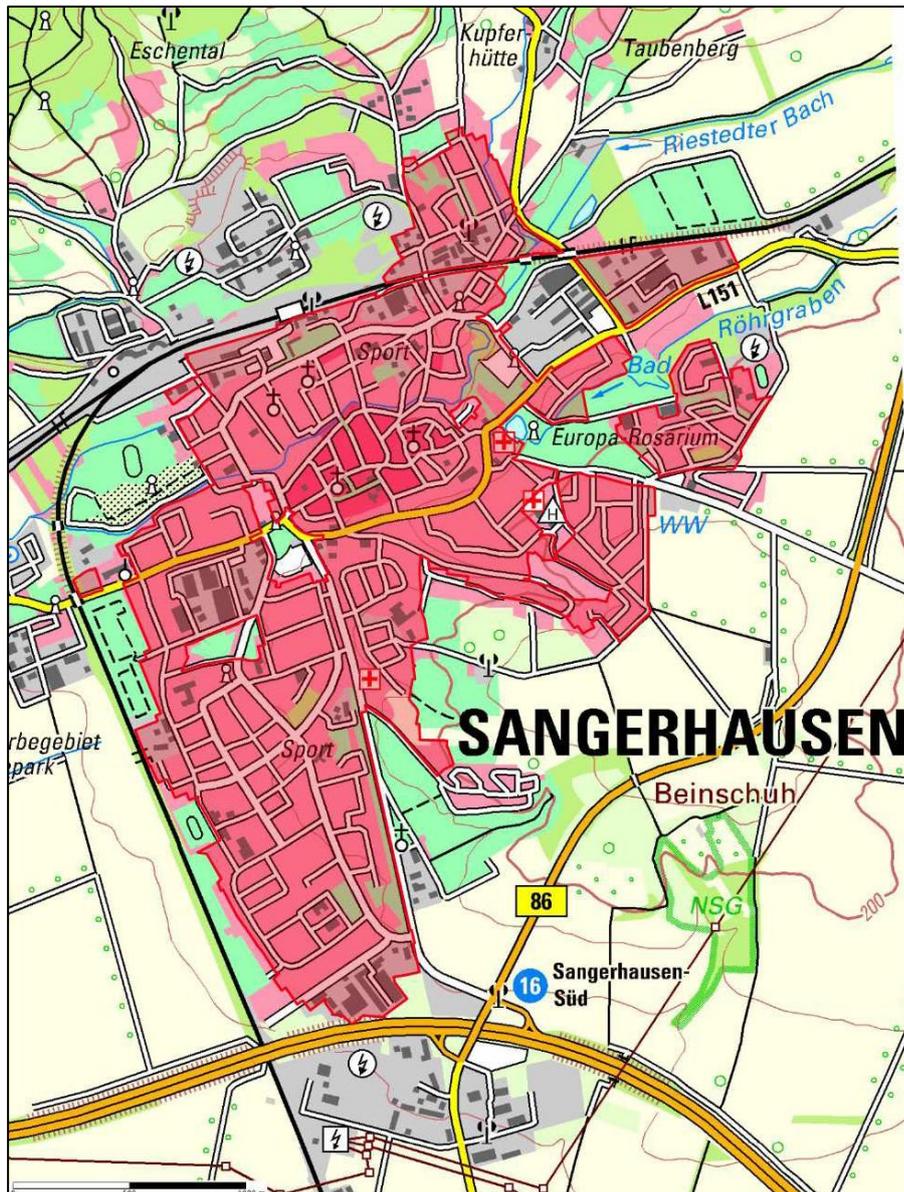


**Sangerhausen**  
**Bebauungsplan Nr. 46**  
**„Steuerung des Einzelhandels in der Stadt**  
**Sangerhausen“**  
**Einfacher Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB**



**Auftraggeber**

Stadt Sangerhausen  
vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Strauß  
Markt 1  
06526 Sangerhausen  
Entwurf - Formelle Beteiligung nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB

**September 2020**

**Planverfasser:**

Planungsgemeinschaft  
Körper & Kautz  
An der Leine 5  
06526 Sangerhausen  
Tel. 03464 579022  
architekt.andrea.kautz@t-online.de

# Begründung

## zum einfachen Bebauungsplan Nr. 46 „Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Sangerhausen“

### Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
1.1.	Ziel und Zweck der Planung/ Aufgabenstellung	2
1.2.	Aufstellungsverfahren	3
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.1	Städtebauliche Bestandssituation	4
2.2	Plangrundlagen	6
2.3	Rechtsgrundlagen	6
2.4.	Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne	6
2.4.1	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)	6
2.4.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)	8
2.4.3	Flächennutzungsplan	9
2.4.4	Sonstige Planungen und Erlasse	9
3.	Planungsbericht	11
3.1.	Städtebauliches Konzept	11
3.1.1	Zentrenstrukturen	13
3.2.	Inhalt des Bebauungsplans und Festsetzungen	15
TF	Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	16
TF 1	Zentrale Versorgungsbereiche	16
TF 2	„Sangerhäuser Liste“ zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente	17
TF 3	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche	20
TF 3.1	Teilbereich 1– Zentraler Versorgungsbereich „Altstadt“ (TB 1)	20
TF 3.2	Teilbereiche 2 und 3 – Zentraler Versorgungsbereich „West siedlung“ (TB 2) und Zentraler Versorgungsbereich „Südwestsiedlung“ (TB 3)	21
TF 4	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche	21
TF 4.1	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche	21
TF 4.2	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen, außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche	21
TF 4.3	Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche	22
3.3.	Umweltschutz	23
4.	Nachrichtliche Übernahmen	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
5.	Flächenbilanz	23
6.	Auswirkungen der Planung	23

### Anlage

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen, 26.09.2019/Überarbeitung 05.02.2020

# 1. Einleitung

## 1.1. Ziel und Zweck der Planung/ Aufgabenstellung

Die Stadt Sangerhausen nimmt als Mittelzentrum eine zentralörtliche Versorgungsfunktion im Landkreis Mansfeld-Südharz wahr.

Auf Grund des vorhandenen überdurchschnittlich hohen Verkaufsflächenbesatzes ergeben sich städtebauliche Spannungen und nachteilige Auswirkungen. So führten Fehlentwicklungen in der Vergangenheit beispielsweise zu Funktionsschwächen des Altstadtzentrums infolge von Geschäftsaufgaben und darauffolgendem Leerstand. In einzelnen Stadtteilen ist die Nahversorgung geschwächt. In einigen innerstädtischen Teilbereichen sind im fußläufigen Umfeld keine Nahversorgungseinrichtungen vorhanden. Die umliegenden Ortschaften werden, bis auf wenige Ausnahmen, fast ausschließlich durch Einrichtungen in der Kernstadt versorgt.

In Folge weiterer städtebaulicher Entwicklungsprozesse, insbesondere auch auf Grund stadtstruktureller Veränderungen durch den Stadtumbau und des demographischen Wandels sind Veränderungen der Funktionen und Angebotsschwerpunkte von Einzelhandelsstandorten zu erwarten.<sup>1</sup>

Daraus ergibt sich die Zielstellung, für die Einwohner der Stadt Sangerhausen eine möglichst ausgewogene flächenmäßig optimierte Nahversorgungsstruktur aufzubauen. Zur Sicherung einer möglichst verbrauchernahen Versorgung liegt der Schwerpunkt auf der Entwicklung einer lebendigen Innenstadt.

Um künftige Fehlentwicklungen zu vermeiden sind städtebaulich begründete, rechtsichere Steuerungsmaßnahmen erforderlich.

Daraus schlussfolgernd wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen erarbeitet. Darauf aufbauend sollen parzellenscharfe Abgrenzungen für die zentralen Versorgungsbereiche festgeschrieben werden. Mit der Ausweisung von Potentialflächen sollen Versorgungseinrichtungen auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen<sup>2</sup> werden dafür die folgenden wesentlichen Ziele genannt:

- *Die Stadt Sangerhausen soll den Einwohnern der Stadt und des Umlandes ein breit gefächertes und attraktives Versorgungsangebot bereitstellen, um die landesplanerisch verankerte Versorgungsfunktion als Mittelzentrum sowohl für die Stadt selbst als auch für den Verflechtungsbereich langfristig zu erfüllen. Es soll ein ausgewogenes Einzelhandelsangebot offeriert werden, welches der Größe des Versorgungsgebietes von Sangerhausen entspricht.*
- *Die Innenstadt von Sangerhausen ist als zentraler Einzelhandelsschwerpunkt zu sichern und auszubauen, um im interkommunalen Wettbewerb attraktiv und marktfähig zu bleiben. Dieser Bereich soll als Angebotsschwerpunkt für sozialrelevante Sortimente gefestigt werden.*
- *Die Grundversorgungseinrichtungen sollen in integrierter Lage sowie fußläufig und möglichst mit dem ÖPNV erreichbar angesiedelt werden. Die Abdeckung der notwendigen Bedürfnisse des periodischen Nachfragebereichs soll für die Wohnbevölkerung engmaschig möglich und mit einem minimalen Zeit- und Kostenaufwand verbunden sein.*

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Ergebnisse aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen bzw. zur planerischen Steuerung besteht die Möglichkeit, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) nach § 9 Abs. 2a BauGB einen Bebauungsplan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche aufzustellen.

---

<sup>1</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen, Entwurf, BBE, 26.9.2019/Überarbeitung 05.02.2020

<sup>2</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen, Entwurf, BBE, 26.9.2019/Überarbeitung 05.02.2020

Dieser bietet die Möglichkeit auf der Grundlage der Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB, eine nicht gewünschte Einzelhandelsentwicklung außerhalb der zu schützenden Versorgungsbereiche zu begrenzen.

Die Stadt Sangerhausen hat am xx. den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 46 „Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Sangerhausen“ gefasst.

Sofern sich die Notwendigkeit ergibt, bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne an das gesamtstädtische Regelungsgefüge zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes anzupassen, wird dies in separaten Verfahren erfolgen.

## 1.2. Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche aufgestellt. Er enthält nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 BauGB vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommen, wenn der Bauleitplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält und wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vorliegenden Planverfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeit ist bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Sangerhausen über die Planungsziele informiert worden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorliegenden einfachen Bebauungsplan erfolgt durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern wird gemäß § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der

zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	
Auslegungsbeschluss zum formellen Entwurf	
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung sowie Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung	

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf den unbeplanten Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) beschränkt. Er umfasst alle die Bauflächen im Siedlungsgebiet der Kernstadt Sangerhausen, für die nicht bereits verbindliche Bauleitpläne vorliegen und für die eine Steuerung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben erforderlich ist.

Der Bereich im Nordwesten des Stadtgebietes (Gewerbegebiet Weinlager) wird trotz seiner baulichen Prägung nicht in den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen. Der Standort soll dem Bestand entsprechend für die gewerbliche Nutzung weiterentwickelt werden. Um hierfür zu einer rechtssicheren Auffassung bezüglich der Zuordnung dieser Flächen zum Innen- bzw. Außenbereich zu gelangen und damit Planungssicherheit zu erzielen, wird die Aufstellung eines separaten (einfachen) Bebauungsplanes empfohlen, mit dem die angestrebte Nutzung zur Erzielung einer städtebaulichen Ordnung verbindlich geregelt werden kann.

Der Grenzverlauf wurde vorzugsweise entlang vorhandener Flurstücksgrenzen gezogen. Sofern von diesem Prinzip abgewichen wurde, erfolgte die Grenzziehung auf einer geraden Linie zwischen zwei eindeutig zu identifizierenden Punkten.

**Aus dem in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich ergibt sich keine rechtsverbindliche Festsetzung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB.**

Der räumliche Geltungsbereich ist durch die Planzeichnung eindeutig gekennzeichnet.

### 2.1 Städtebauliche Bestandssituation

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die einzelnen Teilbereiche innerhalb des Plangebietes sind von unterschiedlichen baulichen Nutzungen und Strukturen geprägt.

Während im Zentrum der Kernstadt und den daran anschließenden Bereichen gemischte Bauflächen mit Wohnnutzung, Einzelhandelsnutzungen, gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungsunternehmen, Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur anzutreffen sind, dominiert auf den überwiegenden Flächen des übrigen Stadtgebietes die Wohnnutzung. Die Stadtränder in nördliche, westliche und südliche Richtung werden von gewerblicher Nutzung geprägt. Einzelhandelsunternehmen sind über das gesamte Gebiet der Kernstadt Sangerhausen verteilt.

Diese sind in den Wohnlagen in der Regel fußläufig erreichbar. Die Erschließung des Stadtgebietes durch den ÖPNV erfolgt im Wesentlichen über zwei Stadtbuslinien. Für die individuelle Anfahrt mit dem PKW stehen öffentliche Stellflächen im Einzugsbereich der Versorgungszentren zur Verfügung.

Sangerhausen ist an das Schienennetz der Deutschen Bahn angebunden und besitzt Regionalbahnverbindungen in Richtung Magdeburg, Halle (Saale), Erfurt und Nordhausen.

In Sangerhausen, einschließlich Ortschaften lebten per 31.12.2017 27.379 Einwohner, davon wohnten 19.354 Personen in der Kernstadt<sup>3</sup>. Laut der ISEK-Prognose<sup>4</sup> wird die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2030 auf 26.800 Einwohner schrumpfen.

Die Versorgungsstruktur wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen<sup>5</sup> analysiert. Demzufolge wird die räumliche Verteilung innerhalb der Kernstadt untergliedert in den zentralen Versorgungsbereich Altstadt, drei Nahversorgungsstandorte (Karl-Liebknecht-Straße, Georg-Schumann-Straße und Ringstraße), zwei Fachmarkttagglomerationen (Helmepark und Riestedter Straße) sowie mehrere Solitärstandorte.

Den anzahlmäßig größten zusammenhängenden Einzelhandelsstandort stellt die Sangerhäuser Altstadt dar.

Die Verkaufsflächenstruktur in Sangerhausen ist überwiegend durch kleinformatische Einzelhandelsgeschäfte (65 % der Handelsbetriebe weisen eine Verkaufsfläche von unter 100 m<sup>2</sup> auf) geprägt. Demgegenüber verfügen jedoch die großformatigen Handelsbetriebe über 84 % der gesamtstädtischen Verkaufsflächen.

Der gesamtstädtische Einzelhandelsbestand ist in Sangerhausen verhältnismäßig hoch. Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung war in Sangerhausen (inkl. Ortsteile) ein Bestand von ca. 230 Arbeitsstätten des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks mit rd. 84.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden. Damit liegt die Verkaufsflächenausstattung von Sangerhausen mit 3,2 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner, unabhängig einer branchenspezifischen Betrachtung, deutlich über dem bundesdeutschen Ausstattungswert von rd. 1,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner.

Laut Marktanalyse BBE versorgt der Sangerhäuser Einzelhandel ein verhältnismäßig großes Einzugsgebiet mit ca. 48.990 Personen.<sup>6</sup>

Die Flächenausstattung wird in fast allen Einzelhandelsbranchen als hoch und deren Angebotsbreite als optimal eingeschätzt. Die Ausstattung an Versorgungseinrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels variiert innerhalb einzelner Stadtquartiere sowie in den Siedlungsbereichen.

Die strukturprägenden Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels decken zum großen Teil das Sangerhäuser Kernstadtgebiet ab, so dass die einzelnen Lebensmittelmärkte für den Großteil der kernstädtischen Bevölkerung die fußläufige Nahversorgung sicherstellen können.

Während im östlichen und im westlichen Kernstadtgebiet eine Angebotsverdichtung zu verzeichnen ist, besteht im östlichen Kernstadtgebiet in der Großwohnsiedlung Othal und in der südlich der Beyernaumburger Straße befindlichen Kleinwohnsiedlung keine adäquate Nahversorgung.

Im nördlichen Kernstadtbereich ist in dem Wohngebiet an der Franz-Heymann-Straße ebenfalls kein Nahversorgungsmarkt vorhanden. Kernstädtische Randbereiche mit einer meist geringen Siedlungsverdichtung befinden sich ebenfalls außerhalb der Nahversorgungsbereiche, wobei hier meistens nur geringfügig höhere Laufwege in Kauf genommen werden müssen.

Der Großteil der strukturprägenden Lebensmittelmärkte ist in Sangerhausen in siedlungsintegrierten Lagen verortet. Demnach erfüllen die meisten Märkte das Kriterium der verbrauchernahen Versorgung. Daneben befinden ca. 39 % der Lebensmittelverkaufsflächen an dezentralen Standorten.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die Stadt Sangerhausen über ein sehr gut

---

<sup>3</sup> Stadtentwicklungskonzept von Westermann & Wallraf- Fortschreibung 2018, Stand Januar 2019 (S.5ff.)

<sup>4</sup> Stadtentwicklungskonzept von Westermann & Wallraf- Fortschreibung 2019, Stand Januar 2019 (S.8ff.)

<sup>5</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen, Entwurf, BBE, 26.9.2019/Überarbeitung 05.02.2020

<sup>6</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen, Entwurf, BBE, 26.9.2019/Überarbeitung 05.02.2020

ausgeprägtes Einzelhandelsangebot verfügt, wenngleich die hohen Kaufkraftzuflüsse maßgeblich durch das Angebot an dezentralen Handelsstandorten in Sangerhausen zurückzuführen sind.

Allerdings nimmt der Innenstadthandel, trotz einer städtebaulich attraktiven Innenstadt mit guten Standortvoraussetzungen (u.a. gute Anfahrbarkeit, Parkplätze, ÖPNV-Anbindung) nur einen geringen Flächenanteil im Verhältnis zum gesamtstädtischen Angebot ein. Dies ist u.a. darauf zurück zu führen, dass die durchschnittliche Betriebsgröße 90 m<sup>2</sup> je Einrichtung beträgt.<sup>7</sup>

## 2.2 Plangrundlagen

Die Grundlage für den vorliegenden einfachen Bebauungsplan bildet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen<sup>8</sup> mit der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen ist Bestandteil der Begründung des einfachen Bebauungsplans Nr. 46 „Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Sangerhausen (siehe Anlage).

Als Kartengrundlage dient ein Auszug aus dem ALKIS, Lagebezugssystem ETRS89, UTM-Abildung, Zone 32, Lagestatus 489, EPSG-Code: 25832, Geobasisdaten @ GeoBasis-DE / LVerm-Geo LSA, 2018 / A18-8000127-2011-8.

## 2.3 Rechtsgrundlagen

Die Bearbeitung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in den derzeitigen Fassungen:

### Bundesgesetze/ -verordnungen

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV),
- Bundes-Naturschutzgesetz,
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

### Landesgesetze/ -verordnungen in den derzeitigen Fassungen

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

## 2.4. Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne

### 2.4.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)

Im LEP-LSA sind folgende Ziele der Raumordnung, die für die Entwicklung des Einzelhandels in Sangerhausen relevant sind, festgeschrieben:

- Zentralörtliche Gliederung

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

<sup>7</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen, Entwurf, BBE, 05.02.2020

<sup>8</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen, Entwurf, BBE, 26.9.2019/Überarbeitung 05.02.2020

Bevölkerung und ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.

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

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

Sangerhausen gehört zu den Mittelzentren.

Die vorliegende Planung entspricht den o. g. Funktionen.

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

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

Z 48 Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

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

Z 49: *Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.*

Z 50: *Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innen-stadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.*

Z 51: *Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen.“*

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen<sup>9</sup> xxx werden die o. g. Ziele der Raumordnung in Bezug auf die vorliegende Planung erläutert.

Mit dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Sangerhausen unter Berücksichtigung der vorn genannten Ziele der Raumordnung geschaffen werden.

#### überregionale Entwicklungsachsen

In der Beikarte 1 zum LEP LSA 2010 werden die überregionalen Entwicklungsachsen und Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben dargestellt. Dementsprechend liegt das Plangebiet im

---

<sup>9</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen, Entwurf, BBE, 26.9.2019/Überarbeitung 05.02.2020

Ländlichen Raum mit besonderen Entwicklungsaufgaben, entlang einer überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

Ländliche Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben sind Gebiete, die aufgrund ihrer peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweisen. In diesen Räumen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Vorrangig sollen auch außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze geschaffen werden oder Einkommenskombinationen ermöglicht werden. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorzug eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere bei Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Gemäß Z 16 LEP LSA 2010 dienen Entwicklungsachsen europäischer Bedeutung dem Leistungsaustausch zwischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung der Mittelzentren. Der Anschluss und die Entwicklung des ländlichen Raums sind zu sichern und eine angemessene Einbindung des Landes und seiner Teilräume in die nationalen sowie die trans- und paneuropäischen Netze zu erreichen.

Nach Z 18 LEP LSA 2010 ist zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen, die Siedlungsentwicklung auch hier in den Zentralen Orten zu konzentrieren; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten.

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

#### **2.4.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)**

Für die Harzgebiete wurde ein Regionalplan erstellt, der mit Wirkung vom 23.05. 2009 in Kraft getreten ist. Danach erfolgte die 1. und 2. Änderung des REPHarz, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 22.05./29.05.10 sowie die Ergänzung des REPHarz um den Teilbereich Wippra, in Kraft getreten durch die öffentliche Bekanntmachung vom 23.07./30.07.11. Die (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ erlangte mit Bekanntmachungen vom 22. und 29.09.18 ihre Rechtskraft und löst damit die bisherigen Regelungen zur zentralörtlichen Gliederung gemäß Pkt. 4.2. des REPHarz ab. Mit Bekanntmachung vom 19.12.15 wurde die Planungsabsicht zur (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ öffentlich bekannt gemacht. In diesem Verfahren hat die Regionalversammlung am 13.11.18 bisher nur den Entwurf eines neuen Kriterienkataloges - Wind beschlossen.

Gemäß Z 13 ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden.

*Z 15 Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.*

*Z 50: Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innen-stadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen*

Im Regionalen Entwicklungsplan wird unter Punkt 5.18. Handel/Dienstleistungen zur Einzelhandelsentwicklung folgende Aussage getroffen:

*„In allen Teilen der Planungsregion soll eine bedarfsorientierte Versorgung mit Ge- und Verbrauchsgütern sowie Nahrungs- und Genussmitteln und Dienstleistungen durch eine räumlich ausgewogene und auf die differenzierten funktionalen Anforderungen der zentralörtlichen Gliederung (Ober-,Mittel- und Grundzentren, ländliche Räume) ausgerichtete Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur erfolgen.“*

Weiterhin heißt es:

*„Außerhalb der Zentralen Orte soll die Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit täglichem Grundbedarf, insbesondere mit Nahrungs- und Genussmitteln und Dienstleistungen, ausgerichtet sein. Die Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs soll wohnungsnah und möglichst ohne Benutzung motorisierter Verkehrsmittel erfolgen können.“*

In der Begründung zur Zentralörtlichen Gliederung (Ziele und Grundsätze 13 bis 16 REPHarz) wird u. a. festgestellt:

*„Gerade um die negativen Folgen der demographischen Entwicklung zu minimieren, besitzt unter Berücksichtigung der ohnehin relativ geringen Kaufkraft der Bevölkerung die Stärkung bzw. „Nichtschwächung“ der Städte, vor allem der Innenstädte, eine hervorragende Bedeutung. In allen zwischenzeitlich vorliegenden Einzelhandelsgutachten der Mittelzentren der Planungsregion wird den städtebaulich integrierten Standorten, insbesondere aber den Innenstädten als primärer Standort des Einzelhandels, oberste Priorität eingeräumt.“*

Die Stadt Sangerhausen geht davon aus, dass die vorliegende Planung in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung steht.

### **2.4.3 Flächennutzungsplan**

Seit dem 30. Januar 2009 hat die Stadt Sangerhausen einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), deren 1. vereinfachte Änderung am 05. März 2010, die 2. Änderung, Teilbereich A „Photovoltaik“ am 08. Juni 2012, die 3. vereinfachte Änderung am 06. März 2015 und deren 6. Änderung „Hühnerberg“ am 08. August 2017 rechtswirksam wurden.

Der überwiegende Teil der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes sind Bauflächen, im Bereich des Stadtzentrums „gemischte Bauflächen“ in den angrenzenden Wohngebieten „Wohnbauflächen“, daneben sind die wichtigsten Grünzüge als Grünflächen dargestellt.

Außerhalb des Plangebietes gibt es in der Kernstadt im Bereich des Helmparks sowie am Steinberger Weg sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“.

Die Stadt Sangerhausen geht davon aus, dass die vorliegende Planung in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan steht.

Bei nachfolgenden Änderungen des Flächennutzungsplanes sollten die Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen<sup>10</sup> sowie die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche verankert werden.

### **2.4.4 Sonstige Planungen und Erlasse**

#### **a) Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Sangerhausen Fortschreibung 2009<sup>11</sup>**

Im Jahr 2001 wurde das erste Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Sangerhausen verabschiedet. Es bildete die planerische Grundlage für den Stadtumbau der Stadt Sangerhausen mit ihren Ortsteilen und wird inzwischen jährlich fortgeschrieben.

Im ISEK werden u. a. zur Steuerung von Handels- und Dienstleistungsangeboten vier Aufgabefelder formuliert:

1. Qualifizierung der Innenstadtangebote
2. Verhinderung neuer Verkaufsflächen außerhalb der Zentren
3. Stabilisierung der Nebenzentren und wohngebietsorientierten Einzellagen

---

<sup>10</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen, Entwurf, BBE, 26.9.2019/Überarbeitung 05.02.2020

<sup>11</sup> Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen, Fortschreibung 2009, Arbeitsgemeinschaft Westermann & Wallraf, Dezember 2009.

#### 4. Unterstützung bzw. Initiierung dörflicher Selbsthilfe zur Verbesserung der jeweiligen Nahversorgung

Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

#### Teilfortschreibung Stadtentwicklung 2018<sup>12</sup>

In der Teilfortschreibung ISEK Sangerhausen wird als Schwerpunktthema die Konkretisierung der Leitbildsäule „Attraktives Wohnen auf der Sonnenseite des Harzes“ herausgearbeitet. Darin enthalten sind diverse Neubaubereiche. Der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Teilbereich 2 „Zentraler Versorgungsbereich „Westsiedlung“ ist Bestandteil eines in der Teilfortschreibung ISEK Sangerhausen vorgesehenen prioritären Neubaubereichs.

Die o. g. Aufgabenfelder werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Mit der Steuerung des Einzelhandels durch

**Koordinierung erforderlich!!!**

### **Vielfältiges Wohnen – Städtisches Wohnen**

**Handlungsfeld 2:** „Auch unter günstigen Rahmenbedingungen wird die Einwohnerzahl in Sangerhausen auf absehbare Zeit weiter sinken, wenn auch deutlich moderater, als bislang. Vorrang hat daher die quartiersbezogene Bestandsentwicklung. Neue Wohnangebote in der Kernstadt werden vorzugsweise auf Abrissflächen des Stadumbaus entwickelt.“

*Einschätzung 2018:* Die Vorrangige Nutzung der Abrissflächen des Stadumbaus ist Konsens unter den Akteuren. Mit der Neuformulierung der städtebaulichen Leitbilder für die Stadumbaugebiete in 2015 wurde die prioritäre Behandlung von Stadumbaubereichen als Neubaufächen nochmal gestärkt.

Beispieldarstellung städtebauliches Leitbild Westsiedlung (Ausschnitt)

 Prioritärer Neubaubereich

Vgl. auch Kapitel. 3.1



#### b) Gestaltungssatzung<sup>13</sup>

Für das Territorium des Sanierungsgebietes der Altstadt von Sangerhausen wurden örtliche Bauvorschriften zur Erhaltung und Bewahrung der innerstädtischen Bausubstanz, d. h. an deren äußeren Hüllen, die vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind, festgeschrieben.

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

<sup>12</sup> Jahresbericht 2018 der Lenkungsrunde Stadtentwicklung und der Koordinierungsrunde Stadumbau Sangerhausen, Teilfortschreibung ISEK Sangerhausen, Arbeitsgemeinschaft Westermann & Wallraf, Stand Januar 2019.

<sup>13</sup> Örtliche Bauvorschrift über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen in der Kernstadt der Berg- und Rosenstadt Sangerhausen (Gestaltungssatzung) vom 23.08. 2018.

### c) Werbeanlagensatzung<sup>14</sup>

Die Werbeanlagensatzung gilt für die Errichtung und Änderung aller Werbeanlagen innerhalb des festgelegten Sanierungsgebietes der Altstadt von Sangerhausen.

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

## **3. Planungsbericht**

### **3.1. Städtebauliches Konzept**

Der vorliegende Bebauungsplan dient der strategischen Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben im bislang unbeplanten Innenbereich.

Das Plangebiet beschränkt sich ausschließlich auf solche Bereiche, in denen ein Planungs- und Steuerungserfordernis zur Zentrenerhaltung und -entwicklung besteht.

Aus diesem Grund wurde nur die Kernstadt betrachtet. In den Ortsteilen der Stadt Sangerhausen wird das o. g. Erfordernis nicht gesehen. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen<sup>15</sup> wird das fehlende Angebot in den dezentralen Ortsteilen vor allem mit der geringen Mantelbevölkerung begründet, aus der ein niedriges Nachfragepotenzial sowie fehlende Ertragschancen resultieren, welche die Installation eines größeren bzw. filialisierten Lebensmittelmarktes aus betriebswirtschaftlichen Gründen heute und auch perspektivisch i.d.R. ausschließen. Die bestehenden Leerstände in den Ortsteilen belegen diese Entwicklung.

Die Lebensmittelversorgung in den Ortsteilen, außer in Oberröblingen, Wippra und Riestedt wird bereits durch Lebensmittelmärkte in der Sangerhäuser Kernstadt übernommen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zukünftig in kleineren Ortsteilen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht realistisch ist. Alternativen zur Abdeckung der Nachfrage bietet u. a. der mobile Handel.

Für die Flächen, für die bereits eine verbindliche Bauleitplanung vorliegt, sind die Regelungen der jeweiligen Bauleitpläne maßgeblich. Hierfür bietet das Instrument des vorliegenden einfachen Bebauungsplans keine rechtliche Grundlage.

Die Überplanung sämtlicher bebaubaren Bereiche der Stadt Sangerhausen, einschließlich der Ortsteile wird deshalb als Planungsalternative ausgeschlossen.

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen die Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes **xxx** zugrunde.

Daraus leiten sich die folgenden Zielsetzungen ab:

- Der innerstädtische zentrale Versorgungsbereich besitzt oberste Priorität.
- Künftige Einzelhandelsansiedlungen sind auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Sangerhausen unter Beachtung einer möglichst ausgewogenen Verteilung zu konzentrieren.
- Die Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs soll auch außerhalb der Zentren unterstützt werden. Deshalb werden Ausnahmen formuliert, auf deren Grundlage auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche Einzelhandel zur Schließung von Nahversorgungslücken zugelassen werden kann.

#### Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment

- Perspektivisch sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment in den zentralen Versorgungsbereich Altstadt anzusiedeln, um das Sangerhäuser Zentrum zum flächenseitigen Angebotsschwerpunkt für zentrenrelevante Sortimente auszubauen.

---

<sup>14</sup> Örtliche Bauvorschrift der Stadt Sangerhausen über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung und die Aufstellung von Warenautomaten (Werbeanlagensatzung) vom 07.03.2019.

<sup>15</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen, Entwurf, BBE, 26.9.2019/Überarbeitung 05.02.2020

- Zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente wird die ortstypische Sortimentsliste der Stadt Sangerhausen zugrunde gelegt.
- Nachgelagert kann die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auch in den beiden Nahversorgungszentren erfolgen, sofern die Verkaufsfläche der Betriebe deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegt, deren Einzugsbereich und Versorgungsfunktion maßgeblich auf das umliegende Wohnumfeld ausgerichtet ist, die Betriebe eine standortgerechte Dimensionierung besitzen und keine Beeinträchtigung von anderen zentralen Versorgungsbereichen - insbesondere des innerstädtischen Versorgungsbereiches - zu erwarten ist.

#### - Erweiterung bestehender Betriebe???

##### Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

- Die Sangerhäuser Innenstadt soll perspektivisch über einen angemessenen Besitz an nahversorgungsrelevanten Sortimenten verfügen.
- Nachgelagert kann die Ansiedlung dieser Sortimente ebenfalls in den beiden zentralen Versorgungsbereichen Westsiedlung und Südwestsiedlung dauerhaft etabliert werden, wenn schädliche Auswirkungen auf den Handelsbestand im innerstädtischen Versorgungsbereich grundsätzlich ausgeschlossen werden können. Ferner darf eine Handelsansiedlung in den Nahversorgungszentren auch die prospektive Entwicklung im Sangerhäuser Zentrum nicht negativ beeinträchtigen.

#### - Erweiterung bestehender Betriebe???

##### Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel

- Schwerpunkte für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Lebensmittel liegen in den zentralen Versorgungsbereichen.
- Nachgeordnet ist für die möglichst engmaschige Nahversorgung die Ansiedlung von Betrieben mit dem Kernsortiment Lebensmittel ausschließlich an städtebaulich integrierten Standorten möglich, wenn nachweislich in den zentralen Versorgungsbereichen keine Flächenkapazitäten bestehen oder hier schon ein gleichartiges Angebot vorhanden ist. Die Einzelhandelsbetriebe müssen überwiegend der Grundversorgung dienen und eine standortgerechte Dimensionierung besitzen. Der Nachweis, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können, ist prinzipiell im Einzelfall durch eine Wirkungsanalyse zu erbringen. Gleiches gilt auch für die Erweiterung von Lebensmittelmärkten.

##### Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

- Auf Grund des hohen Flächenverbrauchs sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen an verkehrsgünstigen bzw. autokundenorientierten Standorten in Sangerhausen prinzipiell zulässig, wobei eine Entwicklung - je nach Ansiedlungsvorhaben - in den bestehenden Sonderlagen zu präferieren ist.
- Bei Flächenverfügbarkeit sollten Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auch in zentralen Versorgungsbereichen oder insbesondere in Randlage hierzu angesiedelt werden.
- Eine räumliche Angebotsbündelung sollte angestrebt werden.
- Die Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ist grundsätzlich zulässig, sofern diese langfristig der Standortsicherung dient.

##### Zentrenrelevante Randsortimente in Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

- Um die zentralen Versorgungsbereiche vor möglichen negativen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu schützen und um die Ansiedlungspotenziale hier nicht einzuschränken, sind die zentrenrelevanten Randsortimente in nicht-zentrenrelevantem

Einzelhandelsbetrieben auf rund 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zu begrenzen. Die Randsortimente müssen grundsätzlich einen direkten und deutlichen Bezug zum Kernsortiment haben. Der Nachweis, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können, ist prinzipiell im Einzelfall durch eine Auswirkungsanalyse zu erbringen. **Erweiterung bestehender Betriebe???**

Die Planung verfolgt neben dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche auch deren Weiterentwicklung.

Künftige Ansiedlungsbegehren von Einzelhandelsbetrieben sollen anhand der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Grundsätze beurteilt werden. Insofern kann daraus eine Planungs- und Investitionssicherheit für die zentralen Bereiche abgeleitet werden.

Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ab der Bekanntmachung der Satzung neben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes nach § 34 BauGB.

### 3.1.1 Zentrenstrukturen

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen<sup>16</sup> sieht das Zentrenmodell folgende grundlegende Struktur vor:

- I. Innenstadtzentrum (Altstadt)
- II. Nahversorgungszentren „Westsiedlung“ und „Südwest“
- III. Nahversorgungsstandorte sowie
- IV. Sonder- und Solitärstandorte
- V. **Streu- bzw. Solitärlagen**

#### I. Zentraler Versorgungsbereich Altstadt im Innenstadtzentrum

Die Altstadt von Sangerhausen soll auch perspektivisch Hauptangebotsschwerpunkt für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten sein (breitgefächertes Angebot mit Versorgungsfunktion für das regionale Umfeld).

„Mit der eindeutigen Fokussierung des Einzelhandels auf diesen Bereich soll eine Stärkung der Innenstadt durch die Bündelung des Angebots – auch unter dem Aspekt des rückläufigen Einwohnerpotenzials – erreicht werden. Die Sangerhäuser Altstadt soll dauerhaft als dominierender Einkaufsort für zentrenrelevante Sortimente positioniert werden.“<sup>17</sup>

Das Ziel, die Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Altstadt zu verbessern, ist u. a. auch mit dem Erhalt und der Sicherung der verkehrlichen Erreichbarkeit der Altstadt, des guten Parkplatzangebots (auch in Randlagen zur Altstadt) und der ÖPNV-Anbindung der Altstadt verbunden.

#### II. Zentraler Versorgungsbereiche „Westsiedlung“ und „Südwest“

Dies beiden zentralen Versorgungsbereiche übernehmen überwiegend stadtteilbezogene Versorgungsfunktionen, mit ihren Ausstattungen an Lebensmittel-, Drogerie- und Textilmärkten sowie den arrondierenden weiteren Betrieben und sichern damit eine funktionsgerechte Grundversorgung. Ein wesentliches Ziel besteht in deren Positionierung als zentraler Einkaufsort ergänzend zum Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie diesem nachgelagert. Ihr Schwerpunkt liegt bei den Waren des überwiegend kurzfristigen Bedarfsbereiches (d. h. sog. nahversorgungsrelevante Sortimente) mit punktuellen Ergänzungen – wie auch bereits bestehend – in anderen Bedarfsbereichen. Der Erhalt und die Sicherung der verkehrlichen Erreichbarkeit und der ÖPNV-Anbindung sind dabei unabdingbar.

---

<sup>16</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen, Entwurf, BBE, 26.9.2019/Überarbeitung 05.02.2020

<sup>17</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen, Entwurf, BBE, 26.9.2019/Überarbeitung 05.02.2020

### III. Nahversorgungsstandorte

Die Nahversorgungsstandorte sind durch die Existenz eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters gekennzeichnet, dessen Angebot ggf. durch Nahrungsmittelhandwerker oder ähnliche Anbieter ergänzt werden kann.

Die bestehenden Nahversorgungsstandorte übernehmen in Bezug auf die handelsseitige Aufgabenzuweisung die Grund- bzw. Nahversorgung mit Lebensmitteln und leisten einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung für ihr jeweiliges Umfeld. Eine möglichst engmaschige Grundversorgung ist als Bestandteil zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnqualität anzustreben.

„Die Nahversorgungsstandorte befinden sich in für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage und verfügen über eine – für die jeweiligen lokalen Gegebenheiten – hohe Mantelbevölkerung im direkten fußläufigen Umfeld.“<sup>18</sup>

Als übergeordnetes Ziel ist die Bestandssicherung, d. h. die Schaffung bzw. die Sicherung optimaler Standortvoraussetzungen zu sehen.

Zu dieser gehören:<sup>19</sup>

- Vor der blauen Hütte,
- Alte Promenade,
- Schützenplatz,
- Walter-Rathenau-Straße,
- Wilhelm- Koenen-Straße,
- Oberröblingen – Sangerhäuser Straße
- Wippra – Bahnhofstraße

Grundsätzlich erfüllen die Nahversorgungsstandorte nicht die vorstehend beschriebenen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich, stellen jedoch hinsichtlich ihrer städtebaulich integrierten Lage einen wesentlichen Beitrag zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung insbesondere mit dem Sortiment Lebensmittel dar.

### IV. Sonder- und Solitärstandorte

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen<sup>20</sup> wurden in Sangerhausen zwei sog. Sonderstandorte definiert:

- im Helmpark und
- an der Riestedter Straße.

Diese Standorte besitzen insbesondere hinsichtlich der Ausprägung und der Lagequalität nicht die Merkmale von zentralen Versorgungsbereichen.

Beide verkehrsgünstig gelegenen Standorte sind durch eine Agglomeration größerer Einzelhandelsbetriebe, z. T. oberhalb der Großflächigkeit, sowie auch durch ein gesamt- bzw. überörtliches Einzugsgebiet geprägt.

Die Betriebe in diesen Lagen sollten eine Ergänzungsfunktion zu den bereits beschriebenen Einzelhandelslagen darstellen und nicht in einer direkten Konkurrenzsituation zu den zentralen Versorgungsbereichen oder zu Nahversorgungsstandorten stehen.

### V. Streu- bzw. Solitärlagen

Daneben sind Handelsbetriebe in Streu- bzw. Solitärlagen im Stadtgebiet verortet. Hierbei handelt es sich überwiegend um kleinere Betriebe, die i. d. R. eine lokale Versorgungsfunktion für ihr jeweiliges räumliches Umfeld übernehmen. Mit einem Möbelhaus (Panorama-Möbel) und einem

---

<sup>18</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen, Entwurf, BBE, 26.9.2019/Überarbeitung 05.02.2020

<sup>19</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen, Entwurf, BBE, 26.9.2019/Überarbeitung 05.02.2020

<sup>20</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen, Entwurf, BBE, 26.9.2019/Überarbeitung 05.02.2020

Multisortimentsmarkt (REPO) sind lediglich zwei großflächige Non-Food-Betriebe vorhanden, ferner sind mit Lidl und Norma zwei Lebensmittelmärkte in einer autokundenorientierten Lage vorzufinden.

Ausgehend von der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen<sup>21</sup> erstellten Prognose bezüglich der einzelhandelsrelevanten und sortimentspezifischen Kaufkraft, die sich in den nächsten Jahren auf gleichbleibendem Niveau bewegen wird (S.54) sowie von dem Prognoseansatz, dass sich die einzelhandelsrelevante Nachfrage bis 2028 um ca. 10% verringern wird, sind die Festlegungen zur Stabilisierung des Einzelhandels in der Altstadt sowie die Festigung der Nahversorgungsstandorte von besonderer Bedeutung. Dabei wird davon ausgegangen, dass in der Mehrzahl der Einzelhandelsbranchen bis 2028 kein quantitativer Entwicklungsbedarf besteht.

### 3.2. Inhalt des Bebauungsplans und Festsetzungen

Der Regelungsgehalt des Bebauungsplanes besteht im Wesentlichen aus den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen beziehen sich auf die Einzelhandelsversorgung im Plangebiet und zielen auf eine Reglementierung hinsichtlich der Verkaufsraumflächen in Verbindung mit den angebotenen Sortimenten. Zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung werden Zentrale Versorgungsbereiche festgelegt.

Die komplexe Analyse der Einzelhandelsstruktur in Sangerhausen hat zu der Erkenntnis geführt, dass eine Sortimentsabgrenzung sowie deren lokale Festschreibung für den Einzelhandelsbesatz in den definierten Versorgungszentren für die weitere Stabilisierung der Versorgungsfunktion der Stadt Sangerhausen auch in Zukunft von besonderer Bedeutung ist.

Das Ziel des Sortimentskonzepts ist, die Sortimente mit einer innenstadtprägenden Funktion dauerhaft im zentralen Versorgungsbereich Altstadt in Sangerhausen zu etablieren.

Nachgelagert zu dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich sollen Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten maßgeblich in den beiden ausgewiesenen Nahversorgungszentren konzentriert werden, ggf. ergänzt durch weitere zentrenrelevante Sortimente zur ausschließlichen Nahversorgung der umliegend wohnenden Bevölkerung.<sup>22</sup>

Die Sicherung einer sinnvollen Funktionsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und den Nahversorgungszentren wird angestrebt.

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen erarbeiteten innenstadtrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimentslisten basieren auf den konkreten Marktanalysen für die Kernstadt Sangerhausen und werden für das Bebauungsplangebiet als lokalspezifische Sortimentslisten übernommen (Anlage xxx).

Die Planzeichnung setzt den räumlichen Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes fest.

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes erfolgte nach dem Grundsatz, alle bisher als unbepflanzten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen in der Kernstadt Sangerhausen zu erfassen. Dabei werden alle die Flächen, für die bereits verbindliche Bauleitpläne vorliegen nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Ebenso werden die bisher als unbepflanzten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen der Ortsteile nicht Bestandteile des Plangebietes.

Die räumliche Abgrenzung erfolgte überwiegend entlang vorhandener Flurstücksgrenzen. Diesem Grundsatz wurde auch dann gefolgt, wenn nicht das gesamte Flurstück zum Bebauungszusammenhang zu zählen ist. Die Möglichkeit wurde zum Zwecke der eindeutigen Grenzziehung bevorzugt. Gleichzeitig ist damit ausgeschlossen, dass die Geltungsbereichsgrenze für die

---

<sup>21</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen, Entwurf, BBE, 26.9.2019/Überarbeitung 05.02.2020

<sup>22</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen, Entwurf, BBE, 26.9.2019/Überarbeitung 05.02.2020

Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich herangezogen werden kann. Dafür ist der vorliegende Bebauungsplan ausdrücklich nicht geeignet.

Vom Grundsatz, die räumliche Abgrenzung entlang vorhandener Flurstücksgrenzen zu ziehen, wurde abgewichen, sofern sich beispielsweise Verkehrsflächen, Gräben und Gewässer mit langgezogenen Flurstücken anteilig im Plangebiet befinden.

Zur Ausgrenzung der Flächen, für die bereits verbindliche Bauleitpläne vorliegen, fanden die in den jeweiligen Bauleitplänen festgesetzten Geltungsbereichsgrenzen Anwendung.

**Bahnflächen – Fachplanungsrecht? – Besonderheit beachten oder nur im Öffentlichkeitsverfahren klären?**

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes ist für die Umsetzung der vorn beschriebenen Planungsziele erforderlich.

#### **TF Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**

*Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans erstreckt sich innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung nur auf Grundstücke und Flächen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.*

*Der Außenbereich nach § 35 BauGB wird von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erfasst.*

#### Städtebauliche Begründung:

Die Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB ist ausdrücklich auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB beschränkt.

Für die Beurteilung, welche Flächen als im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB gelten, ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes maßgeblich. Damit wird sichergestellt, dass sich die Planung jederzeit auf denselben Geltungsbereich bezieht. Es wird davon ausgegangen, dass die Sachlage auch zu einem späteren Zeitpunkt beispielsweise anhand von Luftbildaufnahmen eindeutig geklärt werden kann.

#### **TF 1 Zentrale Versorgungsbereiche**

*Als Zentrale Versorgungsbereiche werden die in der Planzeichnung definierten Teilbereiche festgesetzt:*

*Teilbereich 1 (TB 1) – Zentraler Versorgungsbereich „Altstadt“*

*Teilbereich 2 (TB 2) – Zentraler Versorgungsbereich „Westsiedlung“*

*Teilbereich 3 (TB 3) – Zentraler Versorgungsbereich „Südwestsiedlung“*

#### Städtebauliche Begründung

Nach der Rechtsprechung handelt es sich bei zentralen Versorgungsbereichen um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzung, häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde oder kleinere Gemeindebereiche zukommt. Diese Bereiche haben aufgrund ihrer Verkehrserschließung und Verkehrsanbindung bzw. der stadtgeschichtlichen Entwicklung die Funktion eines Zentrums mit einem bestimmten Einzugsbereich und einem darauf abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs.<sup>23</sup>

Die Zielsetzung der Festsetzung besteht darin, eine nicht gewünschte Einzelhandelsentwicklung außerhalb der zu schützenden Versorgungsbereiche zu begrenzen.

Die räumliche Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche wird in der Planzeichnung verbindlich geregelt.

*Teilbereich 1 (TB 1) – Zentraler Versorgungsbereich „Altstadt“*

Der Zentrale Versorgungsbereich „Altstadt“ wird hauptsächlich geprägt von den Straßenzügen

---

<sup>23</sup> Kunze, Ronald; Welters, Hartmut: Bauleitplanung und Städtebaurecht in der Praxis. Online-Praxislösung, Kissing, WEKA MEDIA GmbH & Co. KG, 2020

Kylische Straße und Göpenstraße, dem Markt sowie dem Kornmarkt und der südlichen Magdeburger Straße.

Im Norden wird der Zentrale Versorgungsbereich „Altstadt“ von der Ernst-Thälmann-Straße begrenzt. In südliche Richtung setzt er sich entlang der Bahnhofstraße sowie der angrenzenden Göpenstraße fort. Das Grundstück der Marienkirche ist ausgespart. Der westliche Teil der Pflingstgrabenstraße wird in den Zentralen Versorgungsbereich integriert. Auf Grund der Bestandssituation wird hier Regelungsbedarf für die künftige Entwicklung dieses Bereichs gesehen.

In der Ost- West-Ausdehnung erstreckt sich der Zentrale Versorgungsbereich „Altstadt“ vom Kreisverkehr am Schützenplatz im Westen und damit dem Beginn der Kylischen Straße über den Kornmarkt bis zu den westlichen Grundstücken in der Ulrichstraße. Dabei wird der südliche Teil der Alten Magdeburger Straße einbezogen.

Die südliche Begrenzung bilden die entlang dieser Achse gelegenen Grundstücke.

Zur Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt“ werden am „Mühlendamm“, im Bereich zwischen Breitbarthstraße und Bahnhofstraße sowie im Bereich Dr. Wilhelm-Külz-Straße/Ecke Rudolf-Breitscheid-Straße (aktuell Parkplatz) Potenzialflächen einbezogen.

Weitere Potenziale zur Schaffung bedarfsgerechter Verkaufsflächen bestehen ggf. in der Zusammenlegung benachbarter Ladenflächen.

Dem Planungsziel entsprechend soll der Zentrale Versorgungsbereich „Altstadt“ dauerhaft als dominierender Einkaufsort für zentrenrelevante Sortimente entwickelt werden und die Handelszentralität, vor allem in den zentrenrelevanten Bedarfsbereichen stärken, um damit die Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Altstadt zu verbessern. Das gute Parkplatzangebot sowie die ÖPNV-Anbindung bieten dafür gute Voraussetzungen und sind künftig in ihrem Bestand zu sichern. Mit der Ausdehnung dieses Zentralen Versorgungsbereichs bestehen gute Verknüpfungsmöglichkeiten zu den nördlichen und westlichen Randbereichen der Hauptgeschäftslage mit dem Schützenplatz und dem Bahnhof.

#### *Teilbereich 2 (TB 2) – Zentraler Versorgungsbereich „Westsiedlung“*

Der Zentrale Versorgungsbereich „Westsiedlung“ befindet sich in einer wohnsiedlungsintegrierten Lage im Kreuzungsbereich der Karl-Liebknecht-Straße und Straße der Volkssolidarität. Die Westsiedlung wird von überwiegend in den 1950er Jahren errichteten drei- und viergeschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt. Der Standort fungiert gegenwärtig als Nahversorgungszentrum und versorgt neben den umliegenden Wohnbereichen auch die südliche Kernstadt. Er ist verkehrlich gut erreichbar, sowohl fußläufig wie auch über eine nahegelegenen ÖPNV-Haltestelle. Für den Fahrzeugverkehr stehen ausreichende Parkplätze zur Verfügung.

Zur Entwicklung dieses Standortes, beispielsweise mit Gastronomie oder konsumnahen Dienstleistungen, wird eine Potenzialfläche einbezogen, die sich nordöstlich entlang der Straße der Volkssolidarität an die vorhandenen Handelseinrichtungen anschließt.

#### *Teilbereich 3 (TB 3) – Zentraler Versorgungsbereich „Südwestsiedlung“*

Der Zentrale Versorgungsbereich „Südwestsiedlung“ befindet sich ebenfalls in einer wohnsiedlungsintegrierten Lage. Er liegt im südwestlichen Kernstadtgebiet im Straßengeviert zwischen Georg-Schumann-Straße, Wilhelm-Koenen-Straße, John-Schehr-Straße und Lindenstraße. Auch dieser Standort erfüllt Nahversorgungsfunktionen, sein Einzugsgebiet erstreckt sich über den südwestlichen Kernstadtbereich.

Die Zielstellung für diesen Bereich besteht in der Festigung des Nahversorgungszentrums als zentraler Einkaufsort für Waren des überwiegend kurzfristigen Bedarfsbereiches (d. h. sog. nahversorgungsrelevante Sortimente) im südwestlichen Sangerhäuser Stadtgebiet, vor allem für Lebensmittel einschließlich punktueller Ergänzungen des Handelsangebotes. Mit dem weiteren Ausbau des Standortes sollte neben der städtebaulichen Aufwertung die Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit sowie des Parkplatzangebotes verbunden sein.

### **TF 2 „Sangerhäuser Liste“ zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente**

Die in der „Sangerhäuser Liste“ aufgeführte Sortimentszuordnung ist bindend auf die jeweiligen Zentrenstrukturen anzuwenden.

Im Rahmen dieser Liste werden die vor Ort vorhandenen Warengruppen den folgenden drei Kategorien zugeordnet.

- a) zentrenrelevante Sortimente  
davon nahversorgungsrelevante Sortimente
- b) nicht zentrenrelevante Sortimente

**Sangerhäuser Liste (Teil I)**

zentrenrelevante Sortimente	WZ-Nummer / Bezeichnung nach WZ 2008 <sup>109</sup>	
<u>davon nahversorgungsrelevante Sortimente</u>		
▪ Arzneimittel, Pharmazeutika, Apothekenwaren	47.73	Apotheken
▪ Blumen, Zimmerpflanzen	aus 47.76.1	EH mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln, nur: Blumen
▪ Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/ Putzmittel	47.75	EH mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
▪ Heimtiernahrung/ Futtermittel für Haustiere	aus 47.76.2	EH mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren, nur: EH mit Futtermitteln für Haustiere
▪ Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren, Naturkost	47.2	EH mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren
▪ Zeitungen, Zeitschriften	47.62.1	EH mit Zeitschriften und Zeitungen
▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände	47.79.1	EH mit Antiquitäten und antiken Teppichen
▪ Augenoptik, Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse	47.78.1	Augenoptiker
▪ Bücher	47.61	EH mit Büchern
▪ Computer, Computertechnik, Computerzubehör	47.41	EH mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
▪ Elektrogeräte („Weiße Ware“), Elektrozubehör	47.54	EH mit elektrischen Haushaltsgeräten
▪ Fahrräder, Fahrradersatzteile und -zubehör	47.64.1	EH mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
▪ Foto, Fotozubehör	47.78.2	EH mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
▪ Geschenkartikel, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen	47.78.3	EH mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
▪ Haushaltswaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	47.59.2 47.59.9	EH mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren EH mit Haushaltsgegenständen, nicht: EH mit Lampen und Leuchten
▪ Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Bettwaren, Gardinen	47.51 aus 47.53	EH mit Textilien, nicht: Matratzen EH mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten, nur: Vorhänge und Gardinen
▪ Lederwaren, Reisegepäck, Kürschnerware, Galanteriewaren	47.72.2	EH mit Lederwaren und Reisegepäck
▪ Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger	47.59.3 47.42	EH mit Musikinstrumenten und Musikalien EH mit bespielten Ton- und Bildträgern

109 Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2008.

▪ Oberbekleidung aller Art (Damen, Herren Kinder), Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung	47.71	EH mit Bekleidung
▪ Papier- /Schreibwaren, Bürobedarf, Schulbedarf, Bastelbedarf	47.62.2	EH mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
▪ Sanitärwaren, orthopädische und medizinische Produkte, Hörgeräte	47.74	EH mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
▪ Schuhe	47.72.1	EH mit Schuhen
▪ Spielwaren, Bastelartikel	47.65	EH mit Spielwaren
▪ Sportartikel, -schuhe, -bekleidung, Campingartikel, Jagd-/ Angelbedarf, Waffen	47.64.2 aus 47.78.9	EH mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel), nicht: Boote Sonstiger Einzelhandel, nur: EH mit Waffen und Munition
▪ Uhren, Schmuck	47.77	EH mit Uhren und Schmuck
▪ Unterhaltungselektronik ("Braune Ware"), Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte	47.43 47.63 47.42	EH mit Geräten der Unterhaltungselektronik EH mit bespielten Ton- und Bildträgern EH mit Telekommunikationsgeräten
▪ Zooartikel, lebende Tiere, Tierpflegemittel, Zubehör	47.76.2	EH mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren, nicht: EH mit Futtermitteln für Haustiere

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

### Sangerhäuser Liste (Teil II)

nicht-zentrenrelevante Sortimente	WZ-Nummer / Bezeichnung nach WZ 2008	
▪ Autozubehör, -teile, -reifen, Krafradteile, -zubehör	45.32 45.40	EH mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafrädern, Krafradteilen und -zubehör
▪ Baumarktartikel (u.a. Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Fenster, Türen, Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Holz- und Holzmaterialien, Kamine, Öfen)	47.52	EH mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
▪ Boote, Zubehör	aus 47.64.2	EH mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel), nur: Boote
▪ Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisationsmittel	aus 47.41	EH mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software, nur: Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisationsmittel
▪ Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten	47.53 aus 47.52.3	EH mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten, ohne: Vorhänge und Gardinen EH mit Anstrichmitteln, Bau und Heimwerkerbedarf, nur: Einzelhandel mit Farben und Lacken
▪ Gartenartikel, Gartenbedarf, Gartenmöbel, Gartenmaschinen, Freilandpflanzen, Campingmöbel	47.76.1 47.52.1	EH mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln, ohne: Blumen EH mit Metall- und Kunststoffwaren
▪ Leuchten, Lampen	aus 47.59.9	EH mit Haushaltsgegenständen, nur: EH mit Lampen und Leuchten
▪ Möbel, Küchen, Büromöbel, Matratzen	47.59.1 aus 47.51	EH mit Wohnmöbeln EH mit Textilien, nur: Matratzen

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

### Städtebauliche Begründung

Aus Sicht der einschlägigen Rechtsprechung gibt es keine eindeutig definierte, allgemeingültige Sortimentsliste für bestimmte Versorgungsgebiete. Aus diesem Grund wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen<sup>24</sup> eine begründete Liste für Sangerhausen erarbeitet, die die örtlichen Gegebenheiten und Besonderheiten berücksichtigt. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen wurden die Einzelhandelseinrichtungen untersucht, die für Sangerhausen ortstypischen Sortimente erfasst und diese in der „Sangerhäuser Liste“, Teil I und Teil II ausgewiesen sowie den jeweiligen Zentren zugeordnet.

<sup>24</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen, Entwurf, BBE, 26.9.2019/Überarbeitung 05.02.2020

Vom Stadtrat wurde am xxx die „Sangerhäuser Liste“ beschlossen, sie wird im vorliegenden Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.

#### a) Zentrenrelevante Sortimente

Im zentralen Versorgungsbereich der Altstadt sind grundsätzlich alle zentrenrelevanten Sortimente zulässig. Sie sorgen für die gewünschte Vielfalt sowie der Herausbildung von attraktiven „Einkaufssynergien“ im historischen Ortskern. Das Alleinstellungsmerkmal für das Stadtzentrum soll damit gefestigt und weiter ausgebaut werden.

Zentrenrelevante Sortimente sind u.a. durch folgende Kriterien gekennzeichnet:<sup>25</sup>

- ✓ geringer spezifischer Flächenanspruch, meist hohe Flächenproduktivität;
- ✓ hohe Ausstrahlungskraft;
- ✓ überwiegend leichter bzw. problemloser Abtransport;
- ✓ häufige Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen und meist in Abhängigkeit von anderen Frequenzbringern;
- ✓ Lösen positive Agglomerations- u. Verdichtungseffekte aus;
- ✓ Prägen durch ihr Vorhandensein bereits die städtebaulich-funktionale Struktur des zentralen Versorgungsbereiches;
- ✓ ziehen viele Besucher an und sind für einen attraktiven Branchenmix notwendig.

Zu der Sortimentsgruppe der zentrenrelevanten Sortimente zählen auch die sog. nahversorgungsrelevanten Sortimente. Sie dienen überwiegend der kurzfristigen bzw. periodischen Grundversorgung und sind durch eine häufige Konsumentennachfrage gekennzeichnet. Auf diese Warengruppen treffen auch die Merkmale der zentrenrelevanten Sortimente zu.

Auf Grund des umfangreichen Flächenbedarfs sowie zur engmaschigen, wohnungsnahen Bedarfsabdeckung ist die Ansiedlung von Lebensmittelanbietern auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche erforderlich. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen<sup>26</sup> wird deshalb empfohlen, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches zu ermöglichen, wenn die jeweilige Lage der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dient, der Standort städtebaulich integriert ist und die Größe des geplanten Vorhabens dem zu versorgenden Einzugsbereich entspricht. Ferner müssen schädliche Auswirkungen auf den Angebotsbesatz in zentralen Versorgungsbereichen weitgehend ausgeschlossen werden.

Nicht zentrenrelevante Sortimente<sup>27</sup>

- ✓ Angebot dieser Waren erfolgt auf Grund der Größe und Beschaffenheit i. d. R. an dezentralen, vorwiegend autokundenorientierten Standorten;
- ✓ zum Warenabtransport wird überwiegend ein zusätzliches Transportmittel benötigt;
- ✓ keine Eignung für zentrale Lagen, da hoher Flächenbedarf;
- ✓ niedrige Flächenproduktivität;
- ✓ erzeugen eine eigene Besucherfrequenz und werden i. d. R. gezielt angefahren, geringe Kopplungen mit anderen Aktivitäten;
- ✓ keine prägende Funktion für zentrale Innenstadtlagen

Ihre Anwendung in den jeweiligen Zentrenstrukturen wird in den nachfolgenden textlichen Festsetzungen geregelt.

### **TF 3 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Zentralen Versorgungsbe- reiche**

#### **TF 3.1 Teilbereich 1– Zentraler Versorgungsbereich „Altstadt“ (TB 1)**

*Im TB 1 sind Einzelhandelseinrichtungen allgemein zulässig.*

---

<sup>25</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen, Entwurf, BBE, 26.9.2019/Überarbeitung 05.02.2020

<sup>26</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen, Entwurf, BBE, 26.9.2019/Überarbeitung 05.02.2020

<sup>27</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen, Entwurf, BBE, 26.9.2019/Überarbeitung 05.02.2020

### Städtebauliche Begründung:

Das Ziel besteht darin, generell Ansiedlungen von Einzelhandelseinrichtungen im zentralen Versorgungsbereich Altstadt zu unterstützen, um die Altstadt zu beleben sowie als zentralen Versorgungsbereich weiter auszubauen und zu festigen. Gleichzeitig sollen Funktionsverluste im Innenstadtbereich vermieden werden.

Es werden keine Größenbegrenzungen bzw. Sortimentsbeschränkungen festgesetzt.

### **TF 3.2 Teilbereiche 2 und 3 – Zentraler Versorgungsbereich „Westsiedlung“ (TB 2) und Zentraler Versorgungsbereich „Südwestsiedlung“ (TB 3)**

*In den TB 2 und TB 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Sangerhäuser Liste“ (Teil I) sowie mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Sangerhäuser Liste“ (Teil II) zulässig. Dabei sind die nicht nahversorgungsrelevanten Kernsortimente gemäß der „Sangerhäuser Liste“ - Teil I sowie die nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Sangerhäuser Liste - Teil II, je Betrieb auf eine Verkaufsraumfläche von maximal 800m<sup>2</sup> zu begrenzen.*

### Städtebauliche Begründung:

In den Zentraler Versorgungsbereichen „Westsiedlung“ (TB 2) und „Südwestsiedlung“ (TB 3) ist vorrangig die Nahversorgung zu sichern und diese durch ergänzende Angebote attraktiv anzubieten. Dabei sollen schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Altstadt vermieden werden. Daraus ergibt sich die Einschränkung zur Größe der Betriebe mit nicht nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Mit der Festlegung zur Größenbegrenzung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Sangerhäuser Liste - Teil II wird das Ziel verfolgt, die beiden fixierten Nahversorgungsstandorte in ihrer grundlegenden Funktion und Struktur zu erhalten und kontrahierende Erscheinungsformen auszuschließen.

### **TF 4 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche**

#### **TF 4.1 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche**

*Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sind Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Sangerhäuser Liste - Teil II zulässig, wenn ihr Standort städtebaulich integriert und die zentrenrelevanten Randsortimente gemäß der „Sangerhäuser Liste“ (Teil I) auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes begrenzt ist.*

### Städtebauliche Begründung:

Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind in der Regel durch einen hohen Flächenbedarf gekennzeichnet. Ihre Waren werden deshalb i. d. R. an dezentralen, vorwiegend autokundenorientierten Standorten angeboten. Die gemäß TF 1 festgesetzten Zentralen Versorgungsbereiche verfügen jeweils nur über begrenzte Flächenpotenziale und sind aus diesem Grund nur bedingt für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignet. Aus diesem Grund werden Ansiedlungsalternativen außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche angeboten.

Zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche ist allerdings die Beschränkung der Randsortimente notwendig. Randsortimente haben lediglich ergänzenden Charakter und sollten in Beziehung zum Kernsortiment stehen.

#### **TF 4.2 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen, außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche**

*Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie der Nahversorgung (gemäß der „Sangerhäuser Liste“ - Teil I, nahversorgungsrelevante Sortimente) dienen und die zentrenrelevanten Randsortimente gemäß der „Sangerhäuser Liste“ (Teil I) auf maximal 10 % der*

*Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes begrenzt ist, der Standort städtebaulich integriert ist und der Nachweis erbracht wird, dass die in TF 1 festgesetzten Zentralen Versorgungsbereiche nicht gestört werden.*

#### Städtebauliche Begründung:

Um die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung gewährleisten zu können, sind Nahversorgungseinrichtungen möglichst engmaschig im Stadtgebiet zu verteilen. Unter Grundversorgung wird die verbrauchernahe Deckung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerieerzeugnissen u. ä. verstanden.

Der Flächenanteil der zentrenrelevanten Sortimente (Ausnahme: nahversorgungsrelevante Sortimente i. S. d. „Sangerhäuser Liste“ (Teil I) darf dabei nicht über 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegen und muss dem Kernsortiment flächen- und umsatzseitig untergeordnet sein.

Einerseits soll mit dieser Sortimentsbeschränkung gewährleistet werden, dass der Schwerpunkt auf der Erfüllung der Aufgabe, die Grundversorgung der Bevölkerung zu sichern, liegt. Andererseits sollen damit schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden.

Die Einzelhandelseinrichtungen sollen für die zu versorgenden Einwohner möglichst gut erreichbar sein. Die siedlungsintegrierten Standorte sind durch folgende Kriterien gekennzeichnet:<sup>28</sup> Sie sind direkt in Wohnsiedlungsgebieten verortet bzw. können sich auch in direkter Randlage zu Wohnquartieren befinden, sofern direkte und barrierefreie fußläufige Beziehungen zu den Wohnbereichen vorhanden sind und Austauschbeziehungen bestehen. Idealerweise sind solche Standorte durch den ÖPNV erreichbar. Diese Standorte weisen - in Bezug zu den örtlichen Verhältnissen bzw. den Siedlungsstrukturen - eine hohe Bevölkerungszahl in ihrem fußläufigen Nahbereich auf.

Eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist prinzipiell im Einzelfall im Rahmen einer zu erstellenden Auswirkungsanalyse zu prüfen und abzuwägen, wobei negative Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche oder auch auf bestehende Nahversorgungsstandorte generell ausgeschlossen werden müssen.

#### **TF 4.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche**

*Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche können ausnahmsweise zugelassen werden:*

- (1) Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und Verkaufs- und Ausstellungsfläche insgesamt nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebs einnimmt.*
- (2) Tankstellenshops, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.*

#### Städtebauliche Begründung:

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von den in der TF 4.3 unter (1) formulierten Verkaufsstätten soll ermöglicht werden, dass auch künftig Handwerks- oder sonstige Gewerbeunternehmen ihre Waren, die von ihnen im Regelfall selbst hergestellt oder anderweitig verarbeitet wurden, an der Stätte der Leistung verkaufen können. Die Regelung soll ermöglichen, dass durch wirtschaftliche Entwicklungen den individuellen Anforderungen angepasst werden können.

---

<sup>28</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen, Entwurf, BBE, 26.9.2019/Überarbeitung 05.02.2020

### 3.3. Umweltschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bebaute Flächen innerhalb einer gewachsenen innerstädtischen Siedlungsstruktur.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13 BauGB mit eingeschränktem Regelungsinhalt aufgestellt. Er enthält nur Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB, d. h. die Festsetzungen beschränken sich auf die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung ausschließlich im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ab der Bekanntmachung der Satzung neben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes nach § 34 BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ausschließlich im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Im Innenbereich nach § 34 BauGB kommt die Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

Dementsprechend sind auch die Anforderungen an den besonderen Artenschutz im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

## 5. Flächenbilanz

Plangebietsfläche		ca. 430 ha
Zentrale Versorgungsbereiche	TB 1	ca. 13,4 ha
	TB 2	ca. 2,2 ha
	TB 3	ca. 2,4 ha

## 6. Auswirkungen der Planung

Auf Grund des besonderen Regelungsinhaltes werden im vorliegenden Bebauungsplan keine konkreten baulichen Vorhaben vorbereitet. Damit verbunden werden die Umweltbelange auf dieser Planungsebene nicht berührt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ausschließlich Innenbereichsflächen.

Durch die Konzentration künftiger Einzelhandelsbetriebe auf die Zentralen Versorgungsbereiche wird die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden.