hagenbach befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend.

3.6 Hinweise

Archäologisches Kulturdenkmal

Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale besteht eine gesetzliche Meldepflicht. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

Maßnahmen an Denkmälern und in deren Umgebungsbereich unterliegen grundsätzlich dem gesetzlichen Prüfungs- und Genehmigungsvorbehalt.

Begleitend zur Baumaßnahme muss entsprechend § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege des Landes Sachsen-Anhalt durchgeführt werden (Sekundärerhaltung).

Kampfmittelbelastung

Kampfmittelfunde jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Gegenstände festgestellt werden, die für eine Annahme eines Kampfmittels sprechen, ist dies unverzüglich anzuzeigen.

4. Flächenbilanz

Plangebietsfläche	7.488 m ²
davon	
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“	5.754 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	419 m ²
private Grünflächen	1.315 m ²
externe Ausgleichsflächen	
- Gemarkung Mansfeld Flurstücke Flur 3, 278/77 und 279/77	90 m ²
- Gemarkung Mansfeld, Flur 2, Flurstück 14	4.440 m ²
- Gemarkung Vatterode, Flur 13, Flurstück 368/138	5.646 m ²
- Gemarkung Mansfeld, Flur 2, Flurstück 128	6.250 m ²
- Gemarkung Vatterode, Flur 13, Flurstück 57/4	4.325 m ²

5. Planverwirklichung

Die Umsetzung der Planung wird auf der Grundlage der Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag erfolgen.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplans auf seine Kosten innerhalb eines bestimmten Zeitraums.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger käuflich erworben, so dass die uneingeschränkte Verfügbarkeit gegeben sein wird.

6. Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1-14 BauGB)

6.1 Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 6, 10 und 13 BauGB)

Mit der Umsetzung der Planung wird die Versorgungsqualität der Bewohner in Mansfeld und den benachbarten Orten qualitativ aufgewertet.

6.2 Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nrn. 4, 5 und 11 BauGB)

Die Planung berücksichtigt die denkmalrechtlichen Belange.

An der nordwestlichen Längsseite des Plangrundstücks befindet sich auf dem Flurstück 71 ein archäologisches Kulturdenkmal (gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA). Es handelt sich um den Verlauf eines Grabens des mittelalterlichen bis neuzeitlichen Systems von Kunst- und Hüttengräben, die dazu dienten, die Kupferhütten in Mansfeld und Leimbach mit Aufschlagwasser für ihre wasserradgetriebenen Anlagen zu versorgen.

Der Graben befindet sich auf einem Damm. Aufgrund des vorhandenen Bewuchses ist der Graben zurzeit von den öffentlich zugänglichen Flächen kaum wahrnehmbar.

Der Graben einschließlich des dazugehörigen Damms sollte in seinem Bestand erhalten bleiben (Erhaltungspflicht gemäß § 9 DenkmSchG LSA). Aus diesem Grund sollte zum benachbarten denkmalgeschützten Grabensystem ein ausreichender Abstand gewahrt werden. Eine Beeinträchtigung der Böschung kann mit der Umsetzung der Planung jedoch nicht verhindert werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Laufe der Jahre das Gelände nutzungsbedingt auch Änderungen unterlag. Bis Ende der 1930er Jahre wurde die Fläche ackerbaulich, später dann als Festplatz genutzt. Nach Zeitzeugenberichten wurden mit der Errichtung der Treppenanlage im nordwestlichen Teil des Platzes die dabei anfallenden Erdmassen auf dem Gelände und möglicherweise auch entlang des Damms verteilt. In den 1970er Jahren wurde im nordöstlichen Teil des Platzes eine Bühne errichtet, für die ein Teil des Damms vollständig abgetragen wurde. Die dabei angefallenen Erdmassen wurden entlang des Grabens aufgefüllt, so dass die Böschung damit verbreitert wurde. Ebenfalls in den 70er Jahren wurde der ca. mittig über den Platz verlaufende Schotterweg angelegt. Hintergrund war, dass der Platz zu dieser Zeit von der damaligen NVA für Vereidigungen genutzt wurde und dafür ein befestigter Weg zum Aufmarsch der Soldaten benötigt wurde. Auch dafür waren Geländeänderungen erforderlich. Vermutlich wurden auch die ausgekofferten Erdmassen entlang des Grabens aufgefüllt. Wie die Böschung im historischen Bestand modelliert war, ist demzufolge aus heutiger Sicht nicht mehr eindeutig belegbar.

Die Gebäudestellung wurde so gewählt, dass 5 m Abstand zum Graben eingehalten werden. Dabei wird der Damm, so wie er sich aktuell darstellt, teilweise überbaut. Durch die geplante Anhebung des Geländes um ca. 1 m wird ein Teil der Böschung unter der neuen Geländeoberfläche liegen.

Zur Verringerung des Eingriffs wird das geplante Gebäude im nordöstlichen Teil gegenüber der Entwurfsfassung vom März 2023 dahingehend verändert, dass der Eingriff in die vorhandene Dammkonstruktion minimiert wird.

Der Eingriff in den Damm ist erforderlich, um das Gebäude nach den ansonsten ebenfalls zu beachtenden Grundsätzen auf dem Grundstück platzieren zu können.

Die geplante Gebäudestellung ist aus den nachfolgend dargestellten Gründen alternativlos:

Einordnung des geplanten Bauvorhabens innerhalb des verfügbaren Grundstückes

Zur Einordnung der baulichen Nutzungen innerhalb des verfügbaren Grundstückes mussten neben der Erhaltung des angrenzenden archäologischen Kulturdenkmals insbesondere auch die folgenden Aspekte berücksichtigt werden:

1. Verkehrliche Anbindung an die Friedensallee für Kunden- und Lieferverkehr,
2. Einhaltung von Sicherheitsabständen zu vorhandenen Versorgungsleitungen, die sich im Bestand auf dem Grundstück befinden,
3. Berücksichtigung der vorhandenen Geländesituation
4. Gewährleistung einer Mindestgröße des Gebäudes für eine funktionale Umsetzung des Verkaufskonzeptes.

Als Ausgleich für die geplante Inanspruchnahme der Böschungflächen wird sich der Vorhabenträger verpflichten, den Graben dauerhaft zu pflegen und von Müll freizuhalten. Gleichzeitig ist vorgesehen, den Verbindungsweg, der über eine Treppenanlage über den Graben in nördliche Richtung zum Schulgelände führt, attraktiver zu gestalten. Informationstafeln in diesem Bereich sowie ggf. auch im Marktinnenraum, deren Inhalte mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind, werden die Bedeutung des benachbarten Kulturdenkmals herausstellen und den interessierten Bürgern und Kunden Wissen über das regionale Kulturgut vermitteln.

Die Maßnahme wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes rechtlich gesichert, indem sie in den Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Mansfeld und dem Vorhabenträger abzuschließen ist, aufgenommen wird.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich die denkmalgeschützten Villen in der Friedensallee 66 und 68. Die beiden Villen sind durch den ausgeprägten Gehölzbestand entlang der Friedensallee visuell abgeschirmt. Eine Beeinträchtigung der Denkmale wird damit ausgeschlossen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich nicht im Wirkungsraum der denkmalgeschützten Gebäude. Das vorhandene Großgrün entlang der Friedensallee schirmt eine direkte Sichtbeziehung ab. Auf Grund dessen, dass diese gemeinsame Wahrnehmung nicht gegeben ist, geht die Stadt Mansfeld davon aus, dass eine Beeinträchtigung der Wirkung der Denkmale nicht erfolgen wird.

Ein Ablenkungseffekt wird nicht auftreten, da von der Friedensallee aus die beiden Villen in der Friedensallee 66 und 68 kaum wahrnehmbar sind.

6.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 14 BauGB)

Mit der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen wird ein ökologischer Ausgleich für die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft erbracht.

Vorhandene Strukturen werden erhalten und weiterentwickelt.

Durch die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen wird es im Umfeld des Plangebietes zu ökologischen Aufwertungen kommen.

Die in die vorliegende Planung integrierten grünordnerischen Maßnahmen basieren auf vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Bauherren und der Stadt Mansfeld. Eine rechtliche

Verpflichtung besteht im vorliegenden Bebauungsplanverfahren, welches nach § 13 a BauGB geführt wird, nicht.

6.4 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Impulse für die Wirtschaft ergeben sich vor allem mit der Umsetzung der Planung, indem entsprechende Bau- und Handwerksbetriebe beauftragt werden.

6.5 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die Verkehrssituation wird dem vorliegenden Gutachten entsprechend neugestaltet. Dabei werden sowohl die Belange des fließenden Verkehrs wie auch des Zielverkehrs in ausreichendem Maße berücksichtigt.

6.6 Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Die Belange des Hochwasserschutzes werden durch die Planung nicht unmittelbar berührt.

6.7 Belange des städtischen Haushaltes

Die Kosten für die Planung und Umsetzung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger getragen, dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten zwischen der Stadt Mansfeld und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Dementsprechend werden für den städtischen Haushalt keine Kosten anfallen.

Im Plangebiet ist nicht vorgesehen, öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen neu anzulegen, so dass für die Stadt Mansfeld auch keine zusätzlichen Unterhaltungskosten anfallen.