

Bebauungsplan
„Garnison I – Thamsbrücker Straße“
der
Stadt Bad Langensalza

- ENTWURF -

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: 07/2026

Bearbeiter:

C. Vogler / M. Gries
AI GmbH KVV
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel.: 036083/472-0
Fax: 036083/47218
E-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de

Planungsträger

Stadt Bad Langensalza
Marktstraße 1
99947 Bad Langensalza

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Ziele der Planung	3
1.1. Planungsanlass	3
1.2. Ziel und Zweck der Planung	3
1.3. Einfügung in die Bauleitplanung.....	4
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2. Lage des Plangebiets	5
2.3. Eigentumsverhältnisse.....	5
2.4. Gebäudebestand	6
3. Rechtliche Rahmenbedingungen.....	6
3.1. Gesetzliche Grundlagen	6
3.2. Wahl des Planverfahrens – Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.....	7
3.2.1. Grundsatz und Anwendungsvoraussetzungen.....	7
3.2.2. Verfahrensrechtliche Folgen des vereinfachten Verfahrens	7
3.2.3. Abgrenzung zu § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)	8
3.3. Anpassungspflicht Zielvorgaben Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	8
3.4. Flächennutzungsplan.....	11
3.5. Verhältnis zu anderen Planungen	12
3.5.1. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bad Langensalza 2022.....	12
3.5.2. Andere Bauleitpläne und Satzungen	13
3.5.3. Bergbauberechtigungen.....	13
3.5.4. Verhältnis zu externen und internen Planungen.....	13
3.6. Vorhandene Planungsgrundlagen.....	14
3.7. Planungen benachbarter Gemeinden	14
3.8. Planungsalternativen	14
3.9. Gewässerschutz	14
3.10. Biotope, Grünbestand und Vegetationsbestände.....	14
3.11. Sonstige Schutzgebiete.....	15
3.12. Sonstiges.....	15
3.13. Altlasten.....	16
4. Städtebauliche Begründung – Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs	16
4.1. Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und Grundversorgungs-auftrag	16
4.2. Städtebauliche Erforderlichkeit der Erweiterung	16
4.2.1. Qualitätssicherung als primärer Planungszweck.....	17
4.3. Standortqualität und städtebauliche Integration	18
5. Auswirkungsanalyse und städtebauliche Verträglichkeit	19
5.1. Veranlassung und methodischer Rahmen	19
5.2. Einzelhandelsstrukturen und Einzugsgebiet.....	19
5.3. Umsatzprognose und Umsatzherkunft	20
5.4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	21
5.5. Planungsrechtliche Bewertung.....	22
6. Festsetzungen, städtebauliche Maßnahmen	22
6.1. Art der baulichen Nutzung	22
6.2. Maß der baulichen Nutzung	24
6.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	25

6.4. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung baulicher Anlagen	25
6.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Einfriedungen	25
6.6. Grünordnung	26
6.7. Immissionen und schallschutztechnische Festsetzungen	29
6.7.1. Anlass und Rechtsgrundlage der schalltechnischen Untersuchung	29
6.7.2. Beschreibung des Untersuchungsgegenstandes	30
6.7.3. Immissionsorte und Schutzwürdigkeit	31
6.7.4. Emissionsquellen und Berechnungsansätze	32
6.7.5. Berechnungsmethodik	34
6.7.6. Ergebnisse der Schallimmissionsprognose	35
6.7.7. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen und planungsrechtliche Festsetzungen	36
6.7.8. Gewerbliche Vorbelastung	38
6.7.9. Ergebnis und Abwägung	38
6.8. Erschließung, Ver- und Entsorgung	39
6.8.1. Ver- und Entsorgung	39
6.8.2. Verkehrstechnische Erschließung	39
6.8.3. Stellplatzversorgung – Kapazität und Gestaltungskonzept	46
6.9. Hinweise	48
7. Plangrundlage und Alternativen	50
7.1. Plangrundlage	50
7.2. Alternativen	51
8. Umwelt- und landschaftspflegerische Belange	52
8.1. Vereinfachtes Verfahren und Umweltprüfung – Erforderlichkeit	52
8.1.1. Rechtsgrundlage und Prüfungsrahmen	52
8.1.2. Nicht-Erforderlichkeit eines Umweltberichts	52
8.1.3. Berücksichtigung von Umweltbelangen ohne formalen Umweltbericht	52
8.2. UVP-Vorprüfung – Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls	52
8.2.1. Vorbemerkung und Prüfungsansatz	52
8.2.2. Prüfkette nach UVPG (aktuelle Fassung)	53
8.3. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 UVPG	54
8.3.1. Rechtsgrundlage und Methodik	54
8.3.2. Kurzcharakterisierung des Vorhabens und des Plangebietes	54
8.3.3. Anlage 3 UVPG – Kriterium 1: Merkmale des Vorhabens	55
8.3.4. Anlage 3 UVPG – Kriterium 2: Standort des Vorhabens	56
8.3.5. Anlage 3 UVPG – Kriterium 3: Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	57
8.3.6. Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls	58
8.3.7. Konsequenz für das Verfahren	58
8.4. Natura-2000-Gebieten	58
8.5. Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	59
8.6. Auswirkungen auf Boden, Wasser und Klima	59
8.7. Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	59
8.8. Nutzung erneuerbarer Energien	60
Anlage 1 – Schallimmissionsprognose	61
Anlage 2 – Auwirkungsanalyse	62

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1. Planungsanlass

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) sind Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das planerische Einschreiten liegt dabei grundsätzlich im Rahmen des gemeindlichen Planungsermessens, sofern die städtebauliche Rechtfertigung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gegeben ist.

Für den überwiegenden Teil des überplanten Bereichs (ca. 80 %) bestand bereits ein rechtskräftiger Bauleitplan in Form des „Vorhaben- und Erschließungsplans (VE-Plan) für das Gebiet ehemalige Garnison I – Thamsbrücker Straße“ (Az.: 210-4621.30-064003-MI/SO Garnison I, genehmigt 21.11.2002, einschließlich 1. Änderung). Dieser VE-Plan ist Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Bad Langensalza.

Nach dem Abzug der ehemaligen sowjetischen Truppen aus Bad Langensalza bis 1994 war das innerstädtisch gelegene, ehemals militärisch genutzte Areal städtebaulich zu ordnen. Der VE-Plan wies neben Flächen für Einzelhandel und Wohnnutzung auch Mischgebietsflächen sowie Sport- und Freizeitanlagen (Tennisaußenplätze) aus. Ein Großteil der damaligen Planungsziele wurde zwischenzeitlich umgesetzt; die Einzelhandelsnutzung im Bereich des Sondergebiets ist etabliert.

Anlass der Aufstellung des neuen Bebauungsplans ist der Umstand, dass der bestehende VE-Plan sich als nicht ausreichend flexibel erwiesen hat und den aktuellen Anforderungen und Bedürfnissen, insbesondere der erforderlichen Flächenerweiterung für den bestehenden Lebensmittelvollsortimenter (Edeka), nicht mehr gerecht wird. Darüber hinaus ist eine Umsetzung der ursprünglich für das Mischgebiet geplanten Nutzungen nicht mehr absehbar, da die Nachfrage ausgeblieben ist.

Im Parallelverfahren wird der rechtskräftige VE-Plan aufgehoben, da dessen Fortführung im bisherigen Umfang nicht zweckdienlich ist.

Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung vom 07.05.2024 einstimmig den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB gefasst.

1.2. Ziel und Zweck der Planung

Die Planung verfolgt folgende städtebauliche Ziele:

- Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden, städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandortes im Nahversorgungszentrum (NVZ) Goethestraße

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) von derzeit ca. 1.620 m² auf bis zu 3.000 m² Verkaufsfläche
- Langfristige Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung im nördlichen Kernstadtgebiet mit Waren des täglichen Bedarfs
- Einbeziehung der bisher im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegenden Erweiterungsfläche (Flurstück 89/102) in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans, um geordnete Verhältnisse und rechtssichere Festsetzungen zu schaffen
- Anpassung der Festsetzungen an aktuelle städtebauliche und einzelhandelsrechtliche Anforderungen, insbesondere unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bad Langensalza 2022 (CIMA)
- Förderung nachhaltiger Stadtentwicklung durch Nutzung und Ertüchtigung vorhandener Infrastruktur (Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB)
- Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen im Nahversorgungsbereich

Die Planung dient damit einem gewichtigen städtebaulichen Allgemeininteresse im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

1.3. Einfügung in die Bauleitplanung

Durch die Einbeziehung des Flurstücks 89/102 in den Geltungsbereich wird die Sondergebietsfläche gegenüber dem bisherigen VE-Plan um ca. 21 % vergrößert. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend dem aktuellen städtebaulichen Konzept und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschrieben. Ergänzend werden Festsetzungen zu naturschutz- und grünordnerischen Belangen aufgenommen. Die auf Basis des VE-Plans bereits realisierten Objekte werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und integriert.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ 99947 Bad Langensalza, Unstrut-Hainich-Kreis umfasst die Flurstücke:

Gemarkung: Bad Langensalza

Flur: 20

Flurstücke: 89/19*; 89/22*; 89/23; 89/102; 89/104* (*teilweise betroffene Flurstücke)

Er wird begrenzt:

- im Norden - Flurstück 89/101 und Flurstück 88 mit Wohnbebauung
- im Osten - Flurstücke 89/20; 89/103; 89/104; 89/19 bebaut
(Mischgebietsfläche aus V+E-Plan) mit angrenzender
Parkplatzfläche
- im Süden - Goethestraße (Flurstück 89/13 und 89/29; jeweils
teilweise) mit angrenzender Bebauung
- im Westen - Thamsbrücker Straße (Flurstück 69/1; teilweise) mit
angrenzender Bebauung

2.2. Lage des Plangebiets

Der Standort des Bebauungsplanes befindet sich im südöstlichen Teil des Unstrut-Hainichkreises. Die Fläche liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „5 Ackerhügelländer“ mit der Untereinheit „5.1 Innerthüringer Ackerhügelland“.

Das Plangebiet liegt im Nordteil der Stadt Bad Langensalza.

Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Landstraße L1031, die Bad Langensalza mit dem Nachbarort Thamsbrück verbindet.

Das überplante Areal weist eine Größe von rd. 13.600 m² auf.

Die mittlere Höhe des Areals liegt bei ca. 193,8 m ü. NHN, im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich der tiefste Punkt bei ca. 191,5 m ü. NHN, der höchstgelegene Punkt des Geltungsbereiches liegt an der süd-westlichen Grenze des Geltungsbereiches mit ca. 195,1 m ü. NHN.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Plangebietes ist die Eigentumsfrage bereits geklärt. Die freien noch nicht bebauten Grundstücke sind im Wesentlichen in Privatbesitz und stehen für die geplante Bebauung zur Verfügung. Eine zügige Umsetzung des Gesamtvorhabens ist daher realistisch.

Auf Grund der innerstädtischen Lage kann der Planbereich verkehrstechnisch als voll erschlossen angesehen werden und alle notwendigen Versorgungsträger sind bereits vorhanden bzw. können bei Bedarf anschlusstechnisch erweitert werden.

2.4. Gebäudebestand

Der wesentliche Teil des Geltungsbereiches ist durch einen genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplan mit entsprechenden Einzelhandelsbetrieben (Edeka, Deichmann, Fressnapf, Action, Asia-Markt sowie ein Blumengeschäft/Leerstand) einschließlich der erforderlichen Parkplätze geprägt und genutzt. Ein Blumengeschäft an der Außenfront des Edeka-Marktes (ca. 28 m² VK, derzeit Leerstand) wird im Zuge der Umstrukturierung zurückgebaut.

Die nördlich angrenzende Erweiterungsfläche (Flurstück 89/102) weist nach Abbruch der Vorbebauung Ruderalvegetation auf; eine gesicherte Nutzung ist derzeit nicht erkennbar.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1. Gesetzliche Grundlagen

Es gelten die folgenden rechtlichen und gesetzlichen Grundlagen in den jeweiligen gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG
- Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG
- Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG
- Wasserhaushaltsgesetz - WHG
- Raumordnungsgesetz - ROG
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV
- Planzeichenverordnung - PlanzVO
- Baunutzungsverordnung - BauNVO
- Thüringer Bauordnung - ThürBO
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft - ThürNatG
- Thüringer Denkmalschutzgesetz -ThürDSchG
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz - ThürVermGeoG
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV
- Thüringer Wassergesetz – ThürWG
- Thüringer Waldgesetz – ThürWaldG

3.2. Wahl des Planverfahrens – Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

3.2.1. *Grundsatz und Anwendungsvoraussetzungen*

Der vorliegende Bebauungsplan „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das vereinfachte Verfahren kann zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist vorliegend aus folgenden Gründen gegeben:

- **Inhaltliche Kontinuität zur Vorgängerplanung:** Die planerische Grundkonzeption des aufzuhebenden VE-Plans, die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Kreuzungsbereich Thamsbrücker Straße/Goethestraße, wird beibehalten und lediglich an aktuelle städtebauliche Erfordernisse angepasst. Der Charakter des Standortes als Nahversorgungszentrum bleibt unverändert.
- **Geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches:** Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Sondergebiet des VE-Plans um ca. 21 v.H. erweitert. Dies betrifft ausschließlich die nördlich angrenzende, bisher im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegende Fläche (Flurstück 89/102), die für den Anbau des Edeka-Marktes benötigt wird. Die wesentlichen Strukturen und Nutzungskonzepte des Bereiches bleiben unberührt.
- **Bestandsorientierte Planung:** Bereits auf Grundlage des § 30 BauGB erteilte Baugenehmigungen für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe bleiben in ihrem Bestand gesichert. Die Planung hat vorrangig bestandssichernden und standortentwickelnden Charakter.
- **Keine wesentliche Änderung der Nutzungsintensität:** Die Grundflächenzahl (GRZ 0,8) entspricht dem Charakter einer verdichteten gewerblichen Nutzung im Innenbereich.

3.2.2. *Verfahrensrechtliche Folgen des vereinfachten Verfahrens*

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gelten folgende verfahrensrechtliche Besonderheiten:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Es kann eine einmalige Beteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt werden.
- Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

3.2.3. Abgrenzung zu § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

§ 13a BauGB setzt u.a. voraus, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen. Da im vorliegenden Fall – wie in Abschnitt 8.2 dargelegt – eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG i.V.m. Nr. 18.8 Anlage 1 UVPG durchgeführt wurde und deren Ergebnis keine UVP-Pflicht begründet, wäre § 13a BauGB grundsätzlich anwendbar gewesen. Die Stadt Bad Langensalza hat sich jedoch bewusst für die Anwendung des § 13 BauGB entschieden, da die formalen Voraussetzungen erfüllt sind und dieses Verfahren für die vorliegende Fallkonstellation (Ersetzung eines bestehenden VE-Plans) vorzugswürdig erscheint.

3.3. Anpassungspflicht Zielvorgaben Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Zielvorgaben (Z) der Raumordnung anpassen. Dazu ist der planungsrechtlich relevante Inhalt der mit der Legaldefinition der beiden regelmäßig verwendeten Fachbegriffe:

- Ziele der Raumordnung (Z) und
- Grundsätze der Raumordnung (G)

zwingend zu beachten:

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG).

Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, die als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (§ 3 Nr. 3 ROG).

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes sind zum einen die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (LEP 2025) und zum anderen die des Regionalplan Nordthüringen (REP NT 2012)) relevant.

Bad Langensalza ist im Regionalplan Nordthüringen (2012) Pkt. 1.2.2 als Mittelzentrum ausgewiesen. Ebenso im LEP 2025. Weiter heißt es dazu im Grundsatz (G. 2.2.10) des LEP 2025:

In den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere:

- *Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion,*
- *regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,*
- *überregionale Verkehrsknotenfunktion,*
- *Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion,*
- *Steuerungsfunktion.*

Im Kapitel 2.6 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des LEP Thüringen 2025 sind folgende Ziele und Grundsätze enthalten:

Konzentrationsgebot (Z 2.6.1 LEP 2025): Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und

Kongruenzgebot (G 2.6.2 LEP 2025): Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot).

Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.

Beeinträchtigungsverbot (G 2.6.3 LEP 2025): Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden

Integrationsgebot (G 2.6.4 LEP 2025): Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot).

Hier wird auf die in der Anlage 2 befindliche Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt verwiesen.

Fazit: Für das Planvorhaben ist eine Kompatibilität mit den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 gegeben, die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes führt zu einer langfristigen Sicherung der Grundversorgung für das Mittelzentrum Bad Langensalza. Das Vorhaben hält die im Landesentwicklungsprogramm relevanten Vorgaben zum Konzentrationsgebot, zum Kongruenzgebot, zum Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot ein.

In der Begründung zu den Abschnitten 2.6.1. bis 2.6.4. des LEP 2025 heißt es speziell zum Sortiment des Lebensmitteleinzelhandels auch noch:

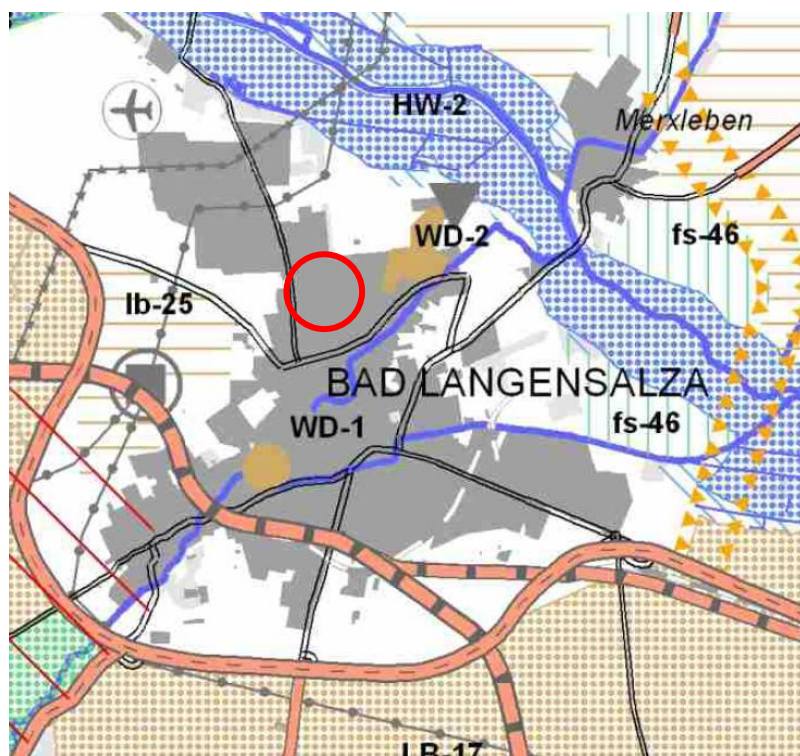
„Im Lebensmitteleinzelhandel in Form der Vollsortimenter kann angesichts der heute üblichen Angebotsstrukturen regelmäßig die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten werden, ohne dass dies zu den nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu missbilligenden Folgen führt. Entsprechende Betriebe sind daher bauplanungsrechtlich nicht als Einzelhandelsgroßprojekte zu behandeln und damit vermutlich auch raumordnungsrechtlich außerhalb Zentraler Orte zulässig.“

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass die Erweiterung des Lebensmittelmarktes in Bad Langensalza der Grundversorgung dient und mit der jetzt vorgesehenen Erweiterung keine wesentlich veränderten raumordnerischen Auswirkungen verbunden sein werden.

Unter Verweis auf die o.a. Ausführungen kann die Stadt Bad Langensalza zusammenfassend davon ausgehen, dass die geplante Standortentwicklung des Lebensmittel-Vollsortimenters die raumordnerischen Kriterien des LEP 2025 erfüllt. Die notwendigen zentralörtlichen Versorgungsaufgaben können erfüllt werden.

Im Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Nordthüringen (Entwurfsstand 05/2018) wird Bad Langensalza der Zone „Demografisch weitgehend stabiler Raum mit wirtschaftlichen Handlungsbedarfen – Mittleres Thüringer Becken“ (Pkt. G 1-2) zugewiesen. Nachfolgende Inhalte des Regionalplanes Nordthüringen sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes relevant und zu beachten:

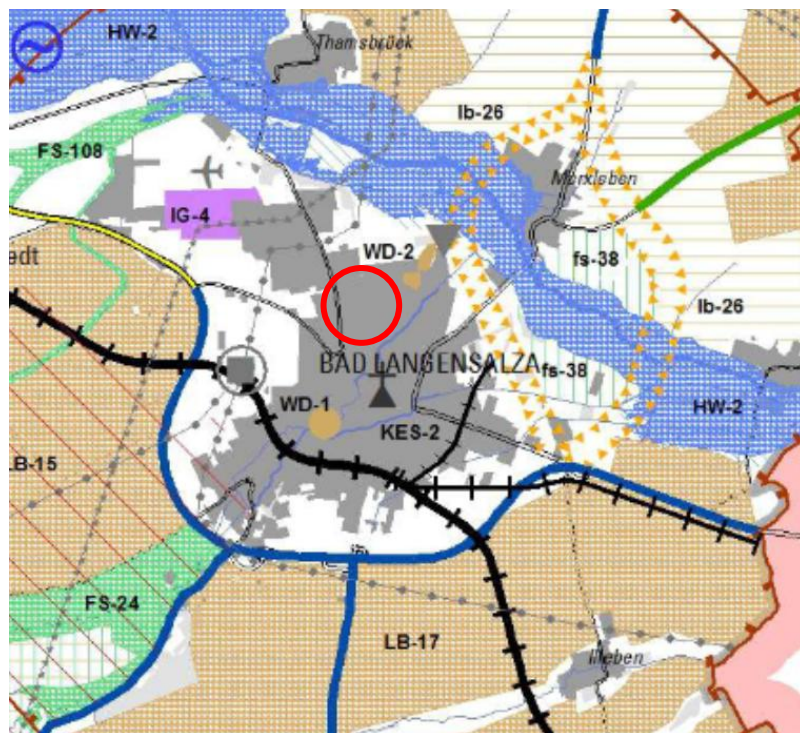
Die Fläche des Geltungsbereiches ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) als Siedlungsbereich dargestellt.



Auszug aus RP-N (2012)

Im Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Nordthüringen (Entwurfsstand 05/2018) wird ergänzend ein Schutzbereich für den Umgebungsschutz von Kulturerbestandorten (hier: historische Stadtanlage Bad Langensalza) verbindlich vorgegeben.

Der Geltungsbereich liegt dabei innerhalb der Zone I; es werden raumordnungsrechtlich bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m ausgeschlossen.

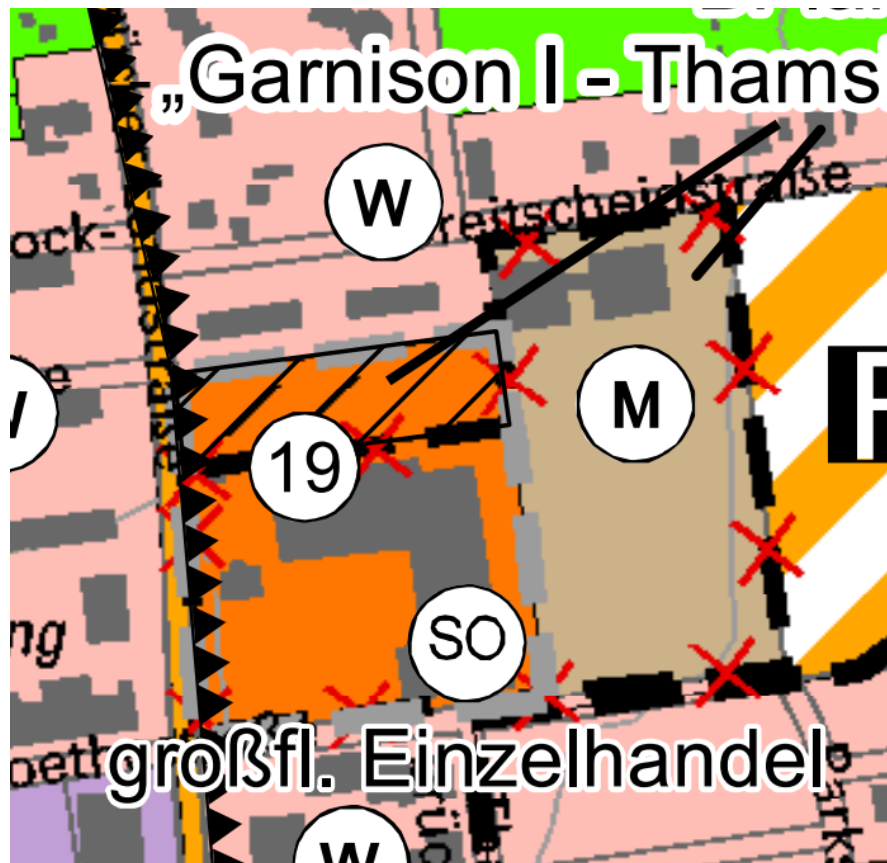


Auszug aus RP-N, Entwurf Stand 30.05.2018 (PV-Beschluss Nr. 33/01/2018)

3.4. Flächennutzungsplan

Grundsätzlich gilt, dass nach § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Für Bad Langensalza liegt derzeit kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Dieser befindet sich in Aufstellung. Der Flächennutzungsplan liegt noch im 2. Entwurf vor und hat im Januar dieses Jahres ausgelegen und die formelle Trägerbeteiligung ist durchgeführt worden.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan gleichzeitig (im Parallelverfahren) aufgestellt. In dem 2. Entwurf wurde der Geltungsbereich bereits als SO „Einzelhandel“ aufgeführt. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich des B-Plans im Flächennutzungsplan auch in der Endfassung weiterhin als SO „Einzelhandel“ ausgewiesen werden wird.



Auszug 2. Entwurf F-Plan (Stand 01.09.2025)

Entsprechend dem aktuellen Bearbeitungsstand ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung steht der städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes daher nicht entgegen.

3.5. Verhältnis zu anderen Planungen

3.5.1. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bad Langensalza 2022

Für die Stadt Bad Langensalza wurde das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bad Langensalza 2022“ durch die CIMA Beratungs- und Management GmbH erarbeitet (CIMA, 14.07.2022). Der Stadtrat hat dieses Konzept in seiner 33. Sitzung am 14.09.2023 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (VL-766/7/2023). Es ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Planungen zum Bebauungsplan „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ stehen nicht im Widerspruch zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept:

Im Kapitel 7.2 „Beschreibung der Lebensmittelmärkte“ (Seite 49 EHVK) wird der bestehende Edeka-Supermarkt als modernisierungsbedürftige Immobilie beschrieben, bei der eine Verkaufsflächenerweiterung mit Modernisierung „wahrscheinlich und sinnvoll“ ist.

Im Kapitel 10.2.2 „Nahversorgungszentrum Goethestraße“ wird auf die nördlich gelegene, unbebaute Freifläche als Potenzialfläche bei möglichen Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen hingewiesen. Diese Fläche (Flurstück 89/102) ist Bestandteil der vorliegenden Planung.

Die Ansiedlungsmatrix des EHZZ lässt für Vorhaben innerhalb zentraler Versorgungsbereiche mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment – auch oberhalb der Großflächigkeitsschwelle – grundsätzlich eine Realisierung zu (CIMA, EHZZ 2022, Abb. 20).

Das EHZZ fordert für solche Vorhaben eine gutachterliche Einzelfallprüfung zu den Auswirkungen auf den ZVB „Historische Altstadt“. Diese wurde durch die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH (März 2026) erbracht.

3.5.2. Andere Bauleitpläne und Satzungen

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen innerhalb des Planbereiches bzw. in räumlicher Nähe sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können ausgeschlossen werden.

Die südlich der Goethestraße angrenzenden Einzelhandelsbetriebe (Deichmann, Action, KIK, Takko) sind Bestandteil des NVZ Goethestraße und werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

3.5.3. Bergbauberechtigungen

Der Geltungsbereich liegt sowohl in der Bewilligung „Bad Langensalza – Nord“ zur Gewinnung von Sole als auch in der Bewilligung „Bad Langensalza – Nord 2“ zur Gewinnung von Steinsalz (§ 8 Bundesberggesetz). Rechtsinhaberin beider Bergbauberechtigungen ist die Stadt Bad Langensalza. Es liegen keine Solebohrungen oder sonstige Anlagenteile im Plangebiet. Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher oder unterirdische Hohlräume i.S. des ThürABbUHG (23.05.2001) liegen nicht vor.

3.5.4. Verhältnis zu externen und internen Planungen

Gemäß dem aktuellen Kenntnisstand wird im Rahmen der Überarbeitung / Novellierung des Regionalplan Nordthüringen und der Aufstellung eines Planverfahrens zur Festsetzung von quantitativen Schutzzonen für festgesetzte Heilquellenschutzgebiete (HQSG Bad Langensalza – SG-ID: 138; gem. § 53 WHG) der Geltungsbereich von übergeordneten Planverfahren betroffen sein.

Auf Grund der aktuellen Prägung des Gebietes in Verbindung mit der Größe des Eingriffs werden keine Widersprüche gegenüber diesen Planungen erwartet.

Weitere Planungen des Bundes und des Landes bzw. sonstige übergeordnete Planungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ sind nicht bekannt.

3.6. Vorhandene Planungsgrundlagen

Die Flächen des Plangebietes sind planungsrechtlich überwiegend nach § 30 BauGB (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) zu beurteilen. Die Fläche des neu einbezogenen Flurstücks 89/102 war zuletzt nach § 34 BauGB (Zulässigkeit im Zusammenhang bebauter Ortsteile) zu beurteilen. Nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplans beurteilen sich alle baulichen Vorhaben im Plangebiet nach § 30 BauGB.

3.7. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Aus Sicht der Stadt Bad Langensalza werden durch die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

3.8. Planungsalternativen

Die Planung sieht eine Fertigstellung der bereits begonnenen Erschließung sowie eine Aktualisierung und Modernisierung bestehender Festsetzungen auf Basis des aufzuhebenden „Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Gebiet ehemalige Garnison I – Thamsbrücker Straße“ vor. Auf Grund der vorhandenen Infrastruktur in und um den Geltungsbereich des Bebauungsplans in Verbindung mit der geplanten Nutzung ist die Planung im Geltungsbereich alternativlos.

Im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung hat, nach geltendem Recht, die Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor der Außenbereichsnutzung.

3.9. Gewässerschutz

Derzeit läuft die Planung / das Verfahren für die Festsetzung von quantitativen Schutzzonen für das festgesetzte Heilquellenschutzgebiete (HQSG Bad Langensalza – SG-ID: 138; gem. § 53 WHG). Von der quantitativen Schutzzone B werden auch die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überlagert.

Die aus der Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes resultierenden Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Auflagen sind zu berücksichtigen. Für bestimmte Vorhaben und Nutzungen ist mit erhöhten Anforderungen zu rechnen.

3.10. Biotope, Grünbestand und Vegetationsbestände

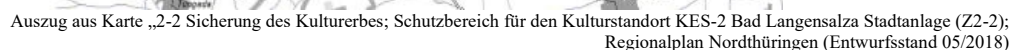
Die bereits vorhandenen Grünflächen im östlichen und südlichen Teil des Geländes werden beibehalten, um die natürliche Umgebung zu bewahren.

Durch die Erweiterung des Baufensters in Richtung Norden wird eine Fläche überplant auf der sich, nach Abbruch der Bebauung, Ruderalvegetation angesiedelt hat.

3.11. Sonstige Schutzgebiete

3.12. Sonstiges

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich, gemäß Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Nordthüringen (Entwurfsstand 05/2018) innerhalb des Schutzbereiches für den Umgebungsschutz von Kulturstandorten internationaler, nationaler und thüringenweiter Bedeutung.



Raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie die jeweils festgesetzten Höhen für die jeweiligen Schutzbereichszonen überschreiten. Der Geltungsbereich des B-Plans liegt in der Zone I, die diesbezüglich mit einer Höhe von mehr als 30 Meter angegeben wird.

Hinsichtlich des historischen Ortskerns ist anzumerken, dass zum Plangebiet ein deutlicher Abstand besteht. Ein Sichtbezug ist nicht vorhanden.

Durch die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung findet kein größeres Heranrücken statt, durch den Bebauungsplan ändert sich an den Randbedingungen nichts.

Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG sind somit nicht durch den Bebauungsplan betroffen und befinden sich auch nicht im relevanten Sichtbereich zum Plangebiet.

Auf Grund der ehemaligen Nutzung von Teilen des Geltungsbereiches, als Kasernengelände können Munitionsfunde nicht ausgeschlossen werden.

Bei derartigen Funden sind umgehend die zuständigen Behörden (Ordnungsamt, Polizei etc.) zu verständigen.

3.13. Altlasten

Der Geltungsbereich des B-Planes ist nicht als altlastverdächtige Fläche (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Unstrut-Hainich-Kreis anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

4. Städtebauliche Begründung – Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs

4.1. Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und Grundversorgungs-auftrag

Gemäß einer Studie des Instituts für ökologische Wirtschaftsforschung gGmbH (IÖW, im Auftrag des Verbraucherzentrale Bundesverband e.V., Stand 03.06.2005) ist in den 36 Jahren zwischen 1966 und 2002 die Anzahl der Verkaufsstellen in Deutschland von ca. 150.000 um ca. 63 % auf 55.000 gesunken. Insbesondere die kleinen und nahversorgungsorientierten Verkaufsstellen waren von diesem Strukturwandel betroffen. Der Zugang zur Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs stellt einen wichtigen Bestandteil der gesellschaftlichen Teilhabe und ist zur Gewährleistung der grundgesetzlich geforderten „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“ erforderlich.

4.2. Städtebauliche Erforderlichkeit der Erweiterung

Der bestehende Edeka-Markt in der Goethestraße 7d wurde 1998 als tegut-Markt eröffnet. Er entspricht weder qualitativ (veraltete Gebäudestruktur, unzureichende Produktpräsentation) noch quantitativ (rd. 1.620 m² VK gegenüber marktüblichen 1.800–2.500 m² VK für Supermärkte) den Anforderungen an einen modernen, wettbewerbsfähigen Lebensmittelmarkt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Langensalza stellt ausdrücklich fest, dass der Edeka-Markt als Magnetbetrieb für das NVZ Goethestraße fungiert und für das nördliche

Kernstadtgebiet den wichtigsten Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort darstellt. Eine Modernisierung und Erweiterung ist städtebaulich ausdrücklich erwünscht.

Durch die Bereitstellung einer Verkaufsfläche von bis zu 3.000 m² kann ein umfangreiches Vollsortiment angeboten werden, das eine optimale Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs gewährleistet. Die Erreichbarkeit für benachteiligte Personengruppen (Senioren, Kinder und Jugendliche, Menschen mit Behinderung, einkommensschwache Bevölkerungsgruppen) ist durch die fußläufige Lage und ÖPNV-Anbindung gegeben.

Gemäß dem VGH Baden-Württemberg (BauR 2005, 968 = ZfBR 2005, 78) und dem Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ benötigen neu zu eröffnende Lebensmittelmärkte ca. 1.500 m² Verkaufsfläche (ca. 2.000 m² Geschossfläche), um auf Dauer wirtschaftlich zu sein. Die vorliegende Planung mit bis zu 3.000 m² VK dient der langfristigen Standortsicherung und Wettbewerbsfähigkeit des Edeka-Marktes in Bad Langensalza.

4.2.1. Qualitätssicherung als primärer Planungszweck

Die Erweiterung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes von ca. 1.620 m² auf bis zu 3.000 m² Netto Verkaufsfläche verfolgt in erster Linie das Ziel der qualitativen Ertüchtigung und dauerhaften Standortsicherung, nicht die quantitative Steigerung des Kundenstamms oder der Besucherzahlen.

Qualitative Erweiterungsziele im Einzelnen:

- **Großzügigere Warenpräsentation:** Breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen und größere Präsentationsflächen je Artikel verbessern die Einkaufsqualität und entsprechen modernen Anforderungen. Die Gangbreiten werden so gestaltet, dass eine barrierefreie Nutzung mit Rollstühlen und Kinderwagen durchgehend möglich ist.
- **Optimierung innerbetrieblicher Logistik:** Die erweiterte Fläche ermöglicht es, Artikel in größeren Gebinden und auf Paletten direkt in den Verkaufsraum zu fahren, ohne zeitintensive Umladungen. Dies reduziert Logistikkosten und Anlieferungsfrequenzen – ein Effekt, der sich auch auf den Lieferverkehr im Umfeld des Standortes günstig auswirkt.
- **Sortimentstiefe bei unverändertem Kernsortiment:** Die Artikelanzahl des Marktes bleibt nach Angabe des Betreibers im Wesentlichen konstant. Die vergrößerte Fläche dient nicht der Aufnahme neuer Sortimentsbereiche, sondern der verbesserten Präsentation und Lagerhaltung des bestehenden Vollsortiments (vgl. Auswirkungsanalyse BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt, März 2026, S. 4).
- **Markenpositionierung:** Der Betreiber Edeka positioniert sich im Wettbewerb durch Qualität, Frische und Service. Eine zeitgemäße Marktfläche ist Voraussetzung für die dauerhafte Markenbindung der Kundschaft im Einzugsgebiet.

Keine proportionale Umsatzsteigerung – Keine proportionale Verkehrszunahme:

Wie das OVG Nordrhein-Westfalen ausdrücklich anerkannt hat (Urteil vom 02.12.2013, Az. 2 A 1510/12), bedingt eine Flächenerweiterung zum Zweck großzügigerer Warenpräsentation und Optimierung interner Logistikafläufe keinen proportionalen Umsatzzuwachs. Dies gilt in besonderem Maße für den vorliegenden Fall: Der erweiterte Edeka-Markt erzielt nach der Umsatzprognose der Auswirkungsanalyse (BBE, Tabelle 9) eine Raumleistung von rd. 3.000 EUR/m² – deutlich unterhalb des bundesweiten Vergleichskorridors für Supermärkte (4.200–5.200 EUR/m²). Dies belegt, dass die Flächenvergrößerung nicht auf Umsatz- und Besucherzahlsteigerung ausgerichtet ist, sondern auf Qualitätssicherung bei unterdurchschnittlicher Kaufkraft im Einzugsgebiet (Index 90,8).

Die Konsequenz für die verkehrliche Bewertung ist eindeutig: Da die Erweiterung keinen proportionalen Kundenstromzuwachs bewirkt, ist auch der rechnerisch ermittelte Mehrverkehr von ca. 690 Kfz-Fahrten/Tag (vgl. Kap. 6.8.2, Delta-Betrachtung) als obere Schranke zu verstehen, die in der Realität unterschritten wird.

4.3. Standortqualität und städtebauliche Integration

Der Edeka-Standort erfüllt alle Kriterien einer städtebaulich integrierten Lage (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 02.12.2013, Az. 2 A 1510/12):

- Räumliche Zuordnung zu einem Siedlungsschwerpunkt im nördlichen Kernstadtgebiet
- Funktionaler Zusammenhang zu angrenzenden Wohnnutzungen; im 800-m-Laufwegbereich leben rd. 2.600 Einwohner (rd. 22 % der Kernstadtbevölkerung)
- Fußläufige Erreichbarkeit für die umliegende Wohnbevölkerung
- Direkte und qualifizierte ÖPNV-Anbindung (Stadtbuslinie A, Haltestelle „Thamsbrücker Straße“)
- Lage innerhalb des ZVB Nahversorgungszentrum Goethestraße

5. Auswirkungsanalyse und städtebauliche Verträglichkeit

5.1. Veranlassung und methodischer Rahmen

Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat in seiner Stellungnahme vom 10.07.2024 die Vorlage einer Auswirkungsanalyse gefordert, da laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bad Langensalza 2022 bei projektierten Veränderungen in der Einzelhandels- und Verkaufsflächenstruktur innerhalb des NVZ Goethestraße gutachterlich zu prüfen ist, ob negative städtebauliche Auswirkungen auf den ZVB „Historische Altstadt“ ausgeschlossen werden können. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist im Bebauungsplanverfahren nachzuweisen, dass von dem Vorhaben keine nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung ausgehen.

Die Auswirkungsanalyse wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt (Projektleitung: Dipl.-oec. Mathias Vlcek; Gesamtleitung: Dr. Ulrich Kollatz) im März 2026 erstellt und liegt der Begründung als Anlage bei. Die Untersuchung basiert auf einer Vor-Ort-Erhebung aller Lebensmittelanbieter in Bad Langensalza (März 2026), auf Marktanteilsberechnungen (Marktanteiskonzept nach gif-Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Juli 2020) sowie auf einem kalibrierten Gravitationsmodell nach HUFF.

5.2. Einzelhandelsstrukturen und Einzugsgebiet

Standortrahmendaten Bad Langensalza:

Bad Langensalza (rd. 16.700 Einwohner) ist im nördlichen Freistaat Thüringen, im Unstrut-Hainich-Kreis, als Mittelzentrum ausgewiesen. Das ländlich geprägte Umfeld weist kaum konkurrierendes Lebensmitteleinzelhandelsangebot auf. Im mittelfentralen Verflechtungsbereich leben rd. 40.700 Personen; im grundzentralen Verflechtungsbereich rd. 23.900 Personen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt mit einem Index von 90,8 unter dem Bundesdurchschnitt (100,0). Die Bevölkerungsprognose zeigt einen Rückgang auf rd. 16.030 Einwohner bis 2035 (-4,0 %).

Einzelhandelsbestand: Bad Langensalza verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 40.800 m² (Verkaufsflächendichte: 2,4 m²/EW), was auf eine stadtübergreifende Ausstrahlung des Einzelhandels und eine Kaufkraftbindungsquote von 105 % hinweist. Das Lebensmittelangebot umfasst rd. 13.200 m² Verkaufsfläche (Dichte: 0,8 m²/EW), verteilt auf Kaufland (Verbrauchermarkt, rd. 2.600 m²), Edeka (Supermarkt, 1.620 m² Bestand), REWE (Supermarkt, rd. 1.500 m²), vier Discounter (Netto [2x], Norma, Aldi, summiert rd. 4.200 m²) sowie das Markthaus Weyrauch (Lebensmittelanteil rd. 1.700 m²).

Zentrale Versorgungsbereiche: In Bad Langensalza bestehen zwei ZVB: die Einkaufsinnenstadt (rd. 4.690 m² VK, 36 Betriebe) und das Nahversorgungszentrum Goethestraße (rd. 3.750 m² VK, 8 Betriebe). Der Edeka-Markt liegt innerhalb des NVZ Goethestraße.

Einzugsgebiet des Edeka-Marktes: Das Einzugsgebiet umfasst rd. 13.540 Einwohner in zwei Zonen:

- Zone I (Kerneinzugsgebiet): rd. 10.230 EW, überwiegend Bad Langensalzaer Kernstadt
- Zone II (erweitertes Einzugsgebiet): rd. 3.310 EW, restliches Kernstadtgebiet, Ortsteile Ufhoven, Merxleben, Thamsbrück, Großwelsbach sowie Gemeinde Kleinwelsbach

Das jährliche Marktpotenzial im Einzugsgebiet beläuft sich auf rd. 38,9 Mio. EUR für Nahrungs- und Genussmittel (sortimentspezifische Kaufkraft Zone I: 93,3 %, Zone II: 92,8 %).

5.3. Umsatzprognose und Umsatzherkunft

Auf Basis des Marktanteilskonzepts und unter Berücksichtigung der Lagequalität, Betreiberkompetenz, Nachfrageplattform und Wettbewerbsintensität wird für den auf 3.000 m² VK erweiterten Edeka-Markt ein maximaler Jahresumsatz von rd. 9,03 Mio. EUR prognostiziert (Worst-Case-Betrachtung):

Einzugsgebiet	Marktpotenzial	Ø Marktanteil (max.)	Umsatz (max.)
Zone I	29,45 Mio. EUR	~19 %	5,60 Mio. EUR
Zone II	9,48 Mio. EUR	~16 %	1,56 Mio. EUR
Non-Food	–	–	0,97 Mio. EUR
Streuumsätze	–	–	0,90 Mio. EUR
Gesamt	38,93 Mio. EUR	~18 %	9,03 Mio. EUR

Die resultierende Raumleistung von rd. 3.000 EUR/m² liegt im unteren Bereich bundesweiter Vergleichswerte für Supermärkte (4.200–5.200 EUR/m²), was auf die unterdurchschnittliche Kaufkraft in Bad Langensalza, bestehenden Wettbewerbsdruck und die überdurchschnittliche Verkaufsfläche zurückzuführen ist. OVG NRW hat ausdrücklich anerkannt, dass eine Flächenerweiterung zum Zweck großzügigerer Warenpräsentation und Optimierung interner Logistikabläufe keinen proportionalen Umsatzzuwachs bedingt (Urteil vom 02.12.2013, Az. 2 A 1510/12).

Umsatzherkunft (Delta-Betrachtung): Da der Bestandsmarkt bereits etabliert ist und einen Bestandsumsatz von rd. 7,30 Mio. EUR generiert, ist für die Auswirkungsanalyse ausschließlich der durch die Mehrverkaufsfläche induzierte Zusatzumsatz von rd. 1,66 Mio. EUR relevant. Dieser verteilt sich auf:

- Umsatzzumlenkungen zu Lasten von Betrieben im Einzugsgebiet: 1,66 Mio. EUR
- Zusätzliche Streuumsätze: 0,07 Mio. EUR (unter Nachweisbarkeitsgrenze)

5.4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Gesamtbewertung: Auf Grundlage der Umsatzzumlenkung von rd. 1,66 Mio. EUR ergibt sich für alle Lebensmittelanbieter im Einzugsgebiet eine durchschnittliche Umsatzzumlenkungsquote von rd. 3 %. Dieser Wert liegt mit erheblichem Sicherheitsabstand unter dem in der Planungs- und Rechtsprechungspraxis für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente entwickelten Orientierungswert von 10 % (OVG NRW, Urteil vom 30.09.2009, Az. 10A 1676/08; Thüringer OVG, Urteil vom 20.12.2004, Az. 1 N 1096/03).

Handelslage	Bestandsumsatz	Umsatzzumlenkung	Quote
Innenstadtzentrum (ZVB)	2,29 Mio. EUR	0,04 Mio. EUR	1,7 %
NVZ Goethestraße (ZVB)	0,30 Mio. EUR*	< 0,01 Mio. EUR	–
Streulagen	54,72 Mio. EUR	1,62 Mio. EUR	3,0 %
Gesamt	57,31 Mio. EUR	1,66 Mio. EUR	2,9 %

*) Ohne Edeka-Bestandsumsatz (naturgemäß nicht von eigener Erweiterung betroffen)

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt: Die Umsatzzumlenkung von rd. 1,7 % (absolut: 0,04 Mio. EUR) liegt unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von 0,10 Mio. EUR (OVG NRW, Urteil vom 30.09.2009, Az. 10A 1676/08). Bei dieser Größenordnung sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Im Innenstadtzentrum ist kein dem Edeka-Markt angebotsgleicher Lebensmittelsupermarkt vorhanden. Der dort befindliche tegut-Markt (rd. 230 m² VK, innerstädtisch-zentrumsversorgende Ausrichtung) steht nicht in direkter Konkurrenz zum Edeka-Vollsortimenter. Eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe ist auszuschließen. Schädliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf den ZVB Innenstadt sind nicht zu erwarten; die Weiterentwicklung der Bad Langensalzaer Innenstadt wird nicht konterkariert.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Goethestraße: Im NVZ Goethestraße ist im Lebensmittelsegment neben Edeka lediglich ein filialierter Bäcker (Fa. Hengstermann) ansässig. Dieser steht nicht in direkter Konkurrenz zum Supermarkt und wird von der erhöhten Attraktivität des erweiterten Edeka-Marktes sogar profitieren (Kundenzuführeffekte). Die Edeka-Erweiterung dient der Ertüchtigung und Stabilisierung dieses Versorgungsbereiches.

Auswirkungen auf Streulagen: Für Lebensmittelanbieter in Streulagen (insbesondere REWE, Kaufland, Discounter) sind Umsatzrückgänge von durchschnittlich rd. 3 % zu erwarten. Bei keinem der betroffenen Betriebe ist angesichts ihrer guten Standortqualitäten (verkehrsgünstige Lagen, großzügige Parkplatzanlagen) und betriebstypischen Unterschiede (Vollsortiment vs. Discounter) eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe zu erwarten.

Auswirkungen auf Kleingemeinden: Im überörtlichen Einzugsgebiet (Zone II) liegt die Gemeinde Kleinwelsbach. Dort ist kein Einzelhandel vorhanden; Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind auszuschließen.

5.5. Planungsrechtliche Bewertung

Von dem Edeka-Erweiterungsvorhaben gehen keine im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht nur unwesentlichen Auswirkungen aus:

- Die Umsatzzumlenkungen bleiben mit durchschnittlich rd. 3 % deutlich unterhalb der in der Rechtsprechung entwickelten Orientierungsgröße von 10 %.
- Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (ZVB Innenstadt, ZVB NVZ Goethestraße) und verbrauchernahe Versorgungsstrukturen sind auszuschließen.
- Das Vorhaben entspricht den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Bad Langensalza 2022.
- Raumordnerische Erfordernisse (Konzentrations-, Kongruenz-, Beeinträchtigungs-, Integrationsgebot gemäß LEP Thüringen 2025) werden eingehalten.

Die vorgelegte Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt, März 2026) dient als Abwägungsgrundlage im laufenden Bebauungsplanverfahren und als Beurteilungsgrundlage für den Planungs- und Genehmigungsprozess.

6. Festsetzungen, städtebauliche Maßnahmen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Umsetzung der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hat das Ziel, eine lebendige und vielfältige Stadtentwicklung zu fördern. Dabei liegt der Fokus darauf, den Bedürfnissen der innerstädtischen Wohngebiete gerecht zu werden und eine gute Versorgung mit Einzelhandelsangeboten in unmittelbarer Nähe sicherzustellen. Durch diese Maßnahmen soll eine lebenswerte Umgebung geschaffen werden, die den Bewohnern ein breites Spektrum an Möglichkeiten bietet.

Die Fläche des Geltungsbereiches besitzt aufgrund seiner allgemeinen Zweckbestimmung eine charakteristische Prägung, durch die es sich von den anderen Baugebieten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Es wird daher ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel“ gem. §11 BauNVO festgesetzt.

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Unterbringung von teilweise großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

Zulässig sind im Baufeld 1 (BF1):

- Gebäude, Räume und Außenflächen zum Verkauf und zur Lagerung von Produkten/Artikel für den Verkauf an letzte Verbraucher
- Räume bzw. Flächen zum Verkauf, zur Vorbereitung und zur Lagerung von Backwaren und warmen/kalten Gerichten sowie diesen Räumen zugeordnete und untergeordnete Bereiche zur Verköstigung der zum Verkauf angebotenen Waren (Backshop/Bistro)
- Räume bzw. Flächen zur Annahme und Lagerung von Leergut
- Sozialräume für Mitarbeiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und in der Grundfläche untergeordnet sind
- Verwaltungsräume, Technikräume, Nebenräume, Mitarbeiter- und Kundentoiletten
- Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur, Fluchtwege sowie Nebenanlagen

Zulässig sind im Baufeld 2 (BF2):

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für Einzelhandel.

Ausnahmsweise zulässig sind im Baufeld 2 (BF2):

- Wohnungen, die einer vorgenannten Nutzung zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Allgemein zulässig im Geltungsbereich des B-Planes:

- Zufahrten und Anlieferungsrampen
- Einkaufswagensammelstellen und Fahrradständer
- Nicht überdachte Stellplätze (inkl. Fahrgassen)
- Grünflächen (Baumquartiere, Pflanzbeete)
- Elektro-Tankstellen als E-Ladestationen/-säulen
- Parkplatzbeleuchtungsanlagen
- Werbeanlagen

Im Baufeld 1 wird eine Verkaufsflächenzahl für nahversorgungsrelevante und für sonstige zentrenrelevante Sortimente (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) festgesetzt. Sie gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig ist. Als Grundstücksfläche im Sinne dieser Festsetzung gilt der Geltungsbereich der Satzung mit 13.600 m². Als Kernsortiment werden Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke festgesetzt. Für die einzelnen Sortimente gelten dabei folgende Verkaufsflächenbeschränkungen:

- Die maximal zulässige Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente wird auf 0,2206 m² Verkaufsfläche je 1,0 m² Grundstücksfläche im Sondergebiet begrenzt. Dies entspricht max. 3.000 m² Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelvollsortimenter mit entsprechenden Frischeabteilungen für Fleisch- und Wurstwaren, Molkereiprodukte, Tiefkühlwaren, Obst und Gemüse sowie

Backwaren, Getränkemarkt, Backshop/Cafeteria (davon einem Nonfood-Bereich mit wechselnder Aktionsware unter 10 %)

- Die maximal zulässige Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Sortimente (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) wird auf 0,1103 m² Verkaufsfläche je 1,0 m² Grundstücksfläche begrenzt. Dies entspricht max. 1.500 m² Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente

Die zulässigen Nutzungen stellen eine Erweiterung nach dem aufzuhebenden „Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Gebiet ehemalige Garnison I – Thamsbrücker Straße“ dar. Abweichend vom VE-Plan ist im „sonstigen Sondergebiet“ großflächiger Einzelhandel zulässig.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl wird grundsätzlich verzichtet. Zur Wahrung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sind im Baugebiet Höhenbegrenzungen erforderlich. Die planungsrechtliche Steuerung der zulässigen Höhenentwicklung erfolgt durch die Festsetzung einer einzuhaltenden Gesamtgebäudehöhe. Durch die Höhenfestsetzung und die Festsetzung der Dachneigung ist der städtebauliche Zweck der Begrenzung der Gebäudehöhen dann erreicht.

Für das Baufeld 1 (BF1) im „Sonstigen Sondergebiet“ (SO) wird eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt, so dass zusätzliche Angaben zur maximal zulässigen Vollgeschossanzahl nicht erforderlich sind.

Für das Baufeld 2 (BF2) werden die Festsetzungen entsprechend dem VE-Plan auf das Bestandsgebäude fortgeschrieben und eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt.

Diese Festlegungen ermöglichen eine Verdichtung der innerstädtischen Bebauung unter Berücksichtigung der umliegenden Gebäudehöhen. Durch diese Regelung wird angestrebt, eine effiziente Nutzung des vorhandenen Bauraums zu ermöglichen und gleichzeitig eine harmonische Einpassung von Gebäuden in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen dient somit der Förderung einer nachhaltigen und ausgewogenen Stadtentwicklung.

Die Grundflächenzahl innerhalb des Sondergebiets wird auf 0,8 festgesetzt. Für die Berechnung der zulässigen Grundfläche dient die Grundfläche des Sondergebiets (13.600 m²) als maßgebliche Bezugsfläche, gemäß § 19 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die GRZ I bis maximal 0,9 überschritten werden. Diese Regelung ermöglicht eine Anpassung an das urbane Quartier und unterstützt die gewünschte städtebauliche Nachverdichtung.

6.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Anforderungen an Verkaufsstätten und betriebliche Abläufe erfordern eine hohe Flexibilität bei der Ausgestaltung von Gebäuden. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise.

Abweichend davon sollten im Baufeld 1 auch Baukörper von mehr als 50 m Länge möglich bleiben, wie es z. B. bei einem Supermarkt erforderlich ist, sodass hier eine abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m, § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt wurde.

Die Abstandsflächen-Regelungen der Thüringer Bauordnung sind einzuhalten.

Die Überschreitung der Baulängen unterstreicht die städtebauliche Wertigkeit des Standortes für Einzelhandelsbetriebe. Die maximale Gebäudelänge / -tiefe wird durch die Festsetzung des Baufensters begrenzt.

Im Baufeld 2 bleibt die offene Bauweise weiterhin erhalten.

6.4. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung baulicher Anlagen

Festsetzungen zu Formen, Material und Farbe der baulichen Anlagen werden nicht getroffen, um einen größeren Spielraum in der Gestaltung zu eröffnen.

Durch die Festsetzung der Baufenster soll eine städtebauliche sinnvolle Anordnung der Hauptgebäude gewährleistet werden.

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es üblicherweise, neben der Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen. Dieses soll aber nicht eine Einheitsarchitektur erzwingen. Die urbane Vielfalt soll auch im Plangebiet gewahrt bleiben. In einem vorgegebenen Rahmen sollen individuelle Lösungen in der Gestaltung der Gebäudekubatur ermöglicht werden.

Als Dachform werden im Baufeld 1 Satteldächer, Pult und Flachdächer, mit Dachneigung zwischen 0° und 30° festgesetzt.

Die gewählten Einschränkungen haben vorrangig städtebauliche Gründe. Durch diese Vorgaben soll gewährleistet sein, dass den Gebäuden in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches keine überdimensionierten Baukörper gegenüberstehen.

Dachbegrünungen auf Flach- wie auch auf geneigten Dächern und Solarkollektoren und Absorber auf den Dächern sind ausdrücklich zugelassen.

6.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Einfriedungen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Fahrgassen gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

zulässig, soweit ein enger räumlicher und betrieblicher Zusammenhang mit den Hauptanlagen besteht.

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 180 cm über Oberkante Gelände zulässig; erforderliche Sichtdreiecke bei Ein- und Ausfahrten dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand wird von der Höhenbegrenzung der Einfriedungen explizit ausgenommen.

6.6. Grünordnung

Der aufzuhebende Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dessen 1. Änderung für das Gebiet der ehemaligen Garnison I enthalten einen Grünordnungsplan. Die darin festgelegten Anpflanzungen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Garnison I - Thamsbrücker Straße“ überwiegend umgesetzt. Im Zuge der geplanten Markterweiterung sowie der Neuordnung der Stellplatz- und Verkehrsflächen können die vorhandenen Baumpflanzungen jedoch weitgehend nicht erhalten werden. Aufgrund der bestehenden beengten örtlichen Verhältnisse und der hieraus resultierenden regelmäßigen Rückschnittmaßnahmen konnten sich die Gehölze bislang nur eingeschränkt entwickeln.

Die Bäume sind Teil des innerörtlichen Grüngefüges und unterliegen dem Schutz der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Bad Langensalza vom 31.05.2022 (Baumschutzsatzung). Gemäß § 2 Abs. 3 der Baumschutzsatzung sind Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu pflanzen oder zu erhalten sind, ohne Beschränkung auf einen Stammumfang geschützt.

Die Erhaltung von Bäumen im Innenbereich dient gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Belebung des Orts- und Landschaftsbildes, der Verbesserung des Kleinklimas sowie der Herstellung eines Biotopverbundes mit den angrenzenden Teilen von Natur und Landschaft. Diesen Schutzzielen kommt auch im innerstädtischen Bereich ein erhebliches städtebauliches Gewicht zu. Sie sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in der Abwägung zu berücksichtigen.

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird, entfällt gemäß § 13 Abs. 3 BauGB die förmliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB. Die allgemeine Abwägungspflicht nach § 1 Abs. 7 BauGB bleibt hiervon unberührt. Um den Schutzzielen der Baumschutzsatzung auch außerhalb der formalen Eingriffsregelung planerisch Rechnung zu tragen und eine Schutzlücke zu vermeiden, wird durch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eine eigenständige Pflanzgebotsverpflichtung begründet.

Die Festsetzung verpflichtet den Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer, für jeden entfernten oder dauerhaft beeinträchtigten geschützten Baum standortgerechte heimische Laubbäume als Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Ersatzpflanzungen sind vorrangig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vorzunehmen, um die innerörtliche Durchgrünung am Eingriffsstandort zu sichern. Soweit dies aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist, sind geeignete Flächen im Stadtgebiet Bad Langensalza in Abstimmung mit dem Fachbereich IV der Stadtverwaltung zu bestimmen. Ist auch dies nicht realisierbar, ist eine Ausgleichszahlung nach § 6 Abs. 7 der Baumschutzsatzung zu leisten. Die Mittel sind zweckgebunden für Maßnahmen des Baumschutzes im Stadtgebiet zu verwenden.

Zur Sicherstellung des ordnungsgemäßen Vollzugs ist der Nachweis des Baumbestandes sowie der geplanten Ersatzpflanzungen mit dem Bauantrag vorzulegen. Grundlage bildet die Bestandserfassung nach § 10 der Baumschutzsatzung, die Angaben zu Standort, Baumart, Stammumfang, Baumhöhe und Kronendurchmesser aller betroffenen Bäume umfasst. Die Koppelung des Nachweises an die Bauantragstellung gewährleistet, dass der Vollzug der Pflanzgebotsfestsetzung im regulären Baugenehmigungsverfahren behördlich geprüft wird.

Ergänzend zur B-Plan-Festsetzung bedarf die tatsächliche Entfernung geschützter Bäume einer Ausnahmegenehmigung nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 der Baumschutzsatzung oder des Abschlusses eines öffentlich-rechtlichen Vertrages nach § 6 Abs. 5 der Baumschutzsatzung. Die Pflanzgebotsfestsetzung des Bebauungsplans und das baumschutzrechtliche Genehmigungsverfahren stehen eigenständig nebeneinander und ergänzen sich in ihrer Schutzwirkung.

Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn die Neupflanzungen nach Ablauf von drei Jahren zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind. Diese Regelung dient der dauerhaften Sicherung des angestrebten Grünvolumens und verhindert einen rein formalen Vollzug der Pflanzgebotsverpflichtung ohne nachhaltigen ökologischen Effekt.

Es werden die folgenden Festsetzungen zu dem Thema Baumausgleich vorgenommen:

Pflanzgebot Baumausgleich

- Für jeden auf dem Grundstück entfernten oder dauerhaft beeinträchtigten geschützten Baum sind standortgerechte heimische Laubbäume als Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anzahl, Art und Mindestgröße der Ersatzpflanzungen bestimmen sich nach dem Stammumfang des entfernten Baumes gemäß § 6 Abs. 6 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Bad Langensalza in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassung.
- Die Ersatzpflanzungen sind vorrangig innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes vorzunehmen. Ist dies aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht oder nur teilweise möglich, sind Ersatzpflanzungen auf geeigneten Flächen innerhalb des Stadtgebiets der Stadt Bad Langensalza in Abstimmung mit dem Fachbereich IV der Stadtverwaltung zu realisieren. Ist auch dies nicht möglich, ist eine Ausgleichszahlung nach § 6 Abs. 7 der Baumschutzsatzung zu leisten.

- Der Nachweis des Baumbestandes (Standort, Baumart, Stammumfang, Baumhöhe, Kronendurchmesser aller betroffenen Bäume) sowie der geplanten Ersatzpflanzungen ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Die Ersatzpflanzungen sind vor Beginn der Erdarbeiten vorzunehmen oder durch Sicherheitsleistung abzusichern.
- Die Pflanzungsverpflichtung gilt erst als erfüllt, wenn die Ersatzpflanzungen nach Ablauf von drei Jahren zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind. Nicht angewachsene Bäume sind zu ersetzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatzbegrünung“ festgesetzt. Die Festsetzung dient der Eingrünung, Gliederung und ökologischen Aufwertung des Bereiches.

Die Festsetzung privater Grünflächen schränkt die Nutzbarkeit des Grundstücks geringfügig ein, da die betroffenen Flächen nicht als Stellplätze oder Fahrflächen genutzt werden dürfen. Diese Einschränkung ist verhältnismäßig, da die Grünflächen flächenmäßig untergeordnet sind und die Funktionsfähigkeit der Parkplatzanlage nicht beeinträchtigen. Das öffentliche Interesse an der Eingrünung, ökologischen Aufwertung und kleinklimatischen Entlastung der Stellplatzanlage überwiegt gegenüber dem privaten Interesse an einer vollständigen Versiegelung der Grundstücksfläche.

Es werden die folgenden Festsetzungen zu dem Thema Private Grünflächen – Parkplatzbegrünung vorgenommen:

Private Grünflächen - Parkplatzbegrünung

- Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatzbegrünung“ sind ausschließlich als begrünte Flächen zur Eingrünung, Gliederung und ökologischen Aufwertung des Parkplatzbereiches zu nutzen. Sie sind als Stauden- und Gräserflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ergänzend können innerhalb der festgesetzten Grünflächen standortgerechte heimische Laubbäume gepflanzt werden, sofern Flächengröße und Standortbedingungen dies zulassen.
- Die Bepflanzung hat mit standortgerechten, heimischen Stauden und Ziergräsern nach zu erfolgen. Je angefangene 10 m² Grünfläche sind mindestens fünf Stauden oder Gräser in einer Mindestqualität von 9 cm Topf oder 11/13 cm Ballenware zu pflanzen. Werden Bäume innerhalb der Grünfläche gepflanzt, kann der Flächenanteil der Stauden- und Gräserbepflanzung im unmittelbaren Stammbereich – innerhalb des 1,5-fachen Kronendurchmessers – entsprechend reduziert werden.
- Die Verwendung nicht heimischer Zierpflanzen sowie von Koniferen und Nadelbäume ist nicht zulässig.
- Die gesamte Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen und Bäume sind spätestens zu Beginn der nächsten Vegetationsperiode durch gleichwertige Arten zu ersetzen. Eine chemische Unkrautbekämpfung mit nicht biologisch abbaubaren Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

6.7. Immissionen und schallschutztechnische Festsetzungen

6.7.1. Anlass und Rechtsgrundlage der schalltechnischen Untersuchung

Im Rahmen der förmlichen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat der Fachdienst Bau und Umwelt des Landratsamtes Unstrut-Hainich-Kreis – Untere Immissionsschutzbehörde – mit Schreiben vom 26.06.2024 (Az.: 00553-24-34) gefordert, dass für den Bebauungsplan „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ eine Schallimmissionsprognose auf Grundlage der geplanten Nutzungen vorzulegen ist. Es ist nachzuweisen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten (Wohnnutzungen) sowohl innerhalb als auch außerhalb des Bebauungsplangebietes die zulässigen Beurteilungspegel durch die geplante Nutzung/Erweiterung der gewerblichen Nutzungen nicht überschritten werden. Dabei sind auch die möglichen Bebauungen der verbleibenden Flächen des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplanes zu berücksichtigen, soweit diese über § 34 BauGB städtebaulich zu beurteilen sind. Die Gebietseinstufung der betroffenen Bebauung nach BauNVO außerhalb des Geltungsbereiches wurde durch die zuständige Untere Bauaufsicht des Landratsamtes Unstrut-Hainich-Kreis festgelegt (Abstimmung per E-Mail vom 27.04.2026).

Das Ing.-Büro Frank & Schellenberger, Eisenach, wurde mit der Erstellung der Schallimmissionsprognose beauftragt. Die Prognose trägt die Nummer LG 57/2025 und wurde am 06.05.2026 durch Dipl.-Ing. B. Frank ausgestellt. Die Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen erfolgte nach den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuell gültigen Fassung sowie unter Anwendung der DIN ISO 9613-2 für die Schallausbreitungsberechnung.

Rechtsgrundlagen für die schalltechnische Beurteilung sind insbesondere:

- § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7e BauGB
- § 50 BImSchG (Trennungsgebot)
- TA Lärm vom 26.08.1998 (aktuelle Fassung)
- BImSchG in der aktuellen Fassung
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Juli 2023
- DIN ISO 9613-2

6.7.2. Beschreibung des Untersuchungsgegenstandes

Das Einkaufszentrum im Geltungsbereich des Sondergebietes – Einzelhandel des Bebauungsplanes „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ umfasst folgende Märkte mit der nachfolgend angegebenen Netto-Verkaufsfläche:

Betrieb	Netto-VKF (Bestand)	Netto-VKF (Planung, max.)
Edeka	1.620 m ²	ca. 2.550 m ² (max.3.000 m ²)
Action	698 m ²	698 m ²
Deichmann	355 m ²	355 m ²
Fressnapf	155 m ²	155 m ²
Asia-Schnäppchenmarkt	73 m ²	73 m ²
Blumengeschäft	28 m ²	28 m ²
Gesamt	ca. 2.929 m ²	ca. 3.860 m ² (max. 4.309 m ²)

Die geplante Erweiterung des EDEKA-Marktes stellt die wesentliche Nutzungsänderung dar. Auf der Grundlage der aktuellen Planung wird davon ausgegangen, dass die maximal 8 LKW-Verladungen für den EDEKA generell in dem neuen eingehausten Verladebereich stattfinden. Die Fotos der Verladerampen für Deichmann, Fressnapf und Action-Markt vor der Ostfassade sowie der technischen Anlagen sind in den Anlagen 7 und 7.1 der Schallimmissionsprognose dokumentiert.

Für den Kunden- und Mitarbeiterbereich stehen nach aktuellem Lageplan 133 Kunden-PKW-Stellplätze sowie 13 Mitarbeiterparkplätze an der östlichen Grundstücksgrenze zur Verfügung.

6.7.3. Immissionsorte und Schutzwürdigkeit

Auf Grundlage einer Vor-Ort-Begehung und der vorliegenden Planung wurden 7 Immissionspunkte an der vorhandenen und der geplanten nächstgelegenen Wohnbebauung festgelegt. Die Schutzwürdigkeit und die daraus resultierenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm wurden mit der Unteren Bauaufsicht des Landratsamtes Unstrut-Hainich-Kreis abgestimmt:

Immissionspunkt	Lage	Geschosszahl	Gebietseinstufung	IRW tags/nachts
IP 1	MFH Breitscheidstr. 3	3-geschossig	Allgemeines Wohngebiet (WA)	55/40 dB(A)
IP 2	MFH Breitscheidstr. 1	3-geschossig	Allgemeines Wohngebiet (WA)	55/40 dB(A)
IP 3	MFH Breitscheidstr. 8	4-geschossig	Mischgebiet (MI)	60/45 dB(A)
IP 4	Geplantes MFH Flst. 89/19	4-geschossig	Mischgebiet (MI)	60/45 dB(A)
IP 5	Nordwestl. Baugrenze WA3, B-Plan Gartenstadt	OG	Allgemeines Wohngebiet (WA)	55/40 dB(A)
IP 6	Wohn-/Geschäftshaus Goethestr. 5b	mehrgeschossig	Mischgebiet (MI)	60/45 dB(A)
IP 7	Wohn-/Geschäftshaus Goethestr. 6	1. OG	Mischgebiet (MI)	60/45 dB(A)

Nach TA Lärm dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten. Für die Immissionspunkte IP 1, IP 2 und IP 5 (alle im allgemeinen Wohngebiet) wurden Ruhezeitzuschläge in Höhe von 1,9 dB für LKW-Verkehr und Technik sowie 0,9 dB für den Parkplatzlärm vergeben.

6.7.4. Emissionsquellen und Berechnungsansätze

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden folgende Emissionsquellen berücksichtigt:

a) LKW-Lieferverkehr auf dem Betriebsgelände

Für die Emissionen des LKW-Verkehrs auf dem Betriebsgelände wurden nach der Hessischen Lärmschutzstudie (Heft 3, HLUG 2005) folgende Schallleistungen angesetzt:

Emittent	Schallleistung	Einwirkzeit pro Vorgang	Schallleistungs- Beurteilungspegel
Fahrstrecke LKW	73 dB(A)/10m/h	3,6 s/10 m	63 dB(A)/m/h
Fahrstrecke Rangieren (+3 dB)	—	—	66 dB(A)/m/h
Türenschiagen	100 dB(A)	5 s	71,4 dB(A)/h/Vorgang
Motorstart	100 dB(A)	5 s	71,4 dB(A)/h/Vorgang
Druckluftbremse	108 dB(A)	5 s	79,4 dB(A)/h/Vorgang

Für die Verladung an Außenrampen (LKW2 und LKW3) wurden folgende Emissionsansätze verwendet (nach Hessischer Lärmschutzstudie):

- LKW1/LKW3: Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand, 20× je LKW (10 Paletten): Gesamt-Schallleistungs-Beurteilungspegel 101 dB(A)/h/LKW
- LKW2 (Deichmann, 5 Paletten): reduzierter Ansatz –3 dB: 98 dB(A)/h/LKW
- LKW4 (Parkplatz, Asia-Markt + Blumenladen): 94,2 dB(A)/h/LKW
- Die Gesamt-Schallleistungs-Beurteilungspegel für die Lieferverkehrsgruppen ergeben sich wie folgt:
- LKW1 (EDEKA, 8/Tag, eingehaute Rampe): $L_{w,r} = 98,0$ dB(A) tags
- LKW2 (Deichmann, 1/Tag): $L_{w,r} = 86,0$ dB(A) tags
- LKW3 (Fressnapf + Action, 2/Tag): $L_{w,r} = 92,0$ dB(A) tags
- LKW1/2/3 gemeinsame Fahrstrecke: $L_{w,r} = 61,4$ dB(A)/m tags
- LKW4 (Asia + Blumen, je 1/Tag, Parkplatz): gesonderte Emissionsansätze

Eingehaute EDEKA-Verladerampe (LKW1) – Sonderberechnung:

Der mittlere Innenpegel im eingehauten Bereich ergibt sich nach der Formel:

$$L_p = L_w + 6 - 10 \times \log(A_{\text{Äq}})$$

Mit $L_w = 98$ dB(A) (Verladung bei offenem Tor) und $A_{\text{Äq}} = 135$ m² (inkl. Toröffnung ca. 20 m²) sowie zusätzlichen 150 m² absorbierenden Materialien an Decke/Wand (Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,9$ bei 500 Hz, z. B. gelochtes Trapezblech, Heraklit) ergibt sich ein mittlerer Innenpegel von $L_p = 83$ dB(A).

Unter Berücksichtigung einer Mindestschalldämmung der Außenwand und des Daches von 25 dB, einer Dämpfung im Ausbreitungsweg innerhalb der Einhausung von 10 dB sowie eines Diffusfeldübergangs von 5 dB und einer Tordämmung von 15 dB ergibt sich für die Torfläche bei geschlossenem Tor während der Verladung eine flächenbezogene Schallleistung von:

$$L_w = 68 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ an der Toröffnung}$$

b) Parkplatzlärm

Der Emissionsansatz für den Besucherparkplatz wurde nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (6. Auflage 2007, Tabelle 8 – Mittelwert) gebildet. Berechnungsparameter:

- Netto-Verkaufsfläche: 4.309 m² (Maximalansatz, konservativ)
- Bewegungshäufigkeit: 0,08 Kfz/h je m² NVK (Mittelwert Tabelle 8; kein Maximalansatz, da Kunden erfahrungsgemäß mehrere Märkte pro Parkvorgang aufsuchen)
- Berechnung nach dem getrennten Verfahren, 5 Fahrgassen, 69 Kfz/h je Fahrgasse
- Oberbelag: Pflaster mit Fuge ≤ 3 mm
- Lärmarme Einkaufswagen: berücksichtigt
- Einwirkzeit: 14 h (07:00–21:00 Uhr)
- Emissionspegel Parkplatzfläche: 59,2 dB(A)/m² auf 4.153 m² Parkplatzfläche
- Mitarbeiterparkplatz (Ostseite): 49,5 dB(A)/m² für 4 Bewegungen/Stellplatz in 16 h
- Fahrgassenemissionspegel nach RLS 19: 69,1 dB(A)/m (reduziert um 0,6 dB wegen Einwirkzeit)

c) Technische Anlagen

Für die technischen Anlagen liegen keine detaillierten Planungswerte vor. Die Berechnung erfolgte auf Basis zulässiger Emissionsgrenzwerte. Die schalltechnisch zulässigen immissionswirksamen Schallleistungspegel:

Anlage	Lw max. Tag	Lw max. Nacht
EDEKA-Technik Nord (Kühlung, Lüftung, Ostfassade)	≤ 80 dB(A)	≤ 70 dB(A)
EDEKA Abgaskamin/Gasheizung	≤ 80 dB(A)	≤ 80 dB(A)
Technik-Süd (Deichmann, Asia, Action – Ostfassade)	≤ 75 dB(A)	≤ 65 dB(A)

Sofern technische Anlagen im Dachbereich mit größeren Abständen zur Wohnbebauung angeordnet werden, sind entsprechend höhere Emissionen zulässig.

d) Anlagenbezogener Verkehr auf der öffentlichen Straße

Eine Prüfung nach Ziffer 7.4 TA Lärm ergab, dass durch die Erweiterung der Netto-Verkaufsfläche von ca. 2.929 m² auf maximal 4.309 m² die Emissionen des Parkplatzes bei gleicher Bewegungshäufigkeit je m² Netto-Verkaufsfläche rechnerisch um ca. 1,6 dB zunehmen. Damit kann davon ausgegangen werden, dass die Emissionen des anlagenbezogenen Verkehrs auf der öffentlichen Straße ebenfalls um weniger als 2 dB erhöht werden. Damit wird mindestens eine der drei Bedingungen nach Ziffer 7.4 TA Lärm nicht erfüllt und es kann auf weitergehende Untersuchungen zum anlagenbezogenen Straßenverkehr verzichtet werden.

6.7.5. Berechnungsmethodik

Die Ausbreitungsrechnungen wurden mit dem Programmpaket LIMA (Version 2021.1) unter Berücksichtigung des seitlichen Umweges und zweifacher Reflexionen nach DIN ISO 9613-2 (Langzeit-Mittelung, Mitwindbedingungen) durchgeführt. Die Beurteilungspegel wurden gemäß TA Lärm einschließlich der Ton- und Impulshaltigkeit (bereits im Emissionsansatz berücksichtigt) sowie Ruhezeitzuschlägen für WA-Gebiete ermittelt.

Die Prognoseungenauigkeit ergibt sich aus DIN ISO 9613-2 (Tabelle 5). Da Maximalansätze für die Netto-Verkaufsfläche verwendet wurden, ist davon auszugehen, dass die berechneten Pegel auf der sicheren Seite liegen.

6.7.6. Ergebnisse der Schallimmissionsprognose

Die nachfolgende Tabelle gibt die berechneten Gesamt-Beurteilungspegel nach TA Lärm den maßgeblichen Immissionsrichtwerten gegenüber. Sämtliche Werte beziehen sich auf die ungünstigsten Aufpunkthöhen je Immissionspunkt (inkl. Ruhezeitzuschläge). Die Berechnungsergebnisse gelten nur bei Einhaltung der unter Abschnitt 6.7.7 genannten Schallschutzrandbedingungen:

IP / Gebiet	Geschoss	Beurteilungs- pegel tags dB(A)	Beurteilungs- pegel nachts dB(A)	IRW tags dB(A)	IRW nachts dB(A)	Diff. tags dB	Diff. nachts dB
IP 1 – WA	EG	52	18	55	40	-3	-22
IP 1 – WA	1. OG	54	22	55	40	-1	-18
IP 1 – WA	2. OG	54	24	55	40	-1	-16
IP 2 – WA	EG	48	26	60	45	-12	-19
IP 2 – WA	1. OG	49	27	60	45	-11	-18
IP 2 – WA	2. OG	48	29	60	45	-12	-16
IP 3 – MI	EG	60	39	60	45	0	-6
IP 3 – MI	1. OG	60	41	60	45	0	-4
IP 3 – MI	2. OG	60	41	60	45	0	-4
IP 3 – MI	3. OG	60	40	60	45	0	-5
IP 4 – MI	EG	58	41	60	45	-2	-4
IP 4 – MI	1. OG	58	41	60	45	-2	-4
IP 4 – MI	2. OG	58	41	60	45	-2	-4
IP 4 – MI	3. OG	57	40	60	45	-3	-5
IP 5 – WA	OG	42	19	55	40	-13	-21
IP 6 – MI	EG	58	23	60	45	-2	-22
IP 6 – MI	1. OG	59	23	60	45	-1	-22
IP 7 – MI	1. OG	60	25	60	45	0	-20

Bewertung der Beurteilungspegel:

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an allen 7 Immissionspunkten sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit eingehalten. Die Nachtzeit-Richtwerte werden durchgehend mit deutlichen Unterschreitungen von mindestens 4 dB eingehalten. Zur Tagzeit werden die Richtwerte für das Mischgebiet (60 dB(A)) an den Immissionspunkten IP 3 (alle Geschosse), IP 6 (1. OG) und IP 7 (1. OG) vollständig ausgeschöpft (Differenz 0 dB). Der Richtwert tags (55 dB(A)) am allgemeinen Wohngebiet (IP 1, IP 2, IP 5) wird mit Unterschreitungen von mindestens 1 dB eingehalten.

Diese Ergebnisse machen deutlich, dass die 3 m hohe Lärmschutzwand (vgl. Abschnitt 6.7.7, Nr. 1) eine für das Ergebnis wesentliche Schallschutzmaßnahme darstellt: Durch die Wand ergibt sich insbesondere im EG und 1. OG der Immissionspunkte IP 1, IP 2 und IP 3 eine deutliche Reduzierung der Schallimmissionen.

Bewertung der Geräuschspitzen:

Nach Punkt 7.4 der TA Lärm und der Ausbreitungsrechnung in Anlage 12 der Schallimmissionsprognose wurden maximale kurzzeitige Geräuschspitzen von 86–87 dB(A) (IP3: max. 88,7 dB(A) im 2. OG) an den ungünstigsten Immissionspunkten IP 3 und IP 4 (beide Mischgebiet) ermittelt (Verladung über Ladebordwand, Druckluftbremsen). Die zulässige Spitzenpegelgrenze von 90 dB(A) tags (IRW 60 dB(A) + 30 dB) wird somit an allen Immissionspunkten eingehalten.

6.7.7. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen und planungsrechtliche Festsetzungen

Die Einhaltung der unter Abschnitt 6.7.6 angegebenen Beurteilungspegel ist ausschließlich bei Einhaltung folgender Randbedingungen zum Schallschutz gewährleistet. Diese werden im Bebauungsplan als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen.

1. Lärmschutzwand (zwingend erforderlich):

Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze des Betriebsgeländes ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand gemäß dem Rechenmodell in Anlage 8 der Schallimmissionsprognose LG 57/2025 zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine flächenbezogene Masse von mindestens 30 kg/m² aufweisen. Diese Maßnahme ist zwingende Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den Immissionspunkten IP 1, IP 2 und IP 3 und hat daher höchste Priorität.

2. Schallabsorption in der EDEKA-Rampeneinhausung:

Innerhalb der neuen Rampeneinhausung sind im Wand- und/oder Deckenbereich auf einer Fläche von mindestens 150 m² absorbierende Materialien mit einem Absorptionsgrad von $\alpha \geq 0,9$ bei 500 Hz zu realisieren (z. B. gelochtes Trapezblech, Heraklit oder gleichwertiges Material).

3. Torbetrieb während der Verladung (EDEKA-Einhausung):

Während der gesamten Dauer des Verladungsvorganges in der eingehausten EDEKA-Verladerampe ist das Tor der Einhausung vollständig geschlossen zu halten. Der berechnete flächenbezogene Schallleistungspegel $L_w = 68 \text{ dB(A)/m}^2$ an der Toröffnung gilt ausschließlich für den Zustand des geschlossenen Tores.

4. Betriebszeiten:

Alle Märkte dürfen ausschließlich in der Zeit von 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr geöffnet sein (maximale Öffnungszeit). Diese Regelung entspricht den bereits im bestehenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

5. Lieferverkehr – Zeitliche Beschränkung:

- Kein Schwer-Lieferverkehr ($L_{kw} > 3,5 \text{ t}$) vor der Ostfassade des Einkaufszentrums in der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr
- Lieferverkehr im Bereich des Parkplatzes (Asia-Schnäppchenmarkt, Blumengeschäft) zur Nachtzeit ausschließlich mit Transportern ($\leq 3,5 \text{ t}$ zulässiges Gesamtgewicht)

6. Lärmarne Einkaufswagen:

Auf dem Kundenparkplatz sind ausschließlich lärmarne Einkaufswagen einzusetzen.

7. Technische Anlagen – Schallleistungsbegrenzung:

Der Standort neuer technischer Anlagen ist soweit wie möglich von der Wohnbebauung fernzulegen. Sofern technische Anlagen vor der Ostfassade des Marktes angeordnet werden müssen, ist deren immissionswirksame Schallleistung auf folgende Werte zu begrenzen:

Anlage	Lw max. Tag	Lw max. Nacht
EDEKA-Technik Nord (Kühlung, Lüftung, Ostfassade)	$\leq 80 \text{ dB(A)}$	$\leq 70 \text{ dB(A)}$
EDEKA Abgaskamin/Gasheizung	$\leq 80 \text{ dB(A)}$	$\leq 80 \text{ dB(A)}$
Technik-Süd (Deichmann, Asia, Action – Ostfassade)	$\leq 75 \text{ dB(A)}$	$\leq 65 \text{ dB(A)}$

Hinweis: „Immissionswirksam“ bedeutet, dass die tatsächliche Schallleistung der Anlage höher sein kann, wenn durch schallabschirmende Maßnahmen (z. B. Schallschutzwand) am Immissionspunkt derselbe Pegel erreicht wird wie mit den angegebenen immissionswirksamen Schallleistungspegeln.

6.7.8. Gewerbliche Vorbelastung

Im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen wurden keine weiteren gewerblichen Einrichtungen außer dem Einkaufszentrum selbst festgestellt, von denen relevante gewerbliche Lärmimmissionen im Sinne der TA Lärm zu erwarten sind. Eine kumulative Betrachtung weiterer Vorbelastungen war daher nicht erforderlich.

6.7.9. Ergebnis und Abwägung

Die Schallimmissionsprognose LG 57/2025 des Ing.-Büros Frank & Schellenberger (Stand: 06.05.2026) weist nach, dass bei Einhaltung der unter Abschnitt 6.7.7 genannten Schallschutzrandbedingungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen 7 maßgeblichen Immissionspunkten innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit eingehalten werden. Zulässige Geräuschspitzen werden nicht überschritten. Weitergehende Maßnahmen hinsichtlich des anlagenbezogenen Verkehrs auf der öffentlichen Straße sind nicht erforderlich.

Die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes und die damit verbundene Änderung des Bebauungsplanes sind unter Berücksichtigung der planungsrechtlich zu sichernden Schallschutzmaßnahmen mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie mit dem Gebot der Trennung unverträglicher Nutzungen nach § 50 BImSchG vereinbar. Die Anforderungen der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Unstrut-Hainich-Kreis (Stellungnahme vom 26.06.2024) werden durch die vorliegende Prognose und die daraus abgeleiteten Festsetzungen erfüllt.

Hinweis: Die technischen Anlagen der Erweiterung sind zum Zeitpunkt der Begründungserstellung noch nicht detailliert geplant. Die Einhaltung der in Abschnitt 6.7.7 festgesetzten Schalleistungsgrenzwerte für die technischen Anlagen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch geeignete Nachweise (Herstellerangaben, schalltechnische Nachweise) zu belegen.

6.8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.8.1. *Ver- und Entsorgung*

Der Anschluss des Plangebietes an das Ver- und Entsorgungsnetz kann über die bestehenden Anlagen im Bereich der Erschließungsstraßen „Thamsbrücker Straße“ und „Goethestraße“ gewährleistet werden. Versorgungsträger (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) liegen in unmittelbarer Umgebung.

- **Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung:** Gemäß Satzung des Verbandswasserwerks Bad Langensalza und des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Unstrut“. Abwässer werden im Trennsystem entsorgt. Das Stadtgebiet von Bad Langensalza, einschließlich dem Plangebiet, ist bereits an die kommunale Kläranlage angeschlossen.
- **Telekommunikation:** Bestandsanlagen der Telekom Deutschland GmbH im Planbereich sind zu erhalten; Schutzabstände sind einzuhalten.
- **Energie:** Im Umfeld befinden sich Elektroenergieanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Schutzabstände zur 20-kV-Freileitung sind gemäß DIN VDE 0210 einzuhalten.
- **Abfallentsorgung:** Gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallsatzung des Unstrut-Hainich-Kreises. Ausreichende Zufahrts- und Wendemöglichkeiten für Entsorgungsfahrzeuge (Mindestdurchfahrtsbreite 2,90 m + 0,5 m beidseitig) sind sicherzustellen. Flächen für Standplätze zur Glas- und Alttextilienerfassung sind vorzuhalten. Die Entsorgung des Hausmülls wird über die Entsorgungsfirma „Abfallwirtschaftsbetrieb Unstrut-Hainich-Kreis“ im Auftrag des Landkreises durchgeführt.
- **Niederschlagswasser:** Gemäß ThürWG ist eine weitestgehende Versickerung auf dem Grundstück anzustreben. Die Drosselabflussmenge darf 5 l/(s·ha) nicht übersteigen.

Grundsätzlich sollte jedoch vor Erweiterungsmaßnahmen Kontakt mit den entsprechenden Versorgungs- und Erschließungsträgern aufgenommen werden, um spezifische Belange der Grundstücksnutzung im Vorfeld klären zu können.

Der Anschluss an die Versorgungsanlagen erfolgt grundsätzlich erst auf Antrag der Bauherren / Betreiber und Erlangung aller erforderlichen Genehmigungen. Der Anschluss an die Versorgungsanlagen ist kosten- bzw. gebührenpflichtig.

6.8.2. *Verkehrstechnische Erschließung*

Bestandssituation und Erschließungsstruktur

Das Plangebiet ist im Bestand über zwei Zufahrten an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Hauptzufahrt für Kunden- und Lieferverkehr erfolgt über die Goethestraße (gemeindliche Straße) an der Einmündung zur Thamsbrücker Straße (L1031). Eine weitere Nebenzufahrt im

östlichen Bereich des Geltungsbereiches erschließt ergänzende Stellplatzflächen ebenfalls über die Goethestraße. Fußläufige Zugänge bestehen entlang der Thamsbrücker Straße (L 1031) im westlichen Grenzbereich des Plangebietes. Im Bereich des Flurstückes 89/102 ist bereits eine größere Zufahrt vorhanden, die jedoch nur baulich im öffentlichen Bereich angelegt ist.

Die Thamsbrücker Straße (L 1031) stellt die übergeordnete Verbindungsstraße zwischen dem nördlichen Stadtgebiet und dem Ortszentrum Bad Langensalza sowie dem Nachbarort Thamsbrück dar. Die Goethestraße übernimmt als gemeindliche Erschließungsstraße die interne Verteilerfunktion im nördlichen Kernstadtgebiet.

Die Verkehrsbelegung der Thamsbrücker Straße (L 1031) beträgt am Ortsausgang nach vorliegenden Zählzeiten 2.822 Kfz/24h, davon 68 Schwerverkehr (> 3,5 t). Detailliertere Daten zur Richtungsverteilung oder stundenbezogenen Ganglinie liegen für das Planverfahren derzeit nicht vor. Der gesamte Teil des Einzelhandelsverkehrs am Standort wird nach vorliegender Einschätzung über die Goethestraße abgewickelt.

Neue Zufahrt an der Thamsbrücker Straße – Notwendigkeit und Begründung

Im Zuge der Erweiterung des Edeka-Marktes nach Norden auf dem Flurstück 89/102 (Flur 20) ist im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches die Anlage einer zusätzlichen Ein- und Ausfahrt von und zur Thamsbrücker Straße (L 1031) vorgesehen. Die baulich vorhandene Einfahrt ist diesbezüglich zu verlagern, um die neue eingehaute Anlieferzone an der Gebäudenordseite funktional erschließen zu können.

Die Anlage einer verlagerten Lieferzufahrt von und zur Thamsbrücker Straße (L 1031) ist aus zwingenden betrieblichen und verkehrssicherheitlichen Erfordernissen notwendig:

a) Räumliche Wendeunmöglichkeit für Lieferfahrzeuge

Großräumige Liefer-Lkw – insbesondere Sattelzüge sowie Lkw mit Anhänger – können auf dem Betriebsgelände des Einzelhandelsstandortes aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht wenden. Eine Rückführung zum Einfahrtspunkt (Goethestraße) ist daher für schwere Nutzfahrzeuge nach dem Anliefervorgang nicht möglich.

b) Verhinderung von Rückwärtsfahrten auf öffentlichen Straßen

Ohne eine zweite Ausfahrt wären die Lieferfahrzeuge gezwungen, auf der Thamsbrücker Straße (L 1031) oder der Goethestraße rückwärts zu rangieren. Dies ist sowohl nach § 9 StVO als auch aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Schutzes der übrigen Verkehrsteilnehmer – insbesondere Fußgänger und Radfahrer – nicht vertretbar und zu vermeiden.

c) Unpraktikabilität einer Parkplatz-Durchfahrt

Eine Führung der Lieferfahrzeuge über die Kundenparkplatzfläche wurde als Alternative geprüft. Diese Alternative ist jedoch aus folgenden Gründen nicht umsetzbar:

- Gefährdung des Fußgänger- und Kundenverkehrs auf der Parkplatzfläche

- Unvereinbarkeit mit der zeitgleich stattfindenden Taganlieferung (insbesondere für Edeka mit 6–8 Lieferfahrzeugen täglich)
- Einschränkungen durch bestehende Stellplatzanordnung und Fahrgassenbreiten
- Keine hinreichende Trennbarkeit von Kunden- und Schwerlastverkehr, auch bei ergänzender Hinweisbeschilderung

d) Zweck der neuen Zufahrt

Die neue Zufahrt an der Thamsbrücker Straße dient ausschließlich dem Lieferverkehr. Eine allgemeine Kundennutzung ist nicht vorgesehen. Die Hauptzufahrt für den Publikumsverkehr verbleibt unverändert an der bestehenden Einmündung Goethestraße/Thamsbrücker Straße.

Die Anlage der zweiten Zufahrt ist damit verkehrssicherheitlich geboten und entspricht dem Grundsatz der sicheren und leistungsfähigen Erschließung von Einzelhandelsstandorten gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06, FGSV).

Anlieferkonzept – Lieferverkehr nach Betrieb

Nachfolgend wird das Anlieferkonzept für die einzelnen Betriebe des Nahversorgungsstandortes dargestellt. Die Anlieferungszeiten erfolgen analog zu den Regelungen des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich während der Tagzeit (07:00 Uhr bis 20:00 Uhr gemäß TA Lärm), sodass nächtliche Lärmbelastungen für die angrenzende Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Betrieb	Anlieferhäufigkeit	Fahrzeugtyp	Anlieferbereich
Edeka	6–8 Lieferungen/Tag	Lkw (wechselnd)	Eingehausten Anlieferbereich
Action	max. 1 Lieferung/Tag	Sattelzug	Laderampe
Fressnapf	4 Lieferungen/Woche	Lkw	2× Laderampe (Ware), 2× Laderampeneinfahrt (Müll/Folie)
Deichmann	2 Lieferungen/Woche	Lkw	Laderampe

Anmerkung Edeka: Alle Anlieferungen erfolgen in den eingehausten Anlieferbereich des erweiterten Edeka-Marktes. Die Einhausung gewährleistet eine lärmtechnische Abschirmung der Be- und Entladevorgänge gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und entspricht den Anforderungen der TA Lärm sowie dem Gebot des § 50 BImSchG.

Anmerkung Fressnapf: Die 2-wöchentlichen Fahrten zur Abholung von Müll und Folie erfolgen in der Laderampeneinfahrt und generieren keinen Fahrweg in den inneren Betriebsbereich.

Erschließungskonzept – Fahrwegregelung für den Lieferverkehr und technische Ausgestaltung

Es erfolgt eine strikte Trennung zwischen dem Lieferverkehr und dem Kundenverkehr.

Aufgrund der Lage der jeweiligen Laderampen und Anlieferzonen der verschiedenen Märkte und unter Berücksichtigung der verlagerten Zufahrt an der Thamsbrücker Straße, ergibt sich die folgende Ausgangssituation:

Edeka:

- Anfahrt (Einfahrt): über Thamsbrücker Straße (neue Zufahrt nordwestlich)
- Abfahrt (Ausfahrt): über Goethestraße (bestehende Hauptzufahrt)

Deichmann:

- Anfahrt (Einfahrt): über Thamsbrücker Straße (neue Zufahrt nordwestlich)
- Abfahrt (Ausfahrt): über Goethestraße (bestehende Hauptzufahrt)

Fressnapf:

- Anfahrt (Einfahrt): über Goethestraße (bestehende Hauptzufahrt)
- Abfahrt (Ausfahrt): über Thamsbrücker Straße (neue Zufahrt nordwestlich)

Action:

- Anfahrt (Einfahrt): über Goethestraße (bestehende Hauptzufahrt)
- Abfahrt (Ausfahrt): über Thamsbrücker Straße (neue Zufahrt nordwestlich)

Die verlagerte Einfahrt an der Thamsbrücker Straße ist mit einer Ampelregelung auszustatten. Die Ampelanlage im Bereich des Gebäudeneubaus steuert die Durchfahrt der Lieferfahrzeuge vor dem Marktgebäude.

Im Bereich zwischen der Lieferzufahrt und dem Baufenster 1 ist seitlich zur festgesetzten Privaten Grünfläche eine ausreichend dimensionierte Aufstellfläche für wartende Lieferfahrzeuge anzulegen. Diese Wartezone nimmt ankommende Sattelzüge und Lkw mit Anhänger auf, falls ein Lieferfahrzeug sich auf der Durchfahrt zwischen Markt und Lärmschutzwand befindet. Die Aufstellfläche ist so zu bemessen, dass mindestens ein vollständig ausgezogener Sattelzug (Gesamtlänge ca. 16,50 m) aufgenommen werden kann, ohne in den Fließverkehr der L 1031 bzw. des Geh- und Radweges einzuragen

Eine Einbahnstraßenregelung für den Lieferverkehr auf dem Betriebsgelände ist nicht umsetzbar. Die Laderampen der einzelnen Mieter sind räumlich so verteilt, dass ein umlaufendes Einbahnprinzip auf dem Betriebsgelände die beengten Platzverhältnisse nicht zulässt.

Die neue Lieferzufahrt erzeugt gegenüber dem Kreuzungsbereich Thamsbrücker Straße/ Goethestraße keine wesentliche Mehrbelastung des Verkehrsflusses auf der L 1031. Die Anzahl der täglichen Lieferfahrten erhöht sich gegenüber dem Bestand (max. 11 LKW-Fahrten täglich) nur leicht. Der kombinierte Rad-Gehweg entlang der Thamsbrücker Straße ist durch die Ausgestaltung der Zu- und Ausfahrt (Sichtnachweise, Abstandsregelungen gemäß RAST 06) von Konflikten mit dem Lieferverkehr freizuhalten.

Vor Baubeginn ist die endgültige straßenrechtliche Zustimmung ist einzuholen. Dazu sind die

erforderlichen technischen Unterlagen (Lageplan, Schleppkurvennachweis, Sichtnachweis, Querschnitts-/Höhenplan, Markierungs- und Beschilderungsplan) vorzulegen.

Kundenverkehr und Mitarbeiterverkehr:

Die Hauptzufahrt für den Kunden- und Mitarbeiterverkehr verbleibt unverändert an der Goethestraße bestehen.

Prognose des Verkehrsaufkommens sowie Verzicht formalisierte Verkehrsuntersuchung

a) Methodische Grundlage

Auf Anforderung des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr Region Nord (Stellungnahme vom 19.06.2024) wird nachfolgend eine Abschätzung des prognostizierten Verkehrsaufkommens des Einzelhandelsstandortes auf Grundlage der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (FGSV, Ausgabe 2006, mit späteren Überarbeitungshinweisen) vorgenommen.

Da eine vollständige Verkehrsuntersuchung mit Erhebung der bestehenden Verkehrsmengen an allen relevanten Knotenpunkten nicht vorliegt, wurde sich an der Verkehrsmengenkarte 2021 des TLBV orientiert. Die nachfolgenden Werte dienen der Plausibilisierung und Abschätzung der Größenordnung des Planverkehrs.

b) Kennwerte und Berechnung

Für das Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel werden folgende Richtwerte für das Kfz-Aufkommen aus den FGSV-Hinweisen angesetzt:

Betrieb	Sortiment / Betriebstyp	VK (m ²)	Richtwert (Kfz- Fahrten/100 m ² VK/Tag)	Kfz- Fahrten/Tag (Gesamt)
Edeka	Supermarkt (Vollsortiment)	3.000	50	1.500
Action	Sonderposten/Non- Food	698	20	140
Deichmann	Schuhe/Bekleidung	355	15	53
Fressnapf	Tiernahrung/Zoobedarf	155	25	39
Asia-Markt	Lebensmittel (spez.)	73	30	22
Gesamt		4.281		ca. 1.754

Hinweis:

Die angesetzten Richtwerte entsprechen mittleren Werten aus dem FGSV-Schätzrahmen. Für den Edeka-Supermarkt wurde aufgrund der überdurchschnittlichen Flächengröße (3.000 m²) der untere Bereich des Richtwertkorridors (50Kfz/100 m²/Tag) verwendet, da bei steigender Flächengröße die spezifische Kundenfrequenz je

Flächeneinheit tendenziell abnimmt – eine Einschätzung, die auch durch die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung (März 2026) zur Raumleistung bestätigt wird.

c) Delta-Betrachtung (Mehrverkehr durch Erweiterung)

Da der Standort bereits im Bestand betrieben wird und planungsrechtlich nach § 30 BauGB genehmigt ist, ist für die Beurteilung des Mehrverkehrs durch die Planung eine Delta-Betrachtung heranzuziehen:

Nutzung	Bestand (Edeka 1.620 m² VK)	Planung (Edeka 3.000 m² VK)	Delta
Edeka	~810 Kfz- Fahrten/Tag	~1.500 Kfz- Fahrten/Tag	+690
Übrige Betriebe (unverändert)	~254 Kfz- Fahrten/Tag	~254 Kfz- Fahrten/Tag	±0
Summe	~1.064 Kfz- Fahrten/Tag	~1.754 Kfz- Fahrten/Tag	+690

Der planinduzierte Mehrverkehr wird auf ca. 690 Kfz-Fahrten/Tag (= ca. 345 Ankünfte und 345 Abfahrten) geschätzt. Dieser Wert ist jedoch vor dem Hintergrund der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung zu relativieren: Die Erweiterung des Edeka-Marktes zielt vorrangig auf eine Ertüchtigung und qualitative Aufwertung des Bestandsmarktes ab, nicht auf eine überproportionale Steigerung des Kundenstamms. Der Mehrverkehr durch die Erweiterung wird daher unterhalb des rechnerischen Schätzwertes liegen.

d) Verteilung auf die Erschließungsstraßen

Aufgrund der räumlichen Lage des Standortes und der bestehenden Erreichbarkeit ist anzunehmen, dass weiterhin der Kundenverkehr über die Goethestraße an- und abfährt, da diese die direktere Verbindung zur Wohnbebauung im nördlichen Kernstadtgebiet und zur Thamsbrücker Straße (L 1031) darstellt. Der Anteil des Verkehrs über die neue Zufahrt Thamsbrücker Straße (nordwestlich) ist äußerst gering und beschränkt sich maßgeblich auf die Lieferfahrzeuge.

e) Bewertung der Leistungsfähigkeit der Einmündung Goethestraße/Thamsbrücker Straße

Die Einmündung Goethestraße/Thamsbrücker Straße (L 1031) ist die verkehrlich maßgebliche Verknüpfungsstelle zwischen dem Einzelhandelsstandort und dem übergeordneten Straßennetz. Die Verkehrsbelegung der Thamsbrücker Straße beträgt im Bestand 2.822 Kfz/24h mit 68 Schwerfahrzeugen (> 3,5 t). Der planinduzierte Mehrverkehr von ca. 690 Kfz-Fahrten/Tag verteilt sich auf beide Richtungen. Unter der Annahme, dass der Spitzenstundenanteil bei ca. 10 % des Tagesverkehrs liegt, ergibt

sich eine zusätzliche Spitzenstundenbelastung von ca. 35–40 Kfz, die maßgeblich über die Goethestraße und die bestehende Einmündung abgewickelt wird.

Auf Basis dieser Größenordnung und unter Berücksichtigung vergleichbarer Projekte ist davon auszugehen, dass keine Anforderungen an die Errichtung einer Linksabbiegespur in der Thamsbrücker Straße (L 1031) bestehen. Die Einmündung Goethestraße/Thamsbrücker Straße weist im Bestand eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf, um den planinduzierten Mehrverkehr aufzunehmen, ohne dass grundlegende Umbaumaßnahmen am Knotenpunkt erforderlich werden.

e) Verzicht formalisierte Verkehrsuntersuchung

In Bezug auf die zuvor vorgenommene Abschätzung des prognostizierten Verkehrsaufkommens wird auf die Erstellung einer formalisierten Verkehrsuntersuchung aus den weiter nachfolgend aufgeführten Gründen verzichtet:

- Grund 1 – Aktuelle Verkehrsbelegungsdaten nicht repräsentativ verfügbar:
Die Thamsbrücker Straße (L 1031) ist derzeit durch die Umleitung der B 247 in ihrem Verkehrsaufkommen beeinflusst. Die vorliegenden Zähldaten (2.822 Kfz/24h) wurden vor der Umleitungssituation erhoben und spiegeln nicht die aktuellen Verkehrsverhältnisse wider. Unter diesen Bedingungen würde eine formalisierte Knotenpunktbewertung nach HBS 2015 auf unsicherer Datenbasis beruhen und keine belastbaren Aussagen liefern
- Grund 2 – Minimale Stellplatzkapazitätsänderung:
Die Nettozunahme an Kundenparkplätzen beträgt lediglich 6 Stellplätze (+4,7 % gegenüber Bestand). Die Emissionen des anlagenbezogenen Verkehrs auf der öffentlichen Straße erhöhen sich um weniger als 2 dB (vgl. Schallimmissionsprognose LG 57/2025, Kap. 7.5). Dies belegt, dass keine signifikante Mehrbelastung der angrenzenden Erschließungsstraßen eintritt.
- Grund 3 – Qualitätssicherung statt Besucherzahlsteigerung:
Wie in Kap. 4.2.1 dargelegt, zielt die Markterweiterung auf qualitative Ertüchtigung ab, nicht auf eine Ausweitung des Kundenstamms. Der rechnerisch ermittelte Mehrverkehr von ca. 690 Kfz-Fahrten/Tag ist eine konservative Obergrenze; der tatsächliche Mehrverkehr wird unterhalb dieses Wertes liegen.
- Grund 4 – weitere eWohnbebauung Goethestraße ohne Einzelhandelsnutzung:
Im weiteren Verlauf der Goethestraße Plangebiet sind auf den Flurstücken 89/19 und 89/32 (Baufeld 2) Wohnbebauungen geplant. Diese Bebauung erzeugt Wohnverkehr, jedoch keinen Einzelhandelsverkehr. Eine Überlagerung des Einzelhandelsverkehrs mit zusätzlichem Einzelhandels induziertem Quellverkehr ist damit ausgeschlossen.
- Grund 5 – Keine Verhältnismäßigkeit eines Knotenpunktumbaus:
Ein etwaig erforderlicher Umbau der Einmündung Goethestraße/Thamsbrücker Straße (z. B. Linksabbiegespur) könnte planungsrechtlich nicht zu Lasten des einzelnen Vorhabenträgers auferlegt werden. Der Mehrverkehr ist gegenüber dem Gesamtverkehr

der L 1031 anteilig gering; die Einmündung weist eine ausreichende Leistungsreserve für die zusätzliche Spitzenstundenbelastung von ca. 35–40 Kfz auf

6.8.3. Stellplatzversorgung – Kapazität und Gestaltungskonzept

Kapazitätsentwicklung

Im Bestand stehen auf dem Gelände insgesamt 127 Kundenparkplätze zur Verfügung. Im Zuge der Markterweiterung und der Neuordnung der Stellplatz- und Erschließungsflächen wird die Anzahl der Kundenparkplätze auf 133 Stellplätze erhöht; zusätzlich werden im östlichen Bereich des Grundstücks 13 Mitarbeiterparkplätze angelegt, die räumlich und funktional vom Kundenparkplatz getrennt sind. Die Gesamtkapazität beträgt damit 146 Stellplätze (133 Kunden + 13 Mitarbeiter).

Hinweis zum Planungsstand: Die Schallimmissionsprognose LG 57/2025 (Ing.-Büro Frank & Schellenberger, Stand 06.05.2026) basiert auf dem Lageplan Stand 07/2025 und setzt 159 Kundenparkplätze an. Diese Abweichung gegenüber der fortgeschriebenen Planung (133 Stellplätze, Stand 07/2026) ist schalltechnisch konservativ: Die Berechnung mit der höheren Stellplatzzahl liegt emissionsseitig auf der sicheren Seite und begründet keine Neubewertung der Immissionsrichtwerte. Die schalltechnische Bewertung bleibt gültig.

Gestaltungsqualität – Breite der Stellplätze:

Die neu angelegten Stellplätze werden gegenüber dem Bestand mit einer vergrößerten Stellplatzbreite von mindestens 2,70 m bis 3,0 m ausgeführt. Diese Komfortverbesserung entspricht den Empfehlungen der EAR 05 (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs, FGSV 2005) und trägt dem gestiegenen Anteil großformatiger Fahrzeuge am Kfz-Bestand Rechnung. Die breiteren Stellplätze verbessern zugleich die Verkehrssicherheit auf der Parkplatzfläche.

Bauliche Trennung und Grünordnung:

Der Kundenparkplatz wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatzbegrünung“ baulich vom Lieferbereich und vom Mitarbeiterparkplatz getrennt. Diese Trennung schließt eine Überlagerung von Kunden- und Lieferverkehr auf der Parkplatzfläche aus und entspricht der Anforderung nach § 50 BImSchG (Trennungsgebot) sowie den betriebssicherheitlichen Erfordernissen. Hierdurch wird auch eine Einfahrt von PKW aus der Thamsbrücker Straße verhindert.

Würdigung der Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr Region Nord

Das Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (TLBV) Region Nord hat mit Stellungnahme vom 19.06.2024 im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung folgende verkehrliche Forderungen erhoben:

Forderung – Planung einer zusätzlichen Ein- und Ausfahrt von und zur L 1031:

Das TLBV hat eine zusätzliche Zufahrt von und zur L 1031 zunächst abgelehnt und eine rückwärtige Erschließung über das Betriebsgelände als ausreichend erachtet. Nach Einarbeitung des detaillierten Erschließungskonzeptes und der betrieblichen Anforderungen der einzelnen Mieter ergibt die Prüfung, dass eine Erschließung ausschließlich über die Goethestraße für die Lieferfahrzeuge des erweiterten Edeka-Marktes (6–8 Anlieferungen/Tag, teils Sattelzüge) und der weiteren Betriebe nicht möglich ist. Die neue Zufahrt an der Thamsbrücker Straße ist technisch und betrieblich zwingend erforderlich. Die Forderung wird durch das vorliegende, mit dem TLBV Region Nord abzustimmende Erschließungskonzept berücksichtigt.

Die endgültige Zustimmung des TLBV Region Nord zur Zufahrtsplanung an der L 1031 ist im Rahmen der straßenrechtlichen Genehmigung nach § 18 FStrG / ThürStrG einzuholen. Im Zusammenhang mit dem weiteren bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren und der Ausführungsplanung zu der Gesamtanlage werden in Absprache und in Beteiligung mit dem TLBV Nord dann auch die weiteren erforderlichen technischen Unterlagen übergeben, wie:

- Lageplan der vorgesehenen Anbindung mit Schleppkurvennachweis
- Sichtnachweise
- Querschnittsplan/ Höhenplan
- Regelschnitt
- Detailplan der verkehrlichen Anbindung für die verkehrliche Erschließung
- Entwässerungsplan
- Markierungs- und Beschilderungsplan

6.9. Hinweise

Die folgenden Hinweise sind zu beachten und werden in die Satzung mit übernommen.

Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Unstrut-Hainich-Kreises oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 03643/818340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.

Die von der Satzung umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Unstrut-Hainich-Kreis anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Unstrut-Hainich-Kreis) anzuzeigen und abzustimmende schadensbegrenzende Maßnahmen umzusetzen.

Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Der Geltungsbereich liegt in den Bergbaubewilligungen „Bad Langensalza – Nord“ (Sole) und „Bad Langensalza – Nord 2“ (Steinsalz). Es liegen keine Solebohrungen oder sonstige Anlagenteile im Bebauungsplanbereich vor.

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses BP wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) ist es erforderlich, im Rahmen vorgesehener Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen unterschiedlicher Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richten sich nach DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 – Bodenarbeiten:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schütffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese so lange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

Gemäß Thüringer Wassergesetz (ThürWG) ist eine weitestgehende Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück anzustreben. Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ (Schriftenreihe Nr. 18/96 der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena) bedarf es im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung oder der Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut, einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser über die Kanalisation der nächsten Vorflut zuzuleiten. Vorab ist es einer Abflussmengenvergleichsmäßigung zu unterziehen. Die Drosselabflussmenge darf 5 l/s*ha Einleitung in die vorhandene Entwässerungsanlage nicht übersteigen. Sollten Stauraumeinrichtungen im öffentlichen Verkehrsbereich vorgesehen werden, können diese mit bei der Bestimmung der Drosselabgabe berücksichtigt werden.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschemissionen - (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

Die Lieferzufahrt an der Thamsbrücker Straße (L 1031) ist ausschließlich dem Lieferverkehr vorbehalten. Eine Kundennutzung ist dauerhaft auszuschließen. Die Ein- und Ausfahrt ist ihm Bereich des geplanten Gebäudes mit einer Lichtsignalanlage auszustatten. Eine Aufstellfläche für wartende Lieferfahrzeuge ist so anzulegen, dass diese vollständig außerhalb des öffentlichen Straßenraums liegt. Die straßenrechtliche Genehmigung nach § 18 ThürStrG durch das TLBV Region Nord ist vor Baubeginn einzuholen.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können eingesehen werden bei: Stadtverwaltung Bad Langensalza, Fachbereich II Ratswaage, 99947 Bad Langensalza.

7. Plangrundlage und Alternativen

7.1. Plangrundlage

Plangrundlage für die vorliegende Satzung bildeten digitale Katasterkarten (Stand 12/2025) und Orthophotos aus dem Downloadbereich des Geoportal Thüringen (www.geoportal-th.de). Die Gebäudebestände wurden überprüft und entsprechend den Gegebenheiten geändert oder ergänzt.

7.2. Alternativen

Eine realistisch zugrunde zu legende Alternative zu dem vorliegenden Plan ist derzeit in der Ortslage von Bad Langensalza nicht gegeben. Der Verzicht auf die Planaufstellung („Nullvariante“) hätte zur Folge:

- Der Lebensmittelmarkt (Edeka) könnte langfristig nicht wettbewerbsfähig betrieben werden, was die Aufgabe des Standortes zur Folge haben könnte.
- Die Nahversorgungssituation des nördlichen Quartiers würde sich erheblich verschlechtern; ca. 2.600 im Nahbereich wohnende Einwohner würden eine wesentliche fußläufige Versorgungseinrichtung verlieren.
- Das Nahversorgungszentrum Goethestraße würde seinen Magnetbetrieb verlieren, was Trading-Down-Tendenzen und weitere Einzelhandelsabsiedlungen begünstigen könnte.
- Der Verwaltung und dem Gemeinwesen würden Gewerbesteuerereinnahmen verloren gehen.

Im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung hat die Innenentwicklung nach geltendem Recht grundsätzlich Vorrang vor der Außenbereichsnutzung (§ 1a Abs. 2 BauGB). Eine Verlagerung des Standortes in den Außenbereich wäre städtebaulich nicht vertretbar und würde den raumordnerischen Zielen des LEP Thüringen 2025 widersprechen.

Die Planung am Bestandsstandort ist angesichts der vorhandenen Infrastruktur, der städtebaulichen Integration und der Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ohne vertretbare Alternative.

8. Umwelt- und landschaftspflegerische Belange

8.1. Vereinfachtes Verfahren und Umweltprüfung – Erforderlichkeit

8.1.1. Rechtsgrundlage und Prüfungsrahmen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Das Ergebnis ist in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB zu dokumentieren.

8.1.2. Nicht-Erforderlichkeit eines Umweltberichts

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind daher für den Bebauungsplan nicht erforderlich.

Diese Privilegierung gilt allerdings nur, wenn die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB (Flächenkriterium, keine UVP-Pflicht, keine FFH-Betroffenheit) eingehalten sind. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen wird nachfolgend nachgewiesen.

8.1.3. Berücksichtigung von Umweltbelangen ohne formalen Umweltbericht

Das Absehen von einer formalen Umweltprüfung entbindet die Gemeinde nicht von der allgemeinen Pflicht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die umweltrelevanten Aspekte werden deshalb in dieser Begründung nachfolgend dargestellt und bewertet.

8.2. UVP-Vorprüfung – Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

8.2.1. Vorbemerkung und Prüfungsansatz

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Maßgeblich für die Beurteilung ist das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in seiner aktuell gültigen Fassung.

8.2.2. Prüfkette nach UVPG (aktuelle Fassung)

Schritt 1 – Vorhaben nach Anlage 1 UVPG:

Das im Bebauungsplan zugelassene Vorhaben (Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“) ist dem Vorhaben nach Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.1 der Anlage 1 UVPG zuzuordnen:

Nr. 18.6.1 Anlage 1 UVPG: „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird und der eine zulässige Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr beinhaltet“ → UVP-pflichtig (Spalte 1 Anlage 1)

Nr. 18.8 Anlage 1 UVPG: „Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird“ → Allgemeine Vorprüfung (Spalte 2 Anlage 1)

Schritt 2 – Zuordnung zum richtigen Tatbestand:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Außenbereich nach § 35 BauGB, sondern in einem Bereich, für den bereits ein genehmigter VE-Plan (§ 30 BauGB) besteht. Nr. 18.6.1 Anlage 1 UVPG (Außenbereich) ist daher nicht einschlägig.

Einschlägig ist vielmehr Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.1 Anlage 1 UVPG (sonstige Gebiete), da für den Standort ein Bebauungsplan aufgestellt wird und die zulässige Geschossfläche den Prüfwert von 5.000 m² voraussichtlich erreicht oder überschreitet.

Schritt 3 – Ergebnis der Prüfung:

Da der Tatbestand der Nr. 18.8 Anlage 1 UVPG eine allgemeine Vorprüfung (kein automatisches UVP-Erfordernis) vorsieht, ergibt sich aus der Prüfkette:

- Es liegt keine automatische UVP-Pflicht vor.
- Es ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 UVPG durchzuführen (vgl. Abschnitt 10.3).
- Das Ergebnis der Vorprüfung entscheidet, ob eine vollständige UVP durchzuführen ist.
- Ergibt die Vorprüfung, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, entfällt die UVP-Pflicht.

8.3. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 UVPG

8.3.1. Rechtsgrundlage und Methodik

Gemäß § 7 Abs. 1 UVPG stellt die zuständige Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben des Vorhabenträgers sowie eigener Informationen fest, ob für das Vorhaben die UVP-Pflicht besteht. Die Vorprüfung erfolgt überschlägig anhand der in Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien.

Die Vorprüfung bezieht sich auf die in Anlage 3 UVPG genannten drei Merkmalsbereiche:

- Merkmale des Vorhabens
- Standort des Vorhabens
- Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Das Ergebnis der Vorprüfung ist gemäß § 7 Abs. 7 UVPG der Öffentlichkeit zugänglich zu machen (erfolgt im Rahmen des B-Planverfahrens).

8.3.2. Kurzcharakterisierung des Vorhabens und des Plangebietes

Vorhaben:

Gesamtfläche Plangebiet: ca. 13.600 m²

- Art der Nutzung: Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO)
- Max. Gesamtverkaufsfläche (BF1): 4.500 m²
- Max. GRZ: 0,8; zulässige Grundfläche: ca. 10.880 m²; bei GRZ 0,9 inkl. Stellplätze: ca. 12.240 m²
- Voraussichtliche Geschossfläche: ca. 5.000–6.000 m² (eingeschossiger Baukörper mit Nebengeschossen)
- Verkehrsflächen: ca. 3.015 m²
- Flächen mit Zweckbestimmung Parken: ca. 3.215 m²

Plangebiet:

Der wesentliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits durch den genehmigten VE-Plan mit Einzelhandelsbetrieben und Parkflächen geprägt. Der Erweiterungsbereich (Flurstück 89/102) ist mit Ruderalvegetation bewachsen.

8.3.3. Anlage 3 UVPG – Kriterium 1: Merkmale des Vorhabens

Kriterium	Bewertung
Größe und Ausgestaltung des Vorhabens	Mittlerer Maßstab; Neubau/Erweiterung eines großflächigen Lebensmittelmarktes auf überwiegend bereits versiegelter Fläche
Kumulierung mit anderen Vorhaben	Nicht erkennbar; im unmittelbaren Umfeld keine vergleichbaren Vorhaben in Planung
Nutzung natürlicher Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Biodiversität)	Geringe Neuversiegelung (ca. 1.000–2.000 m ² auf Erweiterungsfläche); Wasserentnahme nicht relevant; keine naturschutzrechtlich bedeutsamen Flächen betroffen
Erzeugung von Abfällen und Abwässern	Handelsübliche Mengen; Anschluss an kommunale Abwasserentsorgung gesichert
Umweltverschmutzung und Belästigungen	Lärmimmissionen durch Liefer- und Kundenverkehr; durch Schallschutzmaßnahme auf planungsrechtlich zulässiges Maß begrenzt
Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt (Unfälle, Störfälle)	Nicht einschlägig; kein Störfallbetrieb; keine Nutzung wassergefährdender Stoffe in relevantem Umfang
Technologieeinsatz	Standardbautechnologie; keine atypischen Risiken

Zwischenbewertung: Keine Merkmale, die auf erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hinweisen.

8.3.4. Anlage 3 UVP-G – Kriterium 2: Standort des Vorhabens

Kriterium	Bewertung
Vorhandene Nutzung des Gebietes (insbes. Nutzungsintensität)	Intensiv genutzte, überwiegend bereits versiegelte innerstädtische Fläche; Vorbelastung durch bestehenden Einzelhandel und Kfz-Verkehr
Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerierbarkeit natürlicher Ressourcen	Keine schützenswerten Biotopstrukturen; artenarme Ruderalvegetation auf Erweiterungsfläche; kein erhöhtes Artenschutzpotenzial
Belastbarkeit der Natur (Schutzgebiete)	
– Natura 2000 (FFH/SPA, § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG)	Nicht betroffen; nächstes FFH-Gebiet ca. 5,5 km entfernt
– Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)	Nicht betroffen
– Nationalparke (§ 24 BNatSchG)	Nicht betroffen
– Nationale Naturmonumente (§ 24 Abs. 4 BNatSchG)	Nicht betroffen
– Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)	Nicht betroffen
– Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	Nicht betroffen
– Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	Nicht betroffen
– Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	Nicht betroffen
– Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	Nicht betroffen
– Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG)	Nicht betroffen
– Heilquellenschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG)	Geltungsbereich liegt in Schutzzone B des HQSG Bad Langensalza; Aufgrund vorhandener Versiegelung keine Betroffenheit.
– Risikogebiete (§ 73 WHG)	Nicht betroffen
– Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG)	Nicht betroffen
– Gebiete mit Überschreitung von Umweltqualitätsnormen	Nicht betroffen
– Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte	Innerstädtische Lage; keine Überlastungserscheinungen
– Kulturdenkmäler und archäologische Gebiete	Kein direkter Sichtbezug zum historischen Ortskern; Schutzbereich Zone I (max. 30 m Höhe) eingehalten; Zufallsfunde möglich (Meldepflicht nach § 16 ThürDSchG)

Zwischenbewertung: Der Standort weist keine besondere ökologische Sensibilität auf. Die Lage im Heilquellenschutzgebiet erfordert Auflagenbeachtung, begründet aber keine UVP-Pflicht. Keine Schutzgebiete betroffen.

8.3.5. Anlage 3 UVPG – Kriterium 3: Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Kriterium	Bewertung
Ausmaß der Auswirkungen (Größe des betroffenen Gebietes, Anzahl betroffener Personen)	Räumlich auf das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung begrenzt; keine regionalen oder überregionalen Auswirkungen
Art der Auswirkungen (grenzüberschreitend, kumulativ, komplex)	Keine grenzüberschreitenden Auswirkungen; keine relevante Kumulation mit anderen Vorhaben erkennbar
Schwere und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Geringer bis mittlerer Schweregrad; Versiegelung des Erweiterungsbereiches ist reversibel (Entsiegelung möglich); keine dauerhaft irreversiblen Eingriffe in bedeutsame Ökosysteme
Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	Lärmimmissionen durch Betrieb wahrscheinlich, aber durch Schallschutzmaßnahme auf zulässiges Maß begrenzbare
Zeitpunkt, Dauer und Häufigkeit der Auswirkungen	Bauzeitliche Belastungen temporär und reversibel; Betriebsphase: dauerhaft, aber mit planungsrechtlich steuerbaren Auswirkungen
Auswirkungen auf das Klima (Treibhausgase, Anpassung an Klimawandel)	Keine erheblichen Auswirkungen; durch Dachbegrünung und PV-Anlagen klimaangepasste Gestaltung
Auswirkungen auf die biologische Vielfalt	Geringe Auswirkungen; kein Verlust schützenswerter Biotopstrukturen; keine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten
Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser	Geringe Neuversiegelung; Auswirkungen auf Wasserhaushalt marginal; Heilquellenschutz wird beachtet
Gesundheitliche Risiken für Menschen	Keine über das städtebaulich übliche Maß hinausgehenden Risiken

Zwischenbewertung: Die möglichen Auswirkungen sind räumlich begrenzt, von geringem bis mittlerem Ausmaß und überwiegend steuerbar. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

8.3.6. Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 UVPG ergibt:

Unter Berücksichtigung aller drei Kriteriengruppen der Anlage 3 UVPG ist festzustellen, dass der Bebauungsplan „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verursacht. Hierfür sind insbesondere folgende Aspekte maßgeblich:

- Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und versiegelt; die Neuversiegelung beschränkt sich auf den Erweiterungsbereich Flurstück 89/102.
- Keine Betroffenheit von Schutzgebieten nach BNatSchG oder WHG (mit Ausnahme des HQSG, dessen Auflagen beachtet werden).
- Keine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten.
- Die Auswirkungen auf Lärm, Boden und Wasser sind räumlich begrenzt und planungsrechtlich steuerbar.
- Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt sind auf der Basis der vorliegenden Informationen nicht zu erwarten.

Gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG besteht daher keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wird den zuständigen Fachbehörden gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 7 UVPG im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zugeleitet.

8.3.7. Konsequenz für das Verfahren

Da die Vorprüfung keine UVP-Pflicht ergibt, ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB weiterhin anwendbar. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 BauGB (kein UVP-pflichtiges Vorhaben) sind erfüllt.

8.4. Natura-2000-Gebieten

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb von FFH- oder SPA-Gebieten. Das nächste Schutzgebiet, das FFH-Gebiet „NSG Unstruttal zwischen Nägelstädt und Großvargula“ (EU-Nr. 4830-320), liegt in ca. 5,5 km Entfernung. Aufgrund der Distanz, der trennenden Siedlungsstruktur sowie weiterer Störfaktoren im Zwischenbereich können negative Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 BauGB (keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) ist erfüllt.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

8.5. Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die Fläche des Geltungsbereiches ist geprägt durch die genehmigte Einzelhandelsnutzung mit hohem Versiegelungsgrad. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur sehr wenige Grünstrukturen. Es ist davon auszugehen, dass sich innerhalb des Plangebietes keine schützenswerten Biotopstrukturen befinden.

Das tierökologische Potenzial der Flächen ist als sehr gering zu beurteilen. Für heimische Vögel sind keine bedeutsamen Brut- und Nahrungshabitate vorhanden. Dieser Umstand gilt auch für Fledermäuse, Amphibien und Reptilien.

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, sind diese der Unteren Naturschutzbehörde (Unstrut-Hainich-Kreis) unverzüglich anzuzeigen.

8.6. Auswirkungen auf Boden, Wasser und Klima

Durch die Planung kann eine Versiegelung von bis zu 90 % der Flächen erfolgen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine entsprechende Versiegelung auf Grundlage des § 30 BauGB (genehmigter VE-Plan) bereits möglich wäre. Die durch Erhöhung des Versiegelungsgrades eintretenden negativen Effekte beschränken sich auf eine geringe Fläche und haben keine abwägungsbeachtlichen Auswirkungen.

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Niederschlagswasserversickerung werden durch technische Maßnahmen minimiert (Versickerungsanlagen, Drosselung auf 5 l/(s·ha)).

Aufgrund der geringen Flächengröße bestehen keine Auswirkungen auf die lokalklimatischen Funktionen der Stadt Bad Langensalza. Dachbegrünungen mildern lokale Aufheizungseffekte.

8.7. Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen bekannt. Archäologische Zufallsfunde bei Erdarbeiten sind jedoch möglich (ehemalige Kasernennutzung; archäologisches Relevanzgebiet). Sie sind gemäß § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Unstrut-Hainich-Kreises oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar anzuzeigen.

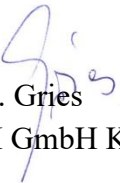
Ebenso können aufgrund der ehemaligen Kasernennutzung Munitionsfunde nicht ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone I des Kulturstandortes KES-2 Bad Langensalza (Regionalplan-Entwurf 2018). Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 12 m liegt deutlich unterhalb des Schutzwertes von 30 m; ein Sichtbezug zum historischen Ortskern besteht nicht.

8.8. Nutzung erneuerbarer Energien

Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden im Bebauungsplan nicht als Pflicht getroffen, um einen größeren Gestaltungsspielraum zu erhalten. Der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist ausdrücklich zugelassen. Dachbegrünungen werden ebenfalls ausdrücklich ermöglicht.

aufgestellt: Uder 07/2026


M. Gries
AI GmbH KVVU


C. Vogler
AI GmbH KVVU

Anlage 1 – Schallimmissionsprognose

Anlage 2 – Auwirkungsanalyse