

Beraten im	SA	BauA	PA	HFA	Rat
am				01.02.	22.02.
Ja-St.				7	18
Nein-St.				-	-
Enthalt.				-	-
Bemerk.				-	-

Vorlage an den Stadtrat über den Haupt- und Finanzausschuss

Betr.: Stellungnahme der Gemeinde zur Bauleitplanung der Nachbargemeinden

hier: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Sonder- und Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach“ der Stadt Saalfeld/Saale

Beschlußvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Seitens der Stadt Bad Blankenburg wird folgende Stellungnahme zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Sonder- und Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach“ 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 werden abgelehnt, da diese zu Lasten der bestehenden Drogeriemärkte des Städtedreiecks gehen werden. Dies trifft ebenso auf den geplanten zusätzlichen Textilfachmarkt zu.
 - Eine Reduzierung der Festsetzung des genehmigten B-Planes, je 6 Stellplätze einen Baum zu pflanzen, sollte im Interesse unserer Umwelt nicht erfolgen. Die Entsiegelung und Begrünung von Teilflächen wiegt die Reduzierung der Baumanzahl (72 Bäume statt 113 Bäume) nicht auf. Die beschriebene Änderung der Baumart ist eine ausreichende Maßnahme, um den Wachstumsstörungen der vorhandenen Spitzahorne zu begegnen.
 - 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 Pkw damit in die Fahrgasse ragen würde.
 - Im Übrigen wird dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans zugestimmt.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt dies mitzuteilen.

Begründung:

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

Aus der Begründung zum Entwurf 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 Vorkassenzonen umzubauen. In das Gebäude des bisherigen Getränk-

kemarktes soll neben Deichmann ein neuer Drogerie-Fachmarkt einziehen. Parallel soll im südöstlichen Fachmarktgebäude auf der derzeit von Askania genutzten Fläche ein zusätzlicher Textilfachmarkt oder ein Hartwarenanbieter etabliert werden.

Die Verkaufsflächen für Drogerieartikel und Textilien sollen hierfür im Plangebiet erhöht werden. Hierfür sollen im Einzelhandelskonzept des Städtedreiecks festgelegte zentrenrelevante Sortimente korrigiert 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. (Begründung S. 16: „Die Etablierung eines modernen Drogeriemarktes führt ... zu einer Umsatzverteilung von 2,0 Mio. € gegenüber Anbietern im Städtedreieck Saalebogen“)

Das Einzelhandelskonzept für das Städtedreieck am Saalebogen wurde durch den Stadtrat der Stadt Bad Blankenburg beschlossen. Eine Reduzierung der hier begründet aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente für das Gewerbegebiet „Mittlerer Watzenbach“ ist ohne eine Fortschreibung des Konzeptes und ohne Beteiligung der Städte Rudolstadt und Bad Blankenburg nicht statthaft. Diese ist damit abzulehnen. Diesbezügliche Entscheidungen sind unter Beachtung der Einzelhandelsentwicklung des gesamten Städtedreiecks zu treffen.

Die geplanten Änderungen der Sortimente und Verkaufsflächen sollten unter Bezugnahme auf das Einzelhandelskonzept abgelehnt werden. 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 Umfanges abzusehen.“

Auch nach Realisierung des geplanten Wohngebietes 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 Reduzierung der Festsetzung des genehmigten B-Planes, je 6 Stellplätze einen Baum zu pflanzen, ist nicht nachvollziehbar. Die geplante Entsiegelung und Begrünung von Teilflächen wiegt die Reduzierung der Baumanzahl nicht auf. Die beschriebene Änderung der Baumart sollte eine ausreichende Maßnahme sein, um Wachstumsstörungen der vorhandenen Spitzahorne zu begegnen. Diese werden ggf. auch darauf zurückzuführen sein, dass die vorhandenen Bäume nicht entsprechend der Festsetzung des B-Planes in erhöhtem, nicht befahrbarem Pflanzbeet (2m x 2m) gepflanzt wurden.

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 länger als 4,30 m und würde damit in die Fahrgasse ragen. Ein Vorfahren mit den Vorderrädern bis zur Kante der geplanten Grünflächen ist nicht möglich, da hier Kleingehölze gepflanzt werden sollen. Laut Thüringer Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (ThürGarVO), § 4, muss ein Einstellplatz (die Fläche, die dem Abstellen eines Kraftfahrzeugs in einer Garage oder auf einem Stellplatz dient) mindestens 5,00 m lang sein.

Die Vorlage wurde in Abstimmung mit dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss erstellt.

Persike
Bürgermeister

Anlage
Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2