

Bad Blankenburg

Bebauungsplan „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB)

BEGRÜNDUNG

- Satzung -

Auftraggeber:



Stadt Bad Blankenburg
Markt 1
07422 Bad Blankenburg
Mail: stadt@bad-blankenburg.de

Planverfasser:



quaas-stadtplaner

Schillerstraße 20
99423 Weimar
Mail: buero@quaas-stadtplaner.de

Bearbeitungsstand: 17. Dezember 2014

INHALT

- 1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN**
 - 1.1. GELTUNGSBEREICH
 - 1.2. PLANERFORDERNIS
 - 1.3. PLANRECHTLICHES VERFAHREN
 - 1.4. VERFAHRENSCHRITTE
 - 1.5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN
 - 1.6. BESTANDSDARSTELLUNG
 - 1.7. ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE
 - 1.8. AUSWIRKUNG DER PLANUNG
- 2. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**
 - 2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 2.2. ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ANLAGEN

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Emch+Berger GmbH, Weimar vom 18.03.2014

Schalltechnisches Gutachten, deBAKOM, Tröbnitz vom 18.12.2013

Einzelfall-Vorprüfung zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach Anlage 2 BauGB, Emch+Berger GmbH, Weimar vom 14.03.2014

Vorbereitung zur Berichtigung des FNP

1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

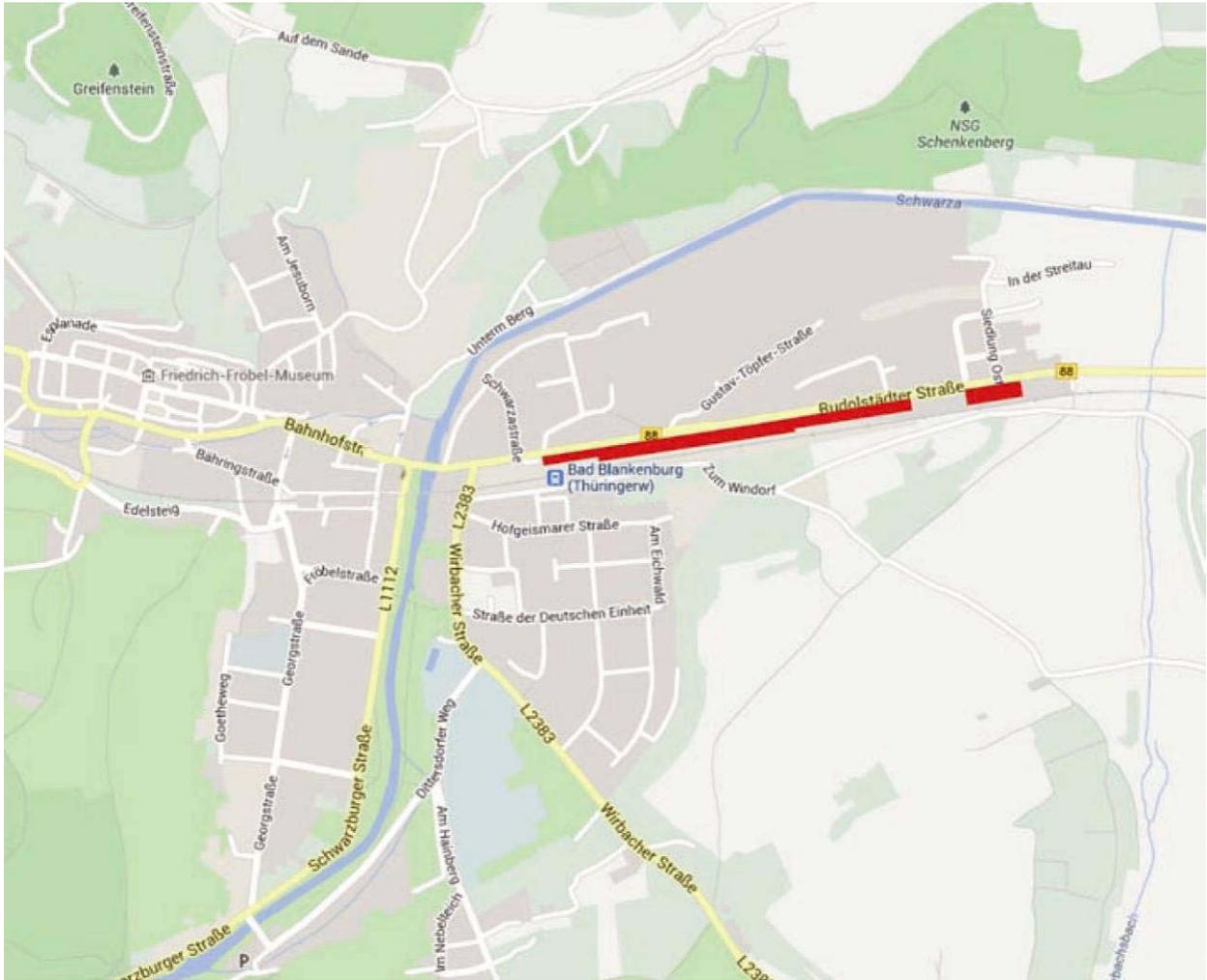


Abb. 1 Stadtkarte Bad Blankenburg mit Geltungsbereich (Quelle : Google-earth, 19.04.2012, 15:00 Uhr)

1.1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ umfasst die Flächen privater Eigentümer zwischen Bahnanlage und Rudolstädter Straße, er ist in 2 getrennte Teilbereiche gegliedert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Bad Blankenburg:

Teilbereich 1:

Flur 4, Flurstück 1397/5, 2254/1397, 2273/1397, 2274/1397, 2348/1397, 3005/1397

(Zur Information: Die o.g. Flurstücke gehörten ehemals der DB Netz AG. Aus dem Flurstück 1397/1 wurde eine Fläche herausgemessen (1397/5) und mit den anderen o.g. Flurstücken an einen Privateigentümer verkauft.)

Flur 5, Flurstück 1993/1, 2040/4, 2040/7, 2040/8, 2040/11, 2040/27, 2541/1818, 2542/1822, 2749/1951

(Zur Information: Die Flurstücke 2040/27, 2541/1818, 2542/1822, 2749/1951 gehörten ehemals der DB Netz AG. Das Flurstück 2040/27 entstand durch Trennvermessung aus dem Flurstück 2040/13 und wurde mit vorgenannten Flurstücken an einen Privateigentümer verkauft.)

Teilbereich 2:

Flur 5, Flurstück 2016/6

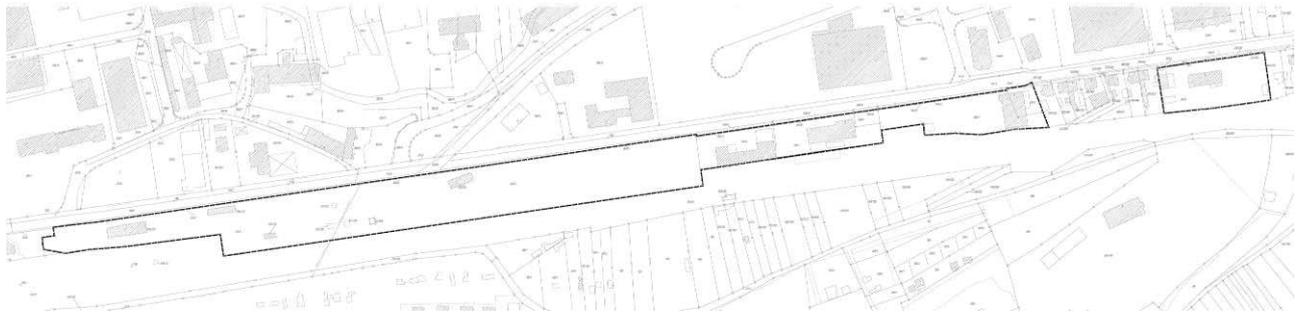


Abb. 2 Lageplan mit Geltungsbereich (Quelle: Stadtverwaltung Bad Blankenburg, Bauamt 14.08.2013)

Der Geltungsbereich für den Teilbereich 1 hat eine Größe von 30.190m². Die Größe des Geltungsbereiches für den Teilbereich 2 beträgt 3.704m². Insgesamt umfasst das Plangebiet 33.894m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 3,4 ha. Die verbindliche Abgrenzung der Geltungsbereiche kann dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entnommen werden.

1.2 PLANERFORDERNIS

Mit Schreiben vom 11.09.2012 hat das Eisenbahn-Bundesamt der Stadt Bad Blankenburg die Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG mitgeteilt. Der Freistellungsbescheid (Entwidmung) betrifft diverse Flurstücke der Flur 4 und 5 der Gemarkung Bad Blankenburg. Als Grund für die Freistellung wird ein Antrag der DB Netz AG vom 24.05.2012 zitiert, in dem erklärt wird, dass die Freistellungsflächen nicht mehr länger für Bahnbetriebszwecke benötigt werden. Mit der Freistellung sind die Flächen aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg entlassen und geht die Planungshoheit wieder vollständig auf die kommunale Bauleitplanung über.

Nach der Entwidmung des größten Teils des ehemaligen Bahngeländes von Bahnbetriebszwecken steht eine größere zusammenhängende Fläche für neue Nutzungen zur Verfügung. Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen sowie die Rahmenbedingungen für die Erschließung und Bebauung des brachliegenden ehemaligen Bahngeländes zwischen der Rudolstädter Straße (Bundesstrasse B88) und der Bahnlinie Arnstadt-Saalfeld einheitlich geregelt werden. Für weitere bereits gewerblich genutzte Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unterliegen etwaige künftige Änderungen des Bestandes dann ebenfalls im Sinne einer einheitlichen Regelung den Festsetzungen des BBP. Der Bebauungsplan dient darüber hinaus der Umsetzung des Regionalen Einzelhandelskonzepts „Städtedreieck am Saalebogen“ insbesondere bzgl. der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Blankenburg.

1.3 PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen) handelt und zudem ein Interesse an der zügigen Umsetzung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Bedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurden vorab überprüft:

1. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 33.894 m². Bei einer zulässigen GRZ von 0,6 mit zulässiger Überschreitung bis GRZ max. 0,8 (BauNVO § 19 Abs. 4 Satz 2) beträgt die Grundfläche maximal 27.115 m² und liegt damit deutlich unterhalb der Maximalgröße von 70.000 m². Da die Fläche aber eine Größe oberhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² hat, besteht die Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls.

2. Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht eine unmittelbare UVP-Pflicht auslösen und die Anwendung des beschleunigten Aufstellungsverfahrens ausschließen würden, sind im Geltungsbereich nicht zulässig.
3. Der Geltungsbereich tangiert kein Schutzgebiet gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder kein europäisches Vogelschutzgebiet. Durch die vorliegende Planung ist kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter erkennbar.

Es liegen keine unmittelbar ausschließenden Gründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vor. Die Planung unterliegt jedoch der Pflicht zur Einzelfall-Vorprüfung gemäß §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Im Rahmen der Einzelfall-Vorprüfung war zu untersuchen, ob eine Verpflichtung für eine Umweltprüfung wegen erheblicher zusätzlicher Beeinträchtigungen für Naturhaushalt oder Landschaftsbild sowie Mensch, Kultur- und Sachgüter besteht. Dabei fand eine überschlägige Prüfung aufgrund von Anhaltspunkten und Erfahrungswerten statt. Genereller Bewertungsmaßstab war dabei die Erreichung oder Überschreitung der Schwellenwerte mit Relevanz für die Abwägung über die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, europäische Schutzgebiete, Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter, Emissionen und deren Wechselwirkungen. Bei der Vorprüfung wurden die in ihren Belangen betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die im Ergebnis der Behördenbeteiligung eingegangenen Hinweise und Stellungnahmen wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über das Ergebnis der Vorprüfung fand im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planentwurf statt.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB kommt zu der Einschätzung, dass voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Planvorhaben zu erwarten sind. Insofern wird keine Veranlassung gesehen, eine förmliche Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 und des § 2a BauGB durchzuführen. Die Einzelfall-Vorprüfung zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach Anlage 2 BauGB wurde von den Fachplanern Emch + Berger, Weimar erarbeitet und befindet sich in der Anlage zur Begründung.

Somit wird davon ausgegangen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgen kann.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt und enthält Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 2 a BauGB, dass nur bestimmte Arten baulicher Nutzungen im Gebiet zulässig bzw. nicht zulässig sind. Der einfache Bebauungsplan enthält gemäß § 30 Abs.3 BauGB maximal 3 Festsetzungen, im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, d.h. sie sind zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der Umgebung einfügen.

1.4 VERFAHRENSCHRITTE

- Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am: 23.05.2012 (Beschluss Nr. 1.E.246/V/2012)
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 27.06.2012 Amtsblatt 11/12 und im Aushang vom 26.06.2012 bis 10.07.2012
- Billigung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss am 16.04.2014 (Beschluss Nr. BB 400/V/2014)
- Ortsübliche Bekanntmachung, Aushang vom 06.05.2014 bis 23.06.2014
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes vom 19.05.2014 bis 20.06.2014
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.05.2014
- Abwägungsbeschluss und Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung mit verkürzter Dauer durch den Stadtrat am: 17.09.2014 (Beschluss Nr. BB 26/VI/2014)
- Ortsübliche Bekanntmachung, Aushang vom 10.11.2014 bis 02.12.2014
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes vom 18.11.2014 bis 01.12.2014
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.11.2014
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss durch den Stadtrat am: 11.02.2015

In dem beschleunigten Planverfahren ist eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und des § 4 Abs.1 BauGB nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von 12 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise vorgebracht. 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange hatten keine Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplanes. Von Bürgern wurde während der Auslegungsfrist keine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben.

Aus der Abwägung resultiert eine Korrektur und Beschränkung der Festsetzungen auf die Art der baulichen Nutzung nach den Festsetzungsmöglichkeiten des gewählten Verfahrens gemäß § 9 Abs. 2 a Satz 1 Baugesetzbuch. Daraus ergeben sich die folgenden Änderungen in der Planzeichnung:

- Die Baugrenze entfällt,
- Das Maß der baulichen Nutzung entfällt und damit die Nutzungsschablone.

In der Folge sind die textlichen Festsetzungen im Wesentlichen in folgenden Punkten angepasst worden:

- In der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 sind UVP-pflichtige Vorhaben und Photovoltaik-Freiflächenanlagen entfallen,
- In der textlichen Festsetzung sind das Maß der baulichen Nutzung betreffende Nr. 2.1 und 2.2 sowie die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche betreffende Nr. 3.1 und 3.2 entfallen,
- Die Geräuschemissionskontingente mit Nr. 4.1 wurden aus den Festsetzungen genommen und sind in die Begründung Punkt 1.7.5 integriert,
- Die Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften II sind entfallen,
- Die Grünordnungsrechtlichen Festsetzungen IV sind entfallen.

Unter Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise sind auf Anregung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange folgende Punkte aufgenommen worden:

- Wasserwirtschaft zu Wasserschutzgebiet und schutzbedürftigen Flächen
- Untere Naturschutz-, Abfall- und Immissionsschutzbehörde zu Ausgleichsmaßnahmen und notwendigen Bodenuntersuchungen
- Deutsche Telekom zum Umgang mit vorhanden und geplanten Anlagen im Erdreich
- Archäologie zur Meldepflicht von Bodenfunden
- Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie zu Dokumentation von Erdaufschlüssen
- Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation zum Umgang mit Grenz- und Festpunkten
- Eisenbahnbundesamt zu Vorschriften zum Schutz der Bahnanlagen

Zum 2. Entwurf des Bebauungsplans „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ erfolgte eine erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen, wobei die Dauer und Frist gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB verkürzt wurde. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte beschränkt. Von den zwei beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, die zu keinen weiteren Änderungen führten. Von Bürgern wurde während der Auslegungsfrist keine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben.

1.5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

1.5.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im 1. Entwurf des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Thüringen 2025 ist das Städtedreieck Saalfeld - Rudolstadt – Bad Blankenburg weiterhin als gemeinsames Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen. Das Vorhaben berührt mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich keine im LEP ausgewiesenen Freiräume mit raumordnerischer Bedeutung.

Die verfolgten Planungsziele stehen im Einklang mit der zentralörtlichen Einordnung von Bad Blankenburg. Die geplante Nutzungsbeschränkung dient der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Innenstadt von Bad Blankenburg, die der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt angemessen ist.

1.5.2. Flächennutzungsplan

§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es der Gemeinde, durch einen den Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB entsprechenden Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes muss gewahrt bleiben.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Blankenburg mit Stand vom 22.07.1994 weist das Bebauungsplangebiet überwiegend als Fläche für den überörtlichen Verkehr (Bahnanlage) aus. Die östlichen Flächen des Teilbereichs 1 und der gesamte Teilbereich 2 werden als Mischgebiet ausgewiesen.



Abb. 3 Auszug aus dem wirksamen FNP mit Kennzeichnung des Bereichs Bebauungsplan „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“

Legende zu den Abbildungen:

 Bahnanlagen

 Mischgebiet

 Bereich des Bebauungsplanes

Die Ziele des Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Für den Bereich der Fläche für den überörtlichen Verkehr (Bahnanlage) ist daher die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan beeinträchtigt nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes. Die ehemalige Eigentümerin (DB) hat Teilflächen der Bahnanlagen entwidmet, da diese schon Jahrzehnte brachliegen und für deren Zweck nicht mehr genutzt werden. Der verkehrliche Anschluss an das Schienennetz ist mit der Flächenreduzierung für die Stadt Bad Blankenburg nicht eingeschränkt oder gefährdet. Die beabsichtigte neue Darstellung als gewerbliche Bauflächen / Gewerbegebiete greift nicht in die konzeptionellen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes ein und stellt in der Nachbarschaft zu den verbleibenden Bahnanlagen eine verträgliche Nutzung dar.

Die Städte Rudolstadt, Saalfeld und Bad Blankenburg („Städtedreieck am Saalebogen“) beabsichtigen 2014 bis 2017 einen gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) aufzustellen. Mit der geplanten zukünftigen Änderung des Flächennutzungsplans als gemeinsamer FNP der Städte Saalfeld, Rudolstadt, Bad Blankenburg erfolgt eine Berichtigung und wird die Übereinstimmung des Bebauungsplans mit dem Flächennutzungsplan für Bad Blankenburg hergestellt.

In der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes befindet sich die zeichnerische Gegenüberstellung der entsprechenden Planausschnitte des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (FNP) und der beabsichtigten Berichtigung. Die Anpassung des FNP an den Bebauungsplan erfolgt durch die Darstellung der Flächen der Bahnanlagen als Gewerbegebiete.

Anlässlich des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan wird die Stadtverwaltung ermächtigt und beauftragt, den Flächennutzungsplan in entsprechender Form zu berichtigen.

1.5.3 Regionales Entwicklungskonzept

Das Regionale Entwicklungskonzept (REK) „Städtedreieck am Saalebogen“ von 1997 in der Fortschreibung von 2002 sieht eine funktionsteilige Entwicklung des Städteverbundes vor, bei dem Bad Blankenburg Schwerpunkte im Kur- und Bäderwesen, Kongress, Kultur, Wohnen, Naherholung, Tourismus und Arbeit zugewiesen sind. Zu den Schlüsselmaßnahmen für Bad Blankenburg gehört die Nachnutzung der nicht betriebsbedingt benötigten Güterbahnflächen als Gewerbeflächen (W 10). Der Inhalt des Bebauungsplanes steht im Einklang mit den regionalen Zielen.

1.5.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) von 2011 liegt eine gesamtstädtische Strategie vor, um auf die demografischen und wirtschaftlichen Veränderungen zu reagieren und Bad Blankenburg zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Eine Maßnahme zur Entwicklung neuer Funktionen ist die Rekultivierung und Entwicklung der Bahnbrache.

Der Bebauungsplan stimmt mit den Zielen des ISEK überein und bereitet planungsrechtlich eine Neunutzung der Bahnbrache vor.

1.5.5 Einzelhandelskonzept

Mit dem Einzelhandelskonzept „Städtedreieck am Saalebogen“ vom Januar 2010 verfügt Bad Blankenburg über eine Richtschnur zum Erhalt und zur angemessenen Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt. Für Bad Blankenburg wurden zwei zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) und ein Sondergebiet Einzelhandel definiert. Um die Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der definierten Geschäftszentren nicht zu beeinträchtigen, sind Einzelhandelsansiedlungen an nicht integrierten Standorten zu begrenzen. In dieser Hinsicht setzt der Bebauungsplan direkt die Ziele des Einzelhandelskonzeptes um.

1.5.6 Erholungsort

Der Stadt Bad Blankenburg wurde vom Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Technologie das Prädikat „Staatlich anerkannter Erholungsort“ verliehen. Erholungsorte „sind klimatisch und landschaftlich bevorzugte Gebiete (Orte oder Ortsteile), die vorwiegend der Erholung dienen und einen artgerechten Ortscharakter aufweisen“. Die Voraussetzungen für eine Anerkennung als Erholungsort sind im Planwerk „Begriffsbestimmungen – Qualitätsstandards für die Prädikatisierung von Kurorten, Erholungsorten und Heilbrunnen“ des Deutschen Tourismusverbandes e.V. und des Deutschen Heilbäderverbandes e.V. (12. Auflage) verankert. Mit dieser Prädikatsverleihung sind u.a. Auflagen zur Luftreinhaltung und zum

Lärmschutz verbunden, das entsprechende Luftqualitätsgutachten der Stadt Bad Blankenburg ist noch zu erstellen.

Hinsichtlich Lärmschutz wurden mit einem schalltechnischen Gutachten vorhabensbezogene Emissionskontingente ermittelt, so dass keine Beeinträchtigung der örtlichen Erholungsqualität durch das Vorhaben zu erwarten ist, zumal sich im Umfeld des Geltungsbereiches keine erholungsrelevanten Bereiche für den Tourismus befinden und die Bundesstraße B 88 mit einem hohen Durchgangsverkehrsanteil angrenzt.

1.6. BESTANDSDARSTELLUNG

1.6.1 Lage und Bebauung

Das Bebauungsplangebiet liegt östlich vom Stadtzentrum von Bad Blankenburg, zwischen Bahnhof und Ortseingang aus Richtung Schwarza. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an den Bahnhof mit zweigeschossigem Bahnhofsgebäude und Wartebereich an. Im Süden befinden sich die Bahnanlagen der Bahnlinie Arnstadt-Saalfeld ohne Bebauung und im Norden die Flächen der Rudolstädter Straße. Nördlich der Rudolstädter Straße befindet sich ein großes Gewerbegebiet der Stadt mit einer offenen Bebauungsstruktur, Bei den Gebäuden handelt es sich um verschiedenste Gewerbebauten mit einer maximalen Traufhöhe von 15m Höhe. Im Osten zwischen Teilbereich 1 und 2 sowie östlich an den Teilbereich 2 grenzen Wohngebäude mit einer Geschossigkeit von 2 bis 3 und einer offenen Bauweise an.

Die Bebauung der ehemaligen Bahnfläche im Teilbereich 1 ist überwiegend eingeschossig. Einige kleine Gebäude stehen leer, die größeren Gebäude direkt an der Rudolstädter Straße werden gewerblich nachgenutzt.



Abb. 4 Foto links und rechts leerstehende Bestandsgebäude der Bahn im Teilbereich 1



Abb. 5 Foto links und rechts nachgenutzte Bestandsgebäude der Bahn im Teilbereich 1

Moderne Gewerbebetriebe mit ihren ein- bis zweigeschossigen Gewerbebauten und einer großflächigen Versiegelung kennzeichnen das Erscheinungsbild des östlichen Teilbereiches 1.



Abb. 6 Foto links und rechts Bestandsgebäude von Gewerbebetrieben im Teilbereich 1



Abb. 7 Foto links Bestand Teilbereich 2, Foto rechts Bebauung zwischen Teilbereich 1 und 2

1.6.2. Topographie

Ein Großteil des Teilbereiches 1 gehörte ehemals zu den Bahnanlagen und befindet sich auf dem leicht erhöhten Bahndamm. Von dem Damm fällt das Gelände unterschiedlich stark in nördliche Richtung zur Rudolstädter Straße ab. Der Höhenunterschied ist durch Böschungen ausgebildet.

Die Geländehöhen im Plangebiet liegen zwischen ca. 200 m NHN im Süden und 183 m NHN im Nordosten.

1.6.3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Rudolstädter Straße (B 88) verkehrsgünstig an die Innenstadt und Ortsteile von Bad Blankenburg sowie den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt durch verschiedene Buslinien. Die Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem derzeitigen ÖPNV-Netz beträgt ca. 500 – 900 m Abstand zu den Haltestellen am Bahnhof und Transportgummi.

1.6.4. Versorgungsanlagen und -leitungen

Das Plangebiet ist komplett erschlossen, alle Medien liegen in der Rudolstädter Straße.

Im Teilbereich 1 befinden sich ein Abwassersammler DN 400 im Schutzrohr DN 600 und eine Trinkwasserleitung DN 150 GGG, die im Bereich des ehemaligen Bahnüberganges auf Parz. 2040/27 schwenken. Für diese Anlagen liegen Gestattungsverträge mit der Deutschen Reichsbahn, RBD Erfurt vom 14.09.1993 vor, die entsprechend vergütet wurden.

Am östlichen Rand des Teilbereiches 1 befindet sich ein Abwassersammler DN 1000. Hier liegt die Grunddienstbarkeit zugunsten des Zweckverbandes mit einer Schutzstreifenbreite von 10m, teilweise angepasst vor.

Im Teilbereich 2 befindet sich eine Trinkwasserleitung PE 90, die Grunddienstbarkeit wird nach Grundbuchbereinigungsgesetz in Verbindung der Sachenrechtsdurchführungsverordnung gesichert.

1.6.5. Grünausstattung, Freiraum, Natur

Bei einem Großteil des Teilbereiches 1 handelt es sich um ehemalige Bahnanlagen. Seit dem die Gleise zurückgebaut sind und die Flächen brachliegen, wachsen ruderale Pflanzen und Gehölze. Auf den unbefestigten Flächen entwickelte sich eine typische Brachflächenvegetation. Der Bereich mit partiellem Gehölzaufwuchs wirkt ungepflegt. Als markant ist lediglich eine Baumgruppe einzustufen, ansonsten fehlen ortsbildprägende Strukturen.

Der Teilbereich 1 ist in den unbefestigten Bereichen als trockenwarmer Lebensraum für Pflanzen und Tiere einzustufen. Insbesondere für Zauneidechsen handelt es sich um eine aktuell genutzte Lebens- und Ruhestätte (Individuennachweis 2011). Die hochwüchsigen Ruderalfluren bieten Brutplatzstrukturen für bodenbrütende Vogelarten. Die leerstehenden Gebäude sind mögliche Lebens- und Ruhestätten von Fledermäusen und die Gehölze sind potentielle Neststandorte für Baumbrüter (Avifauna).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes war eine artenschutzrechtliche Prüfung nach §§ 39 bis 44 BNatSchG für das Vorhaben erforderlich. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde von den Fachplanern Emch + Berger, Weimar erarbeitet und befindet sich in der Anlage zur Begründung.



Abb. 8 Foto links und rechts Brachfläche der ehemaligen Bahnanlage mit Gehölzen im Teilbereich 1

1.6.6. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

Im Hinblick auf die Lebensweise und Aktionsräume der geschützten Arten in den drei FFH-Gebieten im Umfeld von Bad Blankenburg, ist hier einzig die Gruppe der Fledermäuse zu nennen, die auf ihren Streifzügen den Planungsraum regelmäßig durchqueren könnten. Potentielle Flugrouten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. (Bahnlinie als mögliche Leitstruktur bleibt unberührt), die zu überbauenden Flächen stel-

len auch kein essentielles Nahrungshabitat für Fledermäuse dar. Eine vorhabensbedingte Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Schutzgebiete ist unter Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens nicht gegeben.

1.6.7. Umweltbedingungen

Der Geltungsbereich liegt in einer Gemengelage, in der aktuell betriebsbedingte Immissionen durch Bahn, Bundesstraße und Gewerbeflächen nördlich der B 88 vorhanden sind.

Um eine immissionsschutzrechtlich verträgliche Planung für das Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße sicherzustellen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Ziel des Gutachtens war die Vorbelastungen zu berücksichtigen und für die gewerblich nutzbaren Flächen zulässige Emissionskontingente zu ermitteln. Beauftragt wurden die Fachplaner von deBAKOM GmbH aus Tröbnitz, das Gutachten befindet sich in der Anlage zur Begründung.

Vor dem Hintergrund der langjährigen Nutzung des Plangebietes durch die Bahn wird auf mögliche punktuelle Belastungen im Boden durch Bahnbetriebsmittel (Öle etc.) und/oder ehemalige Flächennutzungen (evtl. Lokschuppen, Waggonstellplätze, Öl-/Erzlagerplätze, Uranerzverladung etc.) verwiesen. Eine historische Recherche der einzelnen Bereiche, die durch eine analytische Bodenuntersuchung begleitet wird, ist durch die zukünftigen Bauherrn erforderlich. Die Ergebnisse der bodentechnischen Untersuchungen sind dem Landratsamt SG Abfallwirtschaft/ Immissionsschutz zu übergeben.

1.6.8. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich alle in privatem Eigentum.

1.7. ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE

Allgemeines Ziel ist eine Steuerung der Nachnutzung der ehemaligen Bahnbrache und anderer brachliegender Flächen im Geltungsbereich. Es sind Nutzungen und Vorhaben zulässig, die sich in die umgebende Bebauung einfügen. Es soll jedoch vermieden werden, dass es zu zusätzlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung im Osten kommt. Es sollen keine Nutzungen und Betriebe angesiedelt werden, die der Stabilisierung und Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Blankenburg schaden.

1.7.1. Bebauung

Die geplante Bebauung orientiert sich an den Baulichkeiten der näheren Umgebung, insbesondere der gegenüberliegenden Bauflächen des „Gewerbegebietes Rudolstädter Straße“. Die Anordnung der Gebäude ist der internen Betriebsorganisation überlassen.

1.7.2. Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Das Baugebiet wird über die Rudolstädter Straße erschlossen. Die Bundesstraße befindet sich hier innerhalb der Ortslage. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt direkt mit Einzelzufahrten von der angebauten Ortsdurchfahrt. Die Zufahrtsmöglichkeit für Ver- und Entsorgung, Krankentransporte und Feuerwehr ist darüber möglich. Für die neuen Zufahrten von der Rudolstädter Straße innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen sind die Stadt Bad Blankenburg und das Straßenbauamt Mittelthüringen zuständige Genehmigungsbehörden. Die erforderlichen Stellplätze werden privat auf den Einzelgrundstücken untergebracht.

1.7.3. Technische Erschließung

Die technische Erschließung des Plangebietes ist gegeben, alle Medien wie Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation befinden sich in der Rudolstädter Straße. Jedes entstehende Baugrundstück ist direkt und einzeln an die Ver- und Entsorgungsleitungen anzuschließen. Die Kosten für die Anschlüsse weiterer Baugrundstücke, die durch Grundstücksteilung aus erschlossenen Grundstücken entstehen, sind auch im öffentlichen Verkehrsraum durch den Bauherrn zu tragen.

Das Abwasser wird über den Mischwassersammler in der Rudolstädter Straße abgeleitet. Anfallendes Sanitärabwasser ist direkt einzuleiten.

Das Niederschlagswasser ist nach § 55 Abs. 2 WHG vorrangig am Anfallort zu versickern, wenn die Bodenverhältnisse es zulassen und wenn das Niederschlagswasser nicht durch den Gebrauch in seinen Eigenschaften verändert wurde. Bei gewerblichen Grundstücken ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß der Thüringer Niederschlagswasserverordnung (ThürVersVO) vom 3. April 2002 genehmigungspflichtig. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenarten ist durch ein Gutachten zu belegen. In Abhängigkeit von der nachgewiesenen Versickerungsfähigkeit nach A138 ist eine Regenrückhaltung mit einem Überlauf von 3 l/s x ha nach A 117 vorzusehen. Die Thüringer Niederschlagswasserverordnung (ThürVersVO) vom 3. April 2002 ist dabei zu beachten.

Im Gewerbegebiet nördlich der Rudolstädter Straße befindet sich eine Löschwasserentnahmestelle, deren Kapazität für einen erweiterten Bedarf zu prüfen ist. Da die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz nicht gesichert ist, ist diese für die Neubebauung zu klären und herzustellen.

Die Trinkwasserversorgung kann über die Leitung DN 150 GGG/100 GG Rudolstädter Straße erfolgen.

1.7.4. Freiraum

Der nicht befestigte oder mit baulichen Anlagen versiegelte Freiraum soll so begrünt und bepflanzt werden, dass ein Beitrag zum Klimaschutz und Aufwertung des Ortsbildes von Bad Blankenburg geleistet wird.

1.7.5. Schallschutz

Um Vorsorge zu treffen, dass durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben keine schädlichen Geräuschmissionen entstehen, werden Begrenzungen der Schallemissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich, die im Einzelfall nachzuweisen sind. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Zur Orientierung gelten folgende Emissionskontingente. Die Geräusche von Betrieben und Anlagen sollen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

| Emissionskontingente tags und nachts | | |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|
| Teilfläche | L_{EK} tags | L_{EK} nachts |
| | dB(A) | dB(A) |
| Teilbereich 1 | 58 | 42 |
| Teilbereich 2 | 58 | 40 |

Grundlage ist das Schalltechnische Gutachten von deBAKOM, Tröbnitz vom 18.12.2013 (Anlage der Begründung).

1.7.6 Baugrund

Erkundungs- und Baugrundbohrungen u. ä. sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Nach Abschluss der Maßnahme sind die Lagepläne, Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten durch die Bohrfirma oder durch das beauftragte Planungsbüro an das geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

1.7.7. Naturschutz

Die hinsichtlich des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgeführt. Naturschutzrechtliche Grundlage ist der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag von Emch+Berger GmbH aus Weimar vom 18.03.2014 (Anlage der Begründung). Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz bzw. Natura-2000-Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Die Eingriffsregelung obliegt den zukünftigen Bauherren im jeweiligen Antragsverfahren.

1.8 AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Es entstehen Kosten für Planung und Fachgutachten, die durch die Stadt Bad Blankenburg getragen werden.

2. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Festsetzung – Nr. 1.1

Ziel der Festsetzung des einfachen Bebauungsplans ist es, eine bauliche Nutzung des Plangebietes i.S. der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu ermöglichen, sofern sie sich in die umgebende Bebauung einfügen. Dies entspricht der Lage des Gebietes innerhalb der Stadtstruktur und der Nähe zu gemischten und gewerblichen Bauflächen.

Damit keine Nutzungen angesiedelt werden, die einer Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Blankenburg schaden bzw. die Zentralen Versorgungsbereiche schwächen, wird Einzelhandel ausgeschlossen.

Festsetzung – Nr. 1.2

Damit sich Gewerbebetriebe gut entwickeln und ihre Produkte selbst vermarkten können, sind ausnahmsweise Verkaufsflächen zulässig, die eindeutig dem Gewerbe nachrangig zugeordnet sind. Die Begrenzung der Verkaufsfläche unterstreicht die Nachrangigkeit.

Einzelhandelsbetriebe mit sehr kleiner Fläche (Grundfläche / Verkaufsfläche) sind ausnahmsweise zulässig, um die Versorgung der im Gebiet tätigen Personen zu ermöglichen bzw. um Funktionen als „Nachbarschaftsladen“ zu erfüllen. Mit ihrem Angebot stellen sie keine Konkurrenz für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt dar.

Es wird auf das Regionale Einzelhandelskonzept „Saalebogen“ aus dem Jahre 2010 verwiesen, in dem sich unter 9.3.4 Aussagen zu dem sog. "Nachbarschaftsladen Saalebogen" mit maximal 100 m² Verkaufsraumfläche als Anlagentyp finden. Diese informelle Planung liegt der Bauleitplanung zu Grunde und wird im Bebauungsplanverfahren gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt.

2.2. ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung – Nr.1.1, / 1.3

Die Festsetzung dient der Vermeidung von Individuen-Verlusten geschützter Vogelarten innerhalb der regelmäßigen Brutzeit und der Vermeidung der Schädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern geschützter Vogelarten, d.h. Vermeidung von Störungen geschützter Vogelarten in der Reproduktionsphase für die aktuelle Brutperiode. (Vermeidung von Schädigungs- und Störungsverboten von Individuen geschützter Tierarten nach §44 Abs. 1 BNatSchG)

Festsetzung – Nr.1.2

Mit der Festsetzung wird die Tötung streng geschützter Tierarten (Fledermäuse) durch Beseitigung potentieller Lebens- und Ruhestätten vermieden. Nach vorheriger Kontrolle ist ein Umquartieren von ggf. angetroffenen Individuen möglich. Zudem wird damit eine Vermeidung von Individuen-Verlusten streng geschützter Tierarten (Fledermäuse) und geschützter Vogelarten innerhalb der regelmäßigen Reproduktionsphase bzw. Brutzeit angestrebt. Im Weiteren soll dadurch die Schädigung oder Zerstörung von Fledermaus-Wochenstuben, d.h. Störungen in der aktuellen Reproduktionsphase vermieden werden. (Vermeidung von Schädigungs- und Störungsverboten von Individuen geschützter Tierarten nach §44 Abs. 1 BNatSchG)

Festsetzung – Nr.1.4

Die Festsetzung dient der Vermeidung der Tötung von Individuen der Zauneidechse im Zuge der Baufeldfreimachung und während der Herstellungsarbeiten sowie der Vermeidung der Tötung ruhender/ überwinternder Tiere bzw. von Individuen bei der Eiablage und Vermeidung der Schädigung oder Zerstörung von Eiern/ Jungtieren. (Vermeidung von Schädigungs- und Störungsverboten von Individuen geschützter Tierarten nach §44 Abs. 1 BNatSchG)

Festsetzung – Nr.1.5

Mit der Festsetzung erfolgt ein Ausgleich ggf. auftretender Quartierverluste für Fledermäuse i. Z. des Gebäuderückbaus und eine langfristige Sicherung der Reproduktion geschützter Tierarten durch den Erhalt bzw. die Verbesserung des Angebotes von Lebensstätten geschützter Tierarten im Bereich des geplanten Bauvorhabens.

Festsetzung – Nr.1.6

Die festgesetzte Maßnahme dient der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs.1 BNatSchG (hier: Tötung/ Schädigung Zauneidechse) zum Erhalt der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang und ermöglicht einen Ausgleich auftretender Habitatverluste (Sommer- und Winterlebensräume der Zauneidechse einschließlich möglicher Eiablageplätze) im Geltungsbereich des Vorhabens mit gleichzeitiger funktionaler Aufwertung des linearen Ausbreitungskorridors entlang der Bahnlinie. Damit werden eine Optimierung der ökologischen Funktionalität des Reptilien-Lebensraumnetzes entlang der Bahntrasse und die Förderung faunistischer Austauschfunktionen von West nach Ost durch Strukturanreicherung ermöglicht. Ein weiteres Ziel ist die Schaffung von Ausweichlebensräumen und die Stabilisierung bzw. Erhöhung der Populationsdichte der Zauneidechse.