

Stadtverwaltung Bad Blankenburg  
Bauamt  
Az: 60-610-30-13-Voll

Vorlage Nr. BB 495/VI/2018  
öffentliche Sitzung  
Bad Blankenburg, den 21.11.2018

Beraten im	SA	BauA	PA	HFA	Rat
am					05.12.
Ja-St.					
Nein-St.					
Enthalt.					
Bemerk.					

### Vorlage an den Stadtrat

Betr.: Stellungnahme der Gemeinde zur Bauleitplanung der Nachbargemeinden  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. SLF 42 „Fachmarktzentrum Saalfeld“

#### Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

- Seitens der Stadt Bad Blankenburg wird folgende Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SLF 42 „Fachmarktzentrum Saalfeld“ der Stadt Saalfeld/Saale abgegeben:
  - Die Stadt Bad Blankenburg hat das Einzelhandelskonzept für das Städtedreieck am Saalebogen am 27.10.2010 beschlossen. Daran wird festgehalten.
  - Die Änderungen der im genehmigten B-Plan festgesetzten Sortimente und Verkaufsflächen zugunsten der Ansiedlung eines zusätzlichen Drogeriemarktes (Müller) werden abgelehnt, da dies zu Lasten der bestehenden Drogeriemärkte in den Innenstädten des Städtedreiecks gehen wird. Dies trifft ebenso auf das am Standort Mittlerer Watzenbach geplante zusätzliche Kleinkaufhaus (Woolworth) zu.
  - Der geplanten und zum Teil bereits realisierten Reduzierung der Anzahl der Bäume (87 statt 105 Bäume) im Parkplatzbereich wird im Interesse unserer Umwelt nicht zugestimmt. Die Entsiegelung und Begrünung von Teilflächen wiegt die Reduzierung der Baumanzahl nicht auf. Die Festsetzung der Pflanzgruben mit einer Grundfläche von 4 m<sup>2</sup> wird in den Grünstreifen zwischen den Parkbuchten nicht realisierbar sein.
  - Gegenüber der geplanten Reduzierung der Tiefe der Stellplätze von 5,00 m auf 4,30 m ab Fahrgassenrand werden Bedenken geäußert, da ein Großteil der heutigen Pkw damit in die Fahrgasse ragen wird.
  - Im Übrigen wird dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans zugestimmt.
- Der Bürgermeister wird beauftragt dies mitzuteilen.

#### Begründung:

Die Stadt Bad Blankenburg wurde um Abgabe einer Stellungnahme zu oben genanntem Planverfahren gebeten.

Mit Beschluss Nr. 1.E.292/VI/2017 hat der Stadtrat am 22.02.2017 bereits eine fast gleichlautende Stellungnahme zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Sonder- und Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach“ abgegeben. Mit Datum 27.07.2017 hat die Stadt Saalfeld über das Ergebnis der Abwägung informiert (Anlage 1). Der jetzt vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. SLF 42 „Fachmarktzentrum Saalfeld“ ist bzgl. der in der Stellungnahme der Stadt Bad Blankenburg aufgeführten Punkte nicht korrigiert. Damit sind diese erneut zu bemängeln bzw. darauf hinzuweisen.

Aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geht Folgendes hervor:

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes betrifft das Sondergebiet 1, bestehend aus Marktkauf, Toom und weiteren Märkten wie Deichmann, Medimax, Takko und Askania. Es ist geplant, das bestehende SB-Warenhaus Marktkauf zu verkleinern, den bisher separaten Getränkemarkt in das Gebäude zu integrieren sowie den Gastronomiebereich und die Vorkasenzone umzubauen. In das Gebäude des bisherigen Getränkemarktes soll neben Deichmann ein neuer Drogerie-Fachmarkt (Müller) einziehen. Parallel soll im südöstlichen Fachmarktgebäude auf der derzeit von Askania genutzten Fläche mit Woolworth ein Kleinkaufhaus etabliert werden.

Die Verkaufsflächen für Drogerieartikel und Textilien sollen dafür im Plangebiet erhöht werden. Hierdurch sind schädliche Auswirkungen auf die etablierten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Saalfeld, hier vor allem das Innenstadtzentrum, aber auch auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarstädte Rudolstadt und Bad Blankenburg zu befürchten. (Zitat S. 16 der Begründung (Anlage 3) „Die Etablierung eines modernen Drogeriemarktes der Drogerie Müller führt im Sortimentsbereich Drogerie- und Parfümeriewaren zu einer Erhöhung der VK um 510 m<sup>2</sup> und zu einer Umsatzverteilung von 2,0 Mio. € gegenüber Anbietern im Städtedreieck Saalebogen.“)

Die geplanten Änderungen der Sortimente und Verkaufsflächen im Bebauungsplangebiet sind unter Bezugnahme auf das regionale Einzelhandelskonzept abzulehnen. Zitat Einzelhandelskonzept: „Die Sondergebietsflächen im Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach weisen einen Branchenmix aus ... auf. Der große Umfang an zentrenrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Bekleidung, Heimtextilien und Unterhaltungselektronik) gefährdet die zentralen Versorgungsbereiche Saalfelds und die der anderen Städte. Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ist von einer Ausweitung des Umfangs abzusehen.“

Das Einzelhandelskonzept für das Städtedreieck am Saalebogen wurde durch den Stadtrat der Stadt Bad Blankenburg beschlossen. Eine Änderung der hier begründet aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente im Zuge der geplanten gemeinsamen Fortschreibung des Konzeptes ist nicht wahrscheinlich.

Auch nach Realisierung des geplanten Wohngebietes für 90 Bauplätze östlich der B 281/ südlich der Christian-Wagner-Straße kann der Standort Mittlerer Watzenbach hinsichtlich seiner Lage nicht als städtebaulich integriert betrachtet werden.

Die geplante Entsiegelung und Begrünung von Teilflächen wiegt die Reduzierung der Baumanzahl nicht auf. Die Wachstumsstörungen der vorhandenen Spitzahorne sind ggf. darauf zurückzuführen, dass die vorhandenen Bäume nicht entsprechend der Festsetzung des B-Planes in erhöhtem, nicht befahrbarem Pflanzbeet (2m x 2m) gepflanzt wurden. Dies wird aus Platzgründen auch für die Neupflanzungen nicht möglich sein.

Die geplante Reduzierung der Tiefe der Stellplätze von 5,00 m auf 4,30 m ab Fahrgassenrand ist nicht praxisgerecht. Ein Großteil der heutigen Pkw ist deutlich länger als 4,30 m und würde damit in die Fahrgasse ragen. Ein Vorfahren bis zur Kante der geplanten Grünflächen wird nicht möglich sein, wenn die hier geplante Begrünung einschließlich der Baumpflanzungen realisiert ist.



George  
Bürgermeister

### **Anlagen**

Anlage 1: Ergebnis der Abwägung der Stellungnahme der Stadt Bad Blankenburg vom 23.02.2017

Anlage 2: Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. SLF 42

Anlage 3: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SLF 42