



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

TEPE landschafts-städtebau-architektur
Albrechtstraße 22
99092 Erfurt

per E-Mail

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Silke Lösch, Referat 340

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 57 332-1128
Telefax +49 (361) 57 332-1602

Silke.Loesch@
tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
28.11.2024

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/4396-1-
247117/2024

Weimar
17.12.2024

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Aldi-Markt in Kölleda“ der Stadt Kölleda, Landkreis Sömmerda (Planstand: November 2024)

2 Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung (Anlage 1),
2. Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 2).

In der Anlage 2 erhalten Sie darüber hinaus weitere beratende planungsrechtliche Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. i.V.
Benjamin Herzer
stellvertretender Referatsleiter
(ohne Unterschrift, da elektronisch erstellt und gezeichnet)

**Thüringer
Landesverwaltungsamt**
Jorge-Semprún-Platz 4
99423 Weimar

tlvwa.thueringen.de

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr
13:30-15:30 Uhr
Freitag: 08:30-12:00 Uhr

Bankverbindung:
Landesbank
Hessen-Thüringen (HELABA)
IBAN:
DE80820500003004444117
BIC:
HELADEFF820

USt.-ID: DE367506321
Leitweg-ID: 16900334-0001-29

Informationen zum Umgang mit Ihren
Daten im Thüringer Landesverwaltungs-
amt finden Sie im Internet unter:
tlvwa.thueringen.de/datenschutz.
Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Pa-
pierfassung.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung

1. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
2. ☐ Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
 - a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. ☐ Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
 - a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4. Weitergehende Hinweise
 - ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
 - ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die Stadt Kölleda beabsichtigt die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Sicherung und Erweiterung des bereits vorhandenen Aldi-Marktes in der Weimarischen Straße. Es ist eine Erweiterung des Marktes auf nördlicher und westlicher Seite von gegenwärtig ca. 880 m² Verkaufsfläche um ca. 170 m² auf insgesamt ca. 1.050 m² geplant.

Das Vorhaben stellt ein Einzelhandelsgroßprojekt dar. Zusammen mit dem daneben befindlichen Lebensmittelmarkt (REWE-Markt) handelt es sich zusätzlich um eine Agglomeration. Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014, geändert durch Verordnung vom 05.08.2024, GVBl 12/2024 vom 30.08.2024) sind folgende raumordnerische Erfordernisse bei der Bewertung des Vorhabens von Bedeutung:

2.6.1 Z Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (**Konzentrationsgebot**). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte

- in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und
- in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.

2.6.2 G Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (**Kongruenzgebot**). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.

2.6.3 G 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 (**Beeinträchtungsverbot**).

2.6.4 G *Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (**Integrationsgebot**).*

2.6.5 Z *Einzelhandelsagglomerationen liegen vor bei einer räumlichen und funktionalen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, auch wenn diese einzeln nicht als großflächige Einzelhandelsbetriebe einzustufen sind. Sie sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln, sofern von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb vergleichbare negative raumordnerische Wirkungen zu erwarten sind.*

Die Stadt Köllda ist gemäß dem LEP als Grundzentrum festgelegt (Ziel 2.2.11 Z). Zum Grundversorgungsbereich gehören gemäß Karte 4 des LEP neben der Stadt Köllda die Gemeinden Großneuhausen, Kleinneuhausen, Ostramondra und Rastenberg.

Im zugeordneten Grundversorgungsbereich ist die Versorgung für den Grundbedarf zu sichern (Ziel Z 1-2, Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), Bekanntgabe der Genehmigung im Thür-StAnz 31/2011 vom 01.08.2011). Da das Vorhaben der Grundversorgung dient, steht es in Übereinstimmung mit Ziel 2.6.1 Z (Konzentrationsgebot) und Grundsatz 2.6.2 G (Kongruenzgebot) des LEP.

Sofern die Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 170 m² begrenzt wird, ist eher nicht davon auszugehen, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Grundsatz 2.6.3 G, Beeinträchtungsverbot).

Eine Erhöhung der Anziehungskraft/Attraktivitätssteigerung des nur bedingt integrierten Einzelhandelsstandortes steht allerdings im Widerspruch zum Integrationsgebot gemäß Grundsatz 2.6.4 G des LEP.

Nach Kenntnis der oberen Landesplanungsbehörde besitzt die Stadt Köllda kein Einzelhandelskonzept. Zentrale Versorgungsbereiche und Standorte für die Nahversorgung wurden bisher nicht ausgewiesen. Auch konkrete Entwicklungsziele für die Einzelhandelsstruktur sind nicht benannt. Da mit dem benachbarten REWE-Markt ein Einzelhandelsschwerpunkt für die Nahversorgung am Rande der Stadt besteht und mit der Planung längerfristig forciert werden soll, ist das Vorhaben im Hinblick auf die Beachtung des o. g. Integrationsgebotes nicht plausibel. Zur längerfristigen Sicherung einer wohnortnahen und ausgewogenen Einzelhandels- und Nahversorgungsstruktur sollte daher die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes erfolgen.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB

1. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
 - d) Begründung der Einwendungen
2. ☒ Fachliche Stellungnahme

Die Stadt Kölleda verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, dessen Genehmigungserteilung mit Datum vom 30.10.2024 – mit Ausnahme von zwei räumlichen Teilbereichen – im Amtsblatt der Stadt bekannt gemacht wurde.

Für die vorgelegte Planung, deren Geltungsbereich eine Fläche von ca. 0,9 ha umfasst, stellt der Flächennutzungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ dar.

Der räumliche Umgriff des dargestellten Sondergebietes im Flächennutzungsplan umfasst neben der hier vorgelegten Planung auch den räumlichen Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 01/15 „Markt an der Weimarischen Straße“, der mit Datum vom 16.09.2016 bekannt gemacht wurde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/15 wurde ein großflächiger Lebensmittelmarkt (REWE) errichtet.

Für den Bereich des jetzt vorgelegten Vorentwurfes wurde ursprünglich ebenfalls ein Bauleitplanverfahren zur Baurechtschaffung eines weiteren Lebensmittelmarktes (Aldi) eingeleitet. Dieses Bauleitplanverfahren wurde nicht zum Abschluss gebracht. Der Lebensmittelmarkt wurde dennoch errichtet und verfügt laut Begründung über eine genehmigte Verkaufsfläche von ca. 880 m². Er ist damit ebenfalls als ein (bereits bestehender) großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauGB einzustufen.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ hat eine Gesamtgröße von ca. 1,6 ha.

Der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Aldi-Markt in Kölleda“ setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel“ fest. Insoweit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB formell entsprochen.

Andererseits enthält die Begründung zum vorgelegten Planvorentwurf keine Aussagen darüber, ob und inwieweit die hier geplante Baurechtschaffung zur Erhöhung der Verkaufsfläche mit gesamtstädtischen Zielsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Kölleda übereinstimmt.

Auch die Begründung zum Flächennutzungsplan enthält keine Erläuterungen zur gesamtstädtischen Einzelhandelssteuerung.

Die Stadt Kölleda verfügt auf Nachfrage auch nicht über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK), mit dem die Stadt ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel, insbesondere durch Festlegung zentraler Versorgungsbereiche, einer ortstypischen Sortimentsliste usw., festschreiben kann.

Mit der Aufstellung von gemeindlichen EHZK und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitpläne können Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren insoweit unterstützen und eine ausgewogene Versorgung absichern. Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben sowie andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer. Ein vom Stadtrat beschlossenes EHZK gilt als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Unabhängig von dem Vorhandensein eines EHZK sind die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Zudem sind die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 lit. a BauGB). Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen (§ 2 Abs. 2 BauGB).

Wegen des Fehlens eines aktuellen EHZK bzw. dem Fehlen gesamtstädtischer Aussagen zur Steuerung des Einzelhandels bleibt deshalb offen, ob den o. g. Belangen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB hier ausreichend Rechnung getragen werden kann.

Der Vorhabenstandort ist wegen seiner standörtlichen Lage an der Bundesstraße B 85 am südlichen Siedlungsrand von Kölleda nicht als städtebaulich integriert einzustufen. Die Weimarische Straße, die den Vorhabenstandort östlich abgrenzt, weist auch eine trennende Wirkung zu dem östlich der Weimarischen Straße liegenden Wohngebiet auf. Der Einzelhandelsstandort ist somit vordergründig autokundenorientiert. Im Hinblick auf die räumliche Nähe zu den westlich des Vorhabenstandortes liegenden wohngenutzten Bereichen kann allenfalls von einer „teilintegrierten“ Lage ausgegangen werden.

Insoweit sind weitergehende inhaltliche Analysen und Aussagen erforderlich, welche gesamtstädtischen Zielsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Kölleda vorliegen und wie eine Vereinbarkeit des hier beabsichtigten Vorhabens mit diesen gesamtstädtischen Zielsetzungen erreicht werden kann.

Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf

1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Satzungsbestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und Gegenstand des zwischen der Gemeinde mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrags (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Dabei muss der Vorhaben- und Erschließungsplan am Aufstellungsverfahren (einschließlich der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen) teilnehmen. Ohne die Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht wirksam werden (BVerwG, Urteil vom 09.02.2017 – 4 C 4/16). In einem Vorhaben- und Erschließungsplan muss die Kubatur des Vorhabens in ihrem wesentlichen Umfang festgelegt sein (BVerwG, Urteil vom 05.03.2019 – 4 BN 18/18).

Ein separater Vorhaben- und Erschließungsplan lag den Vorentwurfsunterlagen – soweit ersichtlich – nicht bei. Insoweit existieren noch keine Vorgaben zur Kubatur des Vorhabens. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde nur maximal festgesetzt. Konkrete Ansichten und Schnitte des Vorhabens fehlten ebenfalls. Somit liegen keine ausreichenden vorhabenkonkreten Aussagen, die als Voraussetzung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten, vor.

2. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2.5 verweist auf zu beachtende Inhalte in einem „Grünordnungsplan vom 06.06.2012“. Ein derartiger Verweis ist mit den Rechtsnormanforderungen einer städtebaulichen Satzung nicht vereinbar. Sämtliche Regelungen bzw. zu fordernde Maßnahmen – auch bei Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB – sind abschließend und nachvollziehbar in die Satzung aufzunehmen.
3. Die ab Seite 9 der Begründung erfolgte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht plausibel, da trotz der baulichen Erweiterungsabsicht (siehe Begründung, Abbildung Seite 8), die ihrerseits in vorhandene Gehölzstrukturen eingreift (siehe Begründung, Luftbild Seite 7), ein Wertüberschuss ermittelt wird (siehe Begründung, Tabelle Seite 10). Insoweit sollte neben der Tabelle auch Lagepläne (jeweils zu „Bestand“ und „Planung“), aus denen die jeweiligen Flächenanteile der Biotoptypen hervorgehen, beigelegt werden. So vergrößern sich laut Tabelle die Pflanzflächen mit einem Biotopwert von 40 von 2.189m² auf 2.992m². Dieses ist aufgrund der Bestandssituation nicht nachvollziehbar.