

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wagenstedter Straße Süd"
- Satzung -

Stand: März 2025

1. Planungsanlass

Der B-Plan Nr. 41 ist mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 27.02.2013 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan enthält ausschließlich die eine planungsrechtliche Festsetzung, welche die zulässige Art der baulichen Nutzung im Plangebiet einschränkt: *„Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der „Mühlhäuser Liste“ sind nicht zulässig.“* Im Übrigen richten sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB. Demnach sind der Neubau sowie die Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Sortiment unzulässig.

Im Plangebiet liegt ein Netto-Lebensmittelmarkt. Dieser Markt war am Standort schon vor der Aufstellung des B-Planes Nr. 41 vorhanden und genießt deshalb Bestandsschutz. Die Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG ist bereits vor einiger Zeit mit dem Anliegen der Modernisierung und Erweiterung des Gebäudes an die Stadt herangetreten. Eine Sortimentserweiterung wird nicht angestrebt.

2. Beschreibung des Plangebietes

Zur Orientierung ist der Geltungsbereich des B-Planes im folgenden Luftbild dargestellt.



Luftbild Stand 2022

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil des Stadtgebietes von Mühlhausen und wird vom "Forstbergviertel" durch die Wagenstedter Straße getrennt. Das ca. 3,6 ha große Plangebiet wird im Norden durch die Wagenstedter Straße und im Süden durch die Gartenstraße begrenzt. Im Westen befindet sich Wohnbebauung aus der Gründerzeit. Südlich und östlich schließt Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an das Plangebiet an.

Der Planbereich wird durch die Lage unmittelbar an der stark frequentierten Wagenstedter Straße (noch Bundesstraße B 249) geprägt. Im Gebiet sind neben der Wohnnutzung verschiedene andere Nutzungen angesiedelt: eine Kfz-Werkstatt mit Autohandel, Lebensmittelverarbeitung, Lebensmittelmarkt. Es gibt auch noch einzelne leerstehende Gebäude und auch einige unbebaute Flächen.

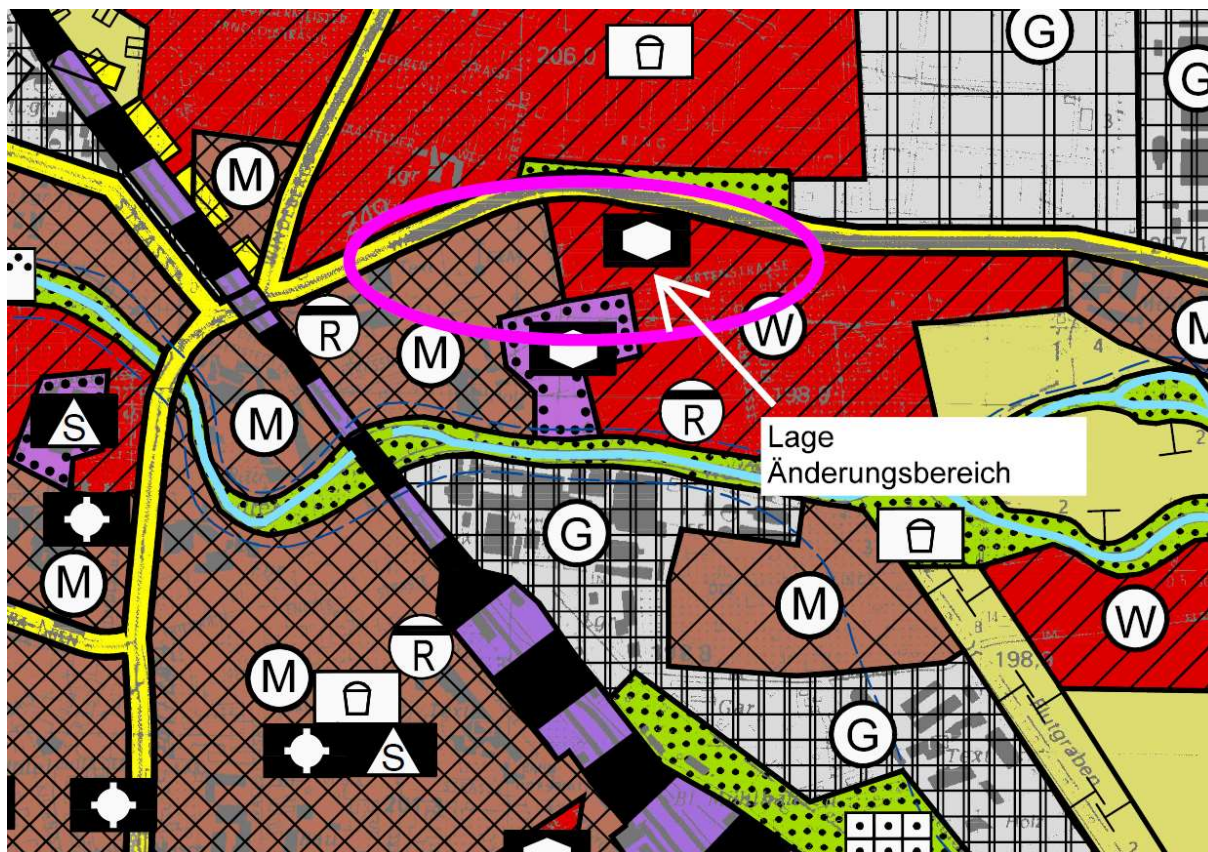
3. Planungsrechtliche Situation/Verfahrensablauf

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten, gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom Dezember 2006 wurde das Baugesetzbuch u. a. um den § 9 Abs. 2 a ergänzt. Hierin heißt es, dass "für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können".

Diese Regelung soll im vorliegenden Fall auch weiterhin zur Anwendung kommen. Es soll festgesetzt werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig sind. Die hier vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes soll aber nun in einem Teilbereich die Entwicklung des Einzelhandels mit sog. Nahversorgungssortimenten ermöglichen.

Da mit dem Bebauungsplan bzw. dessen Änderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet wird und da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht wird somit gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 41 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mühlhausen im westlichen Teil als gemischte Baufläche und im östlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung auf Seite 3). Der vorliegende Bebauungsplan lässt nach den Grundsätzen des § 9 Abs. 2 a BauGB die nach § 34 BauGB bestehenden Baumöglichkeiten grundsätzlich bestehen und schränkt diese nur teilweise ein. Es wird keine Baugebietsart festgesetzt. Somit sind die Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4. Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planänderung

Der Erhalt und die Verbesserung der wohnungsnahen, möglichst fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen sowie des periodischen Bedarfs ist ein grundlegendes Ziel der Planung der Stadt Mühlhausen. Dazu gehören insbesondere der Erhalt, die Stärkung und die Weiterentwicklung der zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsbereiche der Stadt.

Die Stadt Mühlhausen hat im Jahr 2009 ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Dieses wurde im Jahr 2015 und zuletzt im Laufe des Jahres 2024 fortgeschrieben. In diesem Einzelhandelskonzept werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt analysiert und räumlich abgegrenzt. Der wichtigste zentrale Versorgungsbereich in Mühlhausen ist die "Einkaufsinnenstadt". Darüber hinaus gibt es vier Nahversorgungszentren. Wesentlicher Inhalt des beschlossenen Konzeptes ist die Festlegung der zentrenrelevanten Warensortimente des Einzelhandels. Dazu wird die Aussage getroffen, dass außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche die Ansiedlung (bzw. die Erweiterung) von Betrieben mit zentrenrelevanten Warengruppen nicht zugelassen werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 41 "Wagenstedter Straße Süd" bezieht sich inhaltlich unmittelbar auf das Einzelhandelskonzept der Stadt. Um die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu sichern und zu entwickeln und um schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten im Plangebiet für unzulässig erklärt. Somit soll eine Schwächung des Einzelhandels in der Innenstadt und in den Nahversorgungszentren, welche durch eine Verlagerung von Kaufkraft aus den zentralen Versorgungsbereichen in das Plangebiet verursacht würde, vermieden werden. An diesen Planungszielen wird grundsätzlich festgehalten.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes resultiert aus der jüngsten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, die im Oktober 2024 durch den Stadtrat beschlossen wurde. Das

aktuelle EHK nimmt das Thema der Nahversorgung stärker in den Focus. Neben den zentralen Versorgungsbereichen (die Innenstadt sowie vier Nahversorgungscentren) werden nun insgesamt sechs Nahversorgungsstandorte identifiziert. Bei Nahversorgungsstandorten handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber deren Standorte nicht die Anforderungen der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen. Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Mühlhausen/Thüringen dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Für alle Nahversorgungsstandorte wird im Konzept eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung als Ziel formuliert.

Im Einzelhandelskonzept 2024 wird der Bereich um den Netto-Markt an der Wagenstedter Straße als Nahversorgungsstandort definiert. Daraus leitet sich das Ziel dieser Planänderung ab: diesem Nahversorgungsstandort soll auch die bedarfsgerechte Weiterentwicklung ermöglicht werden.

Die Verkaufsfläche des Marktes soll von derzeit 912 m² auf ca. 1.030 m² erweitert werden. Eine Sortimentserweiterung ist nicht vorgesehen. Der Kundschaft soll jedoch ein deutlich einfacheres bzw. komfortableres Einkaufen ermöglicht werden (durch breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen u. s. w.). Ohne die Änderung des Bebauungsplans ist die geplante (geringfügige) bauliche Erweiterung des Marktes unzulässig. Es handelt sich bei dem Markt um einen bestandsgeschützten Nahversorger, dessen Verkaufsfläche mehr als 800 m² beträgt und somit in der Regel nur in Kerngebieten oder in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig ist. Abweichend hierzu können auch größere Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, wenn anzunehmen ist, dass die in § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens nicht vorliegen. Hierfür muss eine sog. atypische städtebauliche Situation gegeben sein. Dies ist hier der Fall (siehe Punkt 5 „Auswirkungen der Planung sowie Planänderung“). Für die geplante Erweiterung ist das gewählte Änderungsverfahren ausreichend, um die städtebaulichen Ziele zu sichern. In der Textlichen Festsetzung wird bestimmt, dass die Nahversorgungsbetriebe bzw. -sortimente „zum Zwecke der Nahversorgung“ und „ausnahmsweise“ zulässig sind. Die abschließende Prüfung der Zulässigkeit des Marktes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, in welchem auch die Belange der Stadtplanung berücksichtigt werden. Ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans, der den Bereich als sonstiges Sondergebiet (mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel) festsetzt, ist nicht erforderlich.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 41 (nach § 9 Abs. 2 a BauGB) enthielt bislang ausschließlich die eine planungsrechtliche Festsetzung, welche die zulässige Art der baulichen Nutzung im Plangebiet einschränkt: *„Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der „Mühlhäuser Liste“ sind nicht zulässig.“* Im Übrigen richten sich die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung weiterhin nach dem § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung erhält nun differenziertere Regelungen. Der Geltungsbereich wird in zwei Teilbereiche unterteilt, in denen unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden.

Teilbereich A:

Es wird der Einzelhandel mit allen zentrenrelevanten Warensortimenten untersagt.

Teilbereich B:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment entsprechend der Sortimentsliste sind ausnahmsweise zulässig. Der Einzelhandel mit allen anderen zentrenrelevanten Warensortimenten entsprechend der Sortimentsliste ist unzulässig.

Zur Erläuterung wird darauf verwiesen, dass auch das nahversorgungsrelevante Sortiment zu den zentrenrelevanten Warensortimenten zählt. Allerdings handelt es sich um eine Untergruppe, die wegen ihrer besonderen Bedeutung separat im Einzelhandelskonzept aufgeführt wird.

In den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden klarstellend die betreffenden Sortimente aufgelistet. Dabei werden die Warensortimente aus der aktuellen Sortimentsliste des EHK 2024 verwendet. Insofern enthält der B-Plan auch eine Aktualisierung.

6. Auswirkungen der Planung sowie Planänderung

Die Auswirkungen der Planung beschränken sich auf den (gewünschten) Ausschluss bestimmter Einzelhandelseinrichtungen. Die Neuansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe wird verhindert.

Durch die Planänderung wird nun aber ermöglicht, dass im Teilbereich B (also im Bereich des Netto-Marktes) Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung zugelassen werden können. Dies umfasst auch bauliche Entwicklungen und Erweiterungen bestehender Betriebe. Der im Sinne einer Nahversorgung bedarfsgerechten und nachfragegerechten Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungsstandortes wird eine planungsrechtliche Grundlage gegeben.

Wie im Abschnitt 4 bereits genannt, können großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kern- oder Sondergebieten auch in anderen Baugebieten zulässig sein, wenn anzunehmen ist, dass die in § 11 BauNVO genannten nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens nicht vorliegen. Hierfür muss jedoch eine sog. atypische städtebauliche Situation gegeben sein.

Eine solche Atypik liegt hier vor. Das heißt, negative Auswirkungen auf die Umwelt, die Infrastrukturausstattung, den Verkehr, das Orts- und Landschaftsbild etc. sind nicht zu befürchten. Diese Einschätzung stützt sich auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Mühlhausen, welches im Jahr 2024 aktualisiert und durch den Stadtrat beschlossen wurde.

Im Einzelhandelskonzept 2024 wurde u. a. der Standortbereich Wagenstedter Straße dahingehend untersucht, ob er die Kriterien eines Nahversorgungsstandortes erfüllt. Es wurde festgestellt, dass er dies hinreichend tut. Die dabei untersuchten Sachverhalte begründen zugleich die städtebauliche Atypik:

- Der Markt ist auf die Nahversorgung ausgerichtet. Der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente liegt unter 10 %.
- Das künftige Verkehrsaufkommen kann im betreffenden Stadtraum verträglich abgewickelt werden. Es sind kaum oder keine Veränderungen zur jetzigen Situation zu erwarten. Die ÖPNV-Anbindung ist gegeben.
- Der Markt steht im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Wohnsiedlungsbereichen (WG Schlotheimer Ring, Gartenstraße/Vor der Gartenstraße).
- Der Markt dient der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Die Sicherung und Optimierung dieser Nahversorgung ist ein städtebauliches Ziel.

In den Textlichen Festsetzung wird bestimmt, dass die Nahversorgungsbetriebe bzw. -sortimente „zum Zwecke der Nahversorgung“ und „ausnahmsweise“ zulässig sind. Damit wird ein Prüfverbehalt in den B-Plan aufgenommen. Betriebe bzw. Betriebserweiterungen, welche eine Wirkung haben, die über eine angemessene Versorgung des nahen Wohnumfeldes hinausgeht, sollen und können somit verhindert werden. Insbesondere soll eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt vermieden werden.

Weitere Auswirkungen hat die Planung nicht. Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt unberührt, da es sich ja um einen sog. einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB handelt. Die die Eigenart der Umgebung prägenden Bau- und Nutzungsstrukturen geben den Rahmen vor, welche baulichen Entwicklungen nach dem § 34 BauGB zulässig sein können. Die (weiterhin) ausgeschlossene Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelsbetriebe stellt nur

eine von vielen Nutzungsoptionen dar. Grundsätzlich wird deshalb trotz des Bebauungsplanes der Gebietscharakter des betreffenden Bereiches beibehalten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Ebenso wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Die getroffene Planfestsetzung bedingt auch keinen Eingriff in Natur und Landschaft, da sich aus dem Plan keine neuen oder anderen baulichen Möglichkeiten ergeben.

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wagenstedter Straße Süd"
- Satzung -

Stand: März 2025

1. Planungsanlass

Der B-Plan Nr. 41 ist mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 27.02.2013 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan enthält ausschließlich die eine planungsrechtliche Festsetzung, welche die zulässige Art der baulichen Nutzung im Plangebiet einschränkt: *„Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der „Mühlhäuser Liste“ sind nicht zulässig.“* Im Übrigen richten sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB. Demnach sind der Neubau sowie die Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Sortiment unzulässig.

Im Plangebiet liegt ein Netto-Lebensmittelmarkt. Dieser Markt war am Standort schon vor der Aufstellung des B-Planes Nr. 41 vorhanden und genießt deshalb Bestandsschutz. Die Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG ist bereits vor einiger Zeit mit dem Anliegen der Modernisierung und Erweiterung des Gebäudes an die Stadt herangetreten. Eine Sortimentserweiterung wird nicht angestrebt.

2. Beschreibung des Plangebietes

Zur Orientierung ist der Geltungsbereich des B-Planes im folgenden Luftbild dargestellt.



Luftbild Stand 2022

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil des Stadtgebietes von Mühlhausen und wird vom "Forstbergviertel" durch die Wagenstedter Straße getrennt. Das ca. 3,6 ha große Plangebiet wird im Norden durch die Wagenstedter Straße und im Süden durch die Gartenstraße begrenzt. Im Westen befindet sich Wohnbebauung aus der Gründerzeit. Südlich und östlich schließt Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an das Plangebiet an.

Der Planbereich wird durch die Lage unmittelbar an der stark frequentierten Wagenstedter Straße (noch Bundesstraße B 249) geprägt. Im Gebiet sind neben der Wohnnutzung verschiedene andere Nutzungen angesiedelt: eine Kfz-Werkstatt mit Autohandel, Lebensmittelverarbeitung, Lebensmittelmarkt. Es gibt auch noch einzelne leerstehende Gebäude und auch einige unbebaute Flächen.

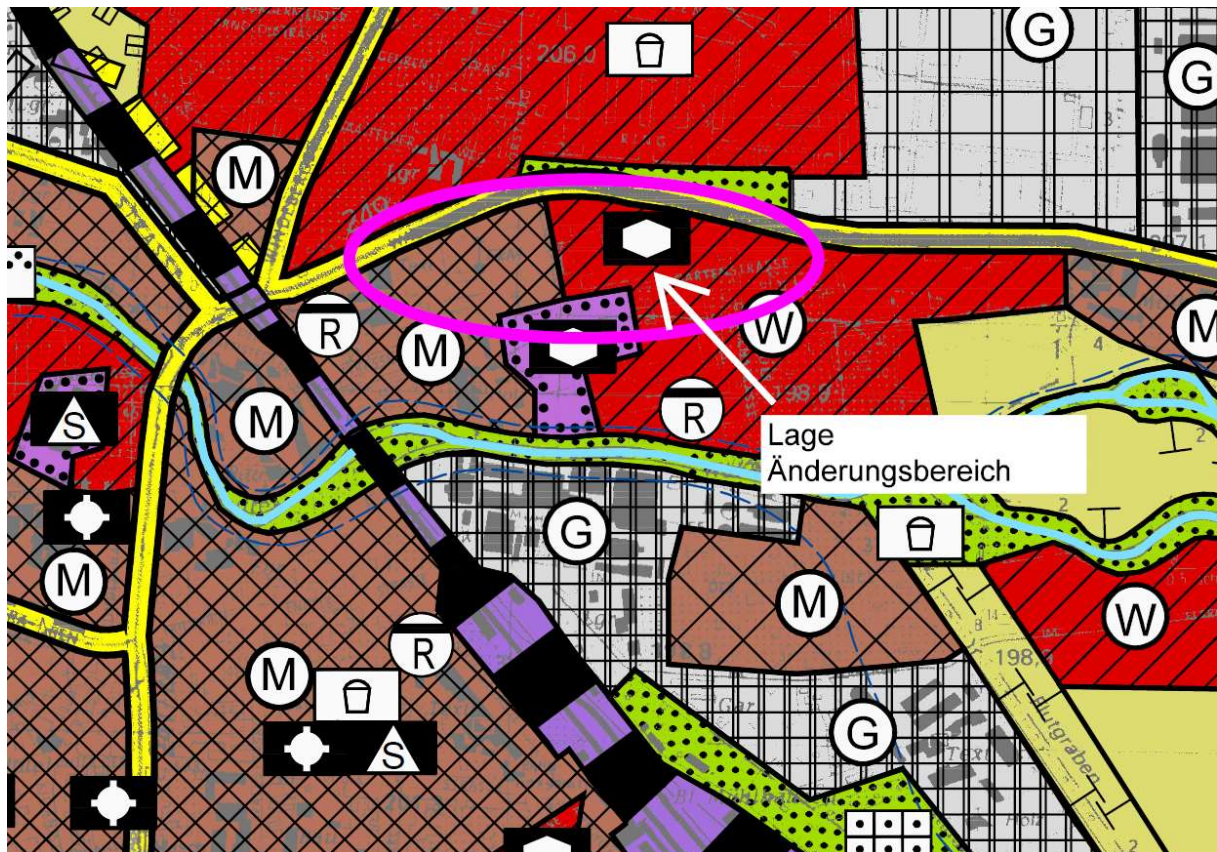
3. Planungsrechtliche Situation/Verfahrensablauf

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten, gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom Dezember 2006 wurde das Baugesetzbuch u. a. um den § 9 Abs. 2 a ergänzt. Hierin heißt es, dass "für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können".

Diese Regelung soll im vorliegenden Fall auch weiterhin zur Anwendung kommen. Es soll festgesetzt werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig sind. Die hier vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes soll aber nun in einem Teilbereich die Entwicklung des Einzelhandels mit sog. Nahversorgungssortimenten ermöglichen.

Da mit dem Bebauungsplan bzw. dessen Änderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet wird und da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht wird somit gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 41 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mühlhausen im westlichen Teil als gemischte Baufläche und im östlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung auf Seite 3). Der vorliegende Bebauungsplan lässt nach den Grundsätzen des § 9 Abs. 2 a BauGB die nach § 34 BauGB bestehenden Baumöglichkeiten grundsätzlich bestehen und schränkt diese nur teilweise ein. Es wird keine Baugebietsart festgesetzt. Somit sind die Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4. Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planänderung

Der Erhalt und die Verbesserung der wohnungsnahen, möglichst fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen sowie des periodischen Bedarfs ist ein grundlegendes Ziel der Planung der Stadt Mühlhausen. Dazu gehören insbesondere der Erhalt, die Stärkung und die Weiterentwicklung der zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsbereiche der Stadt.

Die Stadt Mühlhausen hat im Jahr 2009 ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Dieses wurde im Jahr 2015 und zuletzt im Laufe des Jahres 2024 fortgeschrieben. In diesem Einzelhandelskonzept werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt analysiert und räumlich abgegrenzt. Der wichtigste zentrale Versorgungsbereich in Mühlhausen ist die "Einkaufsinnenstadt". Darüber hinaus gibt es vier Nahversorgungszentren. Wesentlicher Inhalt des beschlossenen Konzeptes ist die Festlegung der zentrenrelevanten Warensortimente des Einzelhandels. Dazu wird die Aussage getroffen, dass außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche die Ansiedlung (bzw. die Erweiterung) von Betrieben mit zentrenrelevanten Warengruppen nicht zugelassen werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 41 "Wagenstedter Straße Süd" bezieht sich inhaltlich unmittelbar auf das Einzelhandelskonzept der Stadt. Um die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu sichern und zu entwickeln und um schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten im Plangebiet für unzulässig erklärt. Somit soll eine Schwächung des Einzelhandels in der Innenstadt und in den Nahversorgungszentren, welche durch eine Verlagerung von Kaufkraft aus den zentralen Versorgungsbereichen in das Plangebiet verursacht würde, vermieden werden. An diesen Planungszielen wird grundsätzlich festgehalten.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes resultiert aus der jüngsten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, die im Oktober 2024 durch den Stadtrat beschlossen wurde. Das

aktuelle EHK nimmt das Thema der Nahversorgung stärker in den Focus. Neben den zentralen Versorgungsbereichen (die Innenstadt sowie vier Nahversorgungscentren) werden nun insgesamt sechs Nahversorgungsstandorte identifiziert. Bei Nahversorgungsstandorten handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber deren Standorte nicht die Anforderungen der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen. Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Mühlhausen/Thüringen dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Für alle Nahversorgungsstandorte wird im Konzept eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung als Ziel formuliert.

Im Einzelhandelskonzept 2024 wird der Bereich um den Netto-Markt an der Wagenstedter Straße als Nahversorgungsstandort definiert. Daraus leitet sich das Ziel dieser Planänderung ab: diesem Nahversorgungsstandort soll auch die bedarfsgerechte Weiterentwicklung ermöglicht werden.

Die Verkaufsfläche des Marktes soll von derzeit 912 m² auf ca. 1.030 m² erweitert werden. Eine Sortimentserweiterung ist nicht vorgesehen. Der Kundschaft soll jedoch ein deutlich einfacheres bzw. komfortableres Einkaufen ermöglicht werden (durch breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen u. s. w.). Ohne die Änderung des Bebauungsplans ist die geplante (geringfügige) bauliche Erweiterung des Marktes unzulässig. Es handelt sich bei dem Markt um einen bestandsgeschützten Nahversorger, dessen Verkaufsfläche mehr als 800 m² beträgt und somit in der Regel nur in Kerngebieten oder in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig ist. Abweichend hierzu können auch größere Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, wenn anzunehmen ist, dass die in § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens nicht vorliegen. Hierfür muss eine sog. atypische städtebauliche Situation gegeben sein. Dies ist hier der Fall (siehe Punkt 5 „Auswirkungen der Planung sowie Planänderung“). Für die geplante Erweiterung ist das gewählte Änderungsverfahren ausreichend, um die städtebaulichen Ziele zu sichern. In der Textlichen Festsetzung wird bestimmt, dass die Nahversorgungsbetriebe bzw. -sortimente „zum Zwecke der Nahversorgung“ und „ausnahmsweise“ zulässig sind. Die abschließende Prüfung der Zulässigkeit des Marktes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, in welchem auch die Belange der Stadtplanung berücksichtigt werden. Ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans, der den Bereich als sonstiges Sondergebiet (mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel) festsetzt, ist nicht erforderlich.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 41 (nach § 9 Abs. 2 a BauGB) enthielt bislang ausschließlich die eine planungsrechtliche Festsetzung, welche die zulässige Art der baulichen Nutzung im Plangebiet einschränkt: *„Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der „Mühlhäuser Liste“ sind nicht zulässig.“* Im Übrigen richten sich die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung weiterhin nach dem § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung erhält nun differenziertere Regelungen. Der Geltungsbereich wird in zwei Teilbereiche unterteilt, in denen unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden.

Teilbereich A:

Es wird der Einzelhandel mit allen zentrenrelevanten Warensortimenten untersagt.

Teilbereich B:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment entsprechend der Sortimentsliste sind ausnahmsweise zulässig. Der Einzelhandel mit allen anderen zentrenrelevanten Warensortimenten entsprechend der Sortimentsliste ist unzulässig.

Zur Erläuterung wird darauf verwiesen, dass auch das nahversorgungsrelevante Sortiment zu den zentrenrelevanten Warensortimenten zählt. Allerdings handelt es sich um eine Untergruppe, die wegen ihrer besonderen Bedeutung separat im Einzelhandelskonzept aufgeführt wird.

In den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden klarstellend die betreffenden Sortimente aufgelistet. Dabei werden die Warensortimente aus der aktuellen Sortimentsliste des EHK 2024 verwendet. Insofern enthält der B-Plan auch eine Aktualisierung.

6. Auswirkungen der Planung sowie Planänderung

Die Auswirkungen der Planung beschränken sich auf den (gewünschten) Ausschluss bestimmter Einzelhandelseinrichtungen. Die Neuansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe wird verhindert.

Durch die Planänderung wird nun aber ermöglicht, dass im Teilbereich B (also im Bereich des Netto-Marktes) Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung zugelassen werden können. Dies umfasst auch bauliche Entwicklungen und Erweiterungen bestehender Betriebe. Der im Sinne einer Nahversorgung bedarfsgerechten und nachfragegerechten Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungsstandortes wird eine planungsrechtliche Grundlage gegeben.

Wie im Abschnitt 4 bereits genannt, können großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kern- oder Sondergebieten auch in anderen Baugebieten zulässig sein, wenn anzunehmen ist, dass die in § 11 BauNVO genannten nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens nicht vorliegen. Hierfür muss jedoch eine sog. atypische städtebauliche Situation gegeben sein.

Eine solche Atypik liegt hier vor. Das heißt, negative Auswirkungen auf die Umwelt, die Infrastrukturausstattung, den Verkehr, das Orts- und Landschaftsbild etc. sind nicht zu befürchten. Diese Einschätzung stützt sich auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Mühlhausen, welches im Jahr 2024 aktualisiert und durch den Stadtrat beschlossen wurde.

Im Einzelhandelskonzept 2024 wurde u. a. der Standortbereich Wagenstedter Straße dahingehend untersucht, ob er die Kriterien eines Nahversorgungsstandortes erfüllt. Es wurde festgestellt, dass er dies hinreichend tut. Die dabei untersuchten Sachverhalte begründen zugleich die städtebauliche Atypik:

- Der Markt ist auf die Nahversorgung ausgerichtet. Der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente liegt unter 10 %.
- Das künftige Verkehrsaufkommen kann im betreffenden Stadtraum verträglich abgewickelt werden. Es sind kaum oder keine Veränderungen zur jetzigen Situation zu erwarten. Die ÖPNV-Anbindung ist gegeben.
- Der Markt steht im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Wohnsiedlungsbereichen (WG Schlotheimer Ring, Gartenstraße/Vor der Gartenstraße).
- Der Markt dient der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Die Sicherung und Optimierung dieser Nahversorgung ist ein städtebauliches Ziel.

In den Textlichen Festsetzung wird bestimmt, dass die Nahversorgungsbetriebe bzw. -sortimente „zum Zwecke der Nahversorgung“ und „ausnahmsweise“ zulässig sind. Damit wird ein Prüfverbehalt in den B-Plan aufgenommen. Betriebe bzw. Betriebserweiterungen, welche eine Wirkung haben, die über eine angemessene Versorgung des nahen Wohnumfeldes hinausgeht, sollen und können somit verhindert werden. Insbesondere soll eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt vermieden werden.

Weitere Auswirkungen hat die Planung nicht. Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt unberührt, da es sich ja um einen sog. einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB handelt. Die die Eigenart der Umgebung prägenden Bau- und Nutzungsstrukturen geben den Rahmen vor, welche baulichen Entwicklungen nach dem § 34 BauGB zulässig sein können. Die (weiterhin) ausgeschlossene Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelsbetriebe stellt nur

eine von vielen Nutzungsoptionen dar. Grundsätzlich wird deshalb trotz des Bebauungsplanes der Gebietscharakter des betreffenden Bereiches beibehalten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Ebenso wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Die getroffene Planfestsetzung bedingt auch keinen Eingriff in Natur und Landschaft, da sich aus dem Plan keine neuen oder anderen baulichen Möglichkeiten ergeben.

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wagenstedter Straße Süd"
- Satzung -

Stand: März 2025

1. Planungsanlass

Der B-Plan Nr. 41 ist mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 27.02.2013 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan enthält ausschließlich die eine planungsrechtliche Festsetzung, welche die zulässige Art der baulichen Nutzung im Plangebiet einschränkt: *„Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der „Mühlhäuser Liste“ sind nicht zulässig.“* Im Übrigen richten sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB. Demnach sind der Neubau sowie die Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Sortiment unzulässig.

Im Plangebiet liegt ein Netto-Lebensmittelmarkt. Dieser Markt war am Standort schon vor der Aufstellung des B-Planes Nr. 41 vorhanden und genießt deshalb Bestandsschutz. Die Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG ist bereits vor einiger Zeit mit dem Anliegen der Modernisierung und Erweiterung des Gebäudes an die Stadt herangetreten. Eine Sortimentserweiterung wird nicht angestrebt.

2. Beschreibung des Plangebietes

Zur Orientierung ist der Geltungsbereich des B-Planes im folgenden Luftbild dargestellt.



Luftbild Stand 2022

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil des Stadtgebietes von Mühlhausen und wird vom "Forstbergviertel" durch die Wagenstedter Straße getrennt. Das ca. 3,6 ha große Plangebiet wird im Norden durch die Wagenstedter Straße und im Süden durch die Gartenstraße begrenzt. Im Westen befindet sich Wohnbebauung aus der Gründerzeit. Südlich und östlich schließt Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an das Plangebiet an.

Der Planbereich wird durch die Lage unmittelbar an der stark frequentierten Wagenstedter Straße (noch Bundesstraße B 249) geprägt. Im Gebiet sind neben der Wohnnutzung verschiedene andere Nutzungen angesiedelt: eine Kfz-Werkstatt mit Autohandel, Lebensmittelverarbeitung, Lebensmittelmarkt. Es gibt auch noch einzelne leerstehende Gebäude und auch einige unbebaute Flächen.

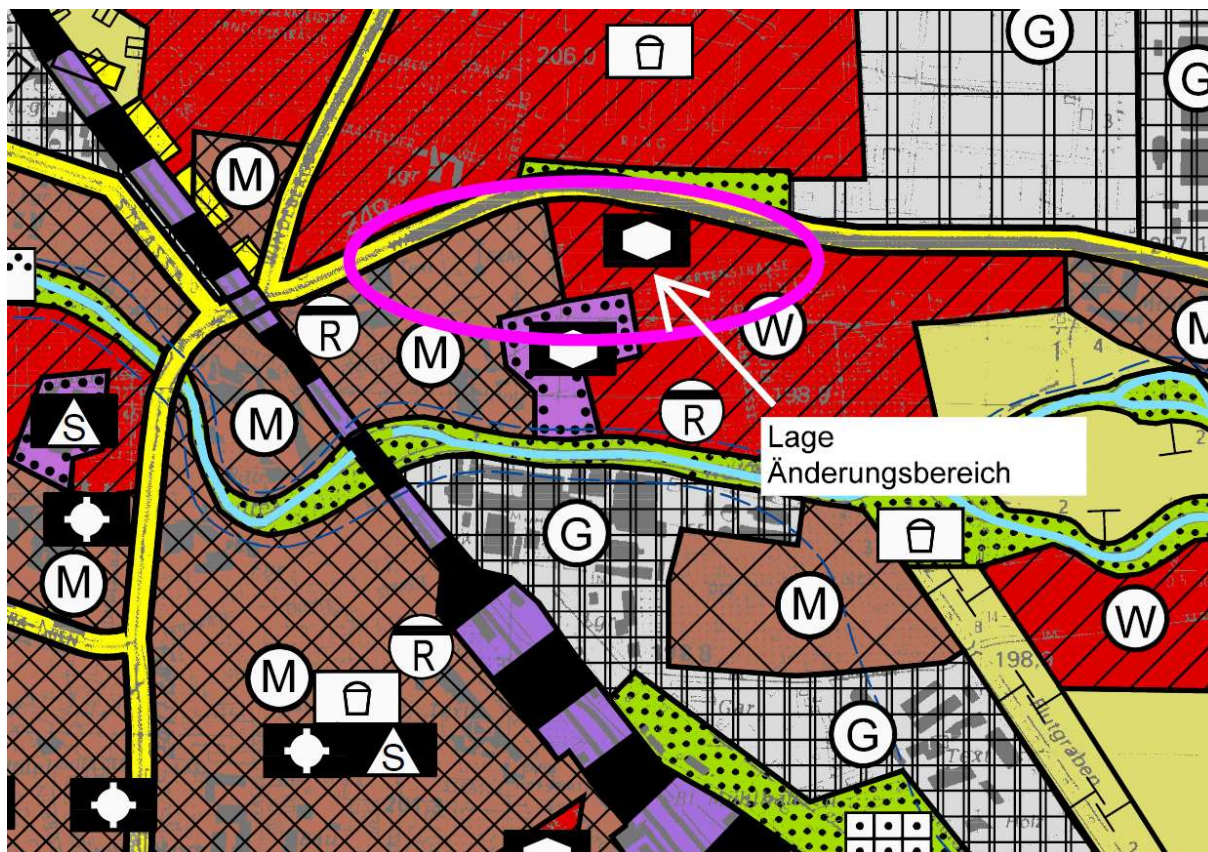
3. Planungsrechtliche Situation/Verfahrensablauf

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten, gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom Dezember 2006 wurde das Baugesetzbuch u. a. um den § 9 Abs. 2 a ergänzt. Hierin heißt es, dass "für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können".

Diese Regelung soll im vorliegenden Fall auch weiterhin zur Anwendung kommen. Es soll festgesetzt werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig sind. Die hier vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes soll aber nun in einem Teilbereich die Entwicklung des Einzelhandels mit sog. Nahversorgungssortimenten ermöglichen.

Da mit dem Bebauungsplan bzw. dessen Änderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet wird und da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht wird somit gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 41 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mühlhausen im westlichen Teil als gemischte Baufläche und im östlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung auf Seite 3). Der vorliegende Bebauungsplan lässt nach den Grundsätzen des § 9 Abs. 2 a BauGB die nach § 34 BauGB bestehenden Baumöglichkeiten grundsätzlich bestehen und schränkt diese nur teilweise ein. Es wird keine Baugebietsart festgesetzt. Somit sind die Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4. Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planänderung

Der Erhalt und die Verbesserung der wohnungsnahen, möglichst fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen sowie des periodischen Bedarfs ist ein grundlegendes Ziel der Planung der Stadt Mühlhausen. Dazu gehören insbesondere der Erhalt, die Stärkung und die Weiterentwicklung der zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsbereiche der Stadt.

Die Stadt Mühlhausen hat im Jahr 2009 ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Dieses wurde im Jahr 2015 und zuletzt im Laufe des Jahres 2024 fortgeschrieben. In diesem Einzelhandelskonzept werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt analysiert und räumlich abgegrenzt. Der wichtigste zentrale Versorgungsbereich in Mühlhausen ist die "Einkaufsinnenstadt". Darüber hinaus gibt es vier Nahversorgungszentren. Wesentlicher Inhalt des beschlossenen Konzeptes ist die Festlegung der zentrenrelevanten Warensortimente des Einzelhandels. Dazu wird die Aussage getroffen, dass außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche die Ansiedlung (bzw. die Erweiterung) von Betrieben mit zentrenrelevanten Warengruppen nicht zugelassen werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 41 "Wagenstedter Straße Süd" bezieht sich inhaltlich unmittelbar auf das Einzelhandelskonzept der Stadt. Um die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu sichern und zu entwickeln und um schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten im Plangebiet für unzulässig erklärt. Somit soll eine Schwächung des Einzelhandels in der Innenstadt und in den Nahversorgungszentren, welche durch eine Verlagerung von Kaufkraft aus den zentralen Versorgungsbereichen in das Plangebiet verursacht würde, vermieden werden. An diesen Planungszielen wird grundsätzlich festgehalten.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes resultiert aus der jüngsten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, die im Oktober 2024 durch den Stadtrat beschlossen wurde. Das

aktuelle EHK nimmt das Thema der Nahversorgung stärker in den Focus. Neben den zentralen Versorgungsbereichen (die Innenstadt sowie vier Nahversorgungscentren) werden nun insgesamt sechs Nahversorgungsstandorte identifiziert. Bei Nahversorgungsstandorten handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber deren Standorte nicht die Anforderungen der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen. Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Mühlhausen/Thüringen dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Für alle Nahversorgungsstandorte wird im Konzept eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung als Ziel formuliert.

Im Einzelhandelskonzept 2024 wird der Bereich um den Netto-Markt an der Wagenstedter Straße als Nahversorgungsstandort definiert. Daraus leitet sich das Ziel dieser Planänderung ab: diesem Nahversorgungsstandort soll auch die bedarfsgerechte Weiterentwicklung ermöglicht werden.

Die Verkaufsfläche des Marktes soll von derzeit 912 m² auf ca. 1.030 m² erweitert werden. Eine Sortimentserweiterung ist nicht vorgesehen. Der Kundschaft soll jedoch ein deutlich einfacheres bzw. komfortableres Einkaufen ermöglicht werden (durch breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen u. s. w.). Ohne die Änderung des Bebauungsplans ist die geplante (geringfügige) bauliche Erweiterung des Marktes unzulässig. Es handelt sich bei dem Markt um einen bestandsgeschützten Nahversorger, dessen Verkaufsfläche mehr als 800 m² beträgt und somit in der Regel nur in Kerngebieten oder in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig ist. Abweichend hierzu können auch größere Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, wenn anzunehmen ist, dass die in § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens nicht vorliegen. Hierfür muss eine sog. atypische städtebauliche Situation gegeben sein. Dies ist hier der Fall (siehe Punkt 5 „Auswirkungen der Planung sowie Planänderung“). Für die geplante Erweiterung ist das gewählte Änderungsverfahren ausreichend, um die städtebaulichen Ziele zu sichern. In der Textlichen Festsetzung wird bestimmt, dass die Nahversorgungsbetriebe bzw. -sortimente „zum Zwecke der Nahversorgung“ und „ausnahmsweise“ zulässig sind. Die abschließende Prüfung der Zulässigkeit des Marktes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, in welchem auch die Belange der Stadtplanung berücksichtigt werden. Ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans, der den Bereich als sonstiges Sondergebiet (mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel) festsetzt, ist nicht erforderlich.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 41 (nach § 9 Abs. 2 a BauGB) enthielt bislang ausschließlich die eine planungsrechtliche Festsetzung, welche die zulässige Art der baulichen Nutzung im Plangebiet einschränkt: *„Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der „Mühlhäuser Liste“ sind nicht zulässig.“* Im Übrigen richten sich die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung weiterhin nach dem § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung erhält nun differenziertere Regelungen. Der Geltungsbereich wird in zwei Teilbereiche unterteilt, in denen unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden.

Teilbereich A:

Es wird der Einzelhandel mit allen zentrenrelevanten Warensortimenten untersagt.

Teilbereich B:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment entsprechend der Sortimentsliste sind ausnahmsweise zulässig. Der Einzelhandel mit allen anderen zentrenrelevanten Warensortimenten entsprechend der Sortimentsliste ist unzulässig.

Zur Erläuterung wird darauf verwiesen, dass auch das nahversorgungsrelevante Sortiment zu den zentrenrelevanten Warensortimenten zählt. Allerdings handelt es sich um eine Untergruppe, die wegen ihrer besonderen Bedeutung separat im Einzelhandelskonzept aufgeführt wird.

In den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden klarstellend die betreffenden Sortimente aufgelistet. Dabei werden die Warensortimente aus der aktuellen Sortimentsliste des EHK 2024 verwendet. Insofern enthält der B-Plan auch eine Aktualisierung.

6. Auswirkungen der Planung sowie Planänderung

Die Auswirkungen der Planung beschränken sich auf den (gewünschten) Ausschluss bestimmter Einzelhandelseinrichtungen. Die Neuansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe wird verhindert.

Durch die Planänderung wird nun aber ermöglicht, dass im Teilbereich B (also im Bereich des Netto-Marktes) Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung zugelassen werden können. Dies umfasst auch bauliche Entwicklungen und Erweiterungen bestehender Betriebe. Der im Sinne einer Nahversorgung bedarfsgerechten und nachfragegerechten Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungsstandortes wird eine planungsrechtliche Grundlage gegeben.

Wie im Abschnitt 4 bereits genannt, können großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kern- oder Sondergebieten auch in anderen Baugebieten zulässig sein, wenn anzunehmen ist, dass die in § 11 BauNVO genannten nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens nicht vorliegen. Hierfür muss jedoch eine sog. atypische städtebauliche Situation gegeben sein.

Eine solche Atypik liegt hier vor. Das heißt, negative Auswirkungen auf die Umwelt, die Infrastrukturausstattung, den Verkehr, das Orts- und Landschaftsbild etc. sind nicht zu befürchten. Diese Einschätzung stützt sich auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Mühlhausen, welches im Jahr 2024 aktualisiert und durch den Stadtrat beschlossen wurde.

Im Einzelhandelskonzept 2024 wurde u. a. der Standortbereich Wagenstedter Straße dahingehend untersucht, ob er die Kriterien eines Nahversorgungsstandortes erfüllt. Es wurde festgestellt, dass er dies hinreichend tut. Die dabei untersuchten Sachverhalte begründen zugleich die städtebauliche Atypik:

- Der Markt ist auf die Nahversorgung ausgerichtet. Der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente liegt unter 10 %.
- Das künftige Verkehrsaufkommen kann im betreffenden Stadtraum verträglich abgewickelt werden. Es sind kaum oder keine Veränderungen zur jetzigen Situation zu erwarten. Die ÖPNV-Anbindung ist gegeben.
- Der Markt steht im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Wohnsiedlungsbereichen (WG Schlotheimer Ring, Gartenstraße/Vor der Gartenstraße).
- Der Markt dient der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Die Sicherung und Optimierung dieser Nahversorgung ist ein städtebauliches Ziel.

In den Textlichen Festsetzung wird bestimmt, dass die Nahversorgungsbetriebe bzw. -sortimente „zum Zwecke der Nahversorgung“ und „ausnahmsweise“ zulässig sind. Damit wird ein Prüfverbehalt in den B-Plan aufgenommen. Betriebe bzw. Betriebserweiterungen, welche eine Wirkung haben, die über eine angemessene Versorgung des nahen Wohnumfeldes hinausgeht, sollen und können somit verhindert werden. Insbesondere soll eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt vermieden werden.

Weitere Auswirkungen hat die Planung nicht. Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt unberührt, da es sich ja um einen sog. einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB handelt. Die die Eigenart der Umgebung prägenden Bau- und Nutzungsstrukturen geben den Rahmen vor, welche baulichen Entwicklungen nach dem § 34 BauGB zulässig sein können. Die (weiterhin) ausgeschlossene Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelsbetriebe stellt nur

eine von vielen Nutzungsoptionen dar. Grundsätzlich wird deshalb trotz des Bebauungsplanes der Gebietscharakter des betreffenden Bereiches beibehalten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Ebenso wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Die getroffene Planfestsetzung bedingt auch keinen Eingriff in Natur und Landschaft, da sich aus dem Plan keine neuen oder anderen baulichen Möglichkeiten ergeben.