

## 12. Stadtverwaltung Bad Blankenburg, 23.02.2017

	Anregung	Abwägung
12.1	Die Stadt Bad Blankenburg hat das Einzelhandelskonzept für das Städtedreieck am Saalebogen am 27.10.2010 beschlossen. Daran wird festgehalten.	Kenntnisnahme
12.2	Die Änderungen der im genehmigten B-Plan festgesetzten Sortimente und Verkaufsfächen 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.	<p>Die Auswirkungsanalyse der GMA hat die Umsatzverteilung in einem Worst-Case-Szenario untersucht, d.h. es wurden die Umsatzzahlen der umsatzstärksten Unternehmen berücksichtigt (vgl. Drogerie). Im Ergebnis der Analyse kann eingeschätzt werden, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bei Lebensmitteln die Umsatzumverteilung gegenüber der Innenstadt von Saalfeld/Saale unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegt. Bei den übrigen Standorten liegt sie zwischen unter 2% - 3%.</li> <li>• bei Drogerieartikeln die Umsatzumverteilung gegenüber der Innenstadt von Saalfeld/Saale bei 13% - 14% liegt. Aufgrund der leistungsstarken Anbieter wie Rossmann und dm mit ihrer hohen Umsatzperformance ist nicht davon auszugehen, dass sie ihren Betrieb einstellen. Vielmehr könnten sie bisher von den Umsatzsteigerungen nach der Schlecker-Insolvenz profitieren, der sich eher wieder auf ein normales Produktivitätsniveau einstellen wird. Bei den übrigen Standorten liegt sie zwischen 5% - 8%, gegenüber Anbietern aus Bad Blankenburg unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Bei allen Anbietern kann ausgeschlossen werden, dass sie ihren Betrieb aufgeben. Somit sind städtebauliche Effekte ausgeschlossen. Vielmehr soll mit der Drogerie Müller die Angebotsvielfalt durch einen 3. Drogeriemarkt gestärkt werden, der in der Innenstadt so nicht ansiedelbar ist. Bisher in Rudolstadt ansässig, erhält er dort keine weitere Verkaufsfläche, um langfristig marktfähig zu bleiben.</li> <li>• bei Bekleidung die Umsatzumverteilung gegenüber der Innenstadt von Saalfeld/Saale bei 4% - 5% liegt. Somit sind Betriebsschließungen in der Innenstadt in dieser Warengruppe absolut unwahrscheinlich. Bei den übrigen Standorten liegt sie unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle.</li> </ul>
12.3	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.	Diese Festsetzung entspricht bereits der Festsetzung aus der 2. Änderung zum Bebauungsplan von 2009. Nach dem vorliegenden Konzept sollen 103 Bäume gepflanzt werden. Durch den Aufbau eines Mulden-Rigolen-Systems zur Versickerung wird mehr Oberflächenwasser dem Bodenhaushalt zugeführt und die Umweltbelange besonders berücksichtigt.
12.4	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 regen würde.	Die Reduzierung der Stellplatztiefen um 70 cm wird durch den Fahrzeugüberstand von 70 cm kompensiert. Im Ergebnis wird kein Fahrzeug dadurch in die Fahrgassen hinausragen und dennoch weniger Boden versiegelt.
12.5	Im Übrigen wird dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans zugestimmt.	Kenntnisnahme
12.6	<b>Begründung:</b> Die geplante Änderung des B-Planes 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 Gastro-nomiebereich und die Vorkassenzonen umzubauen. In das Gebäude des bisherigen Getränkemarktes soll neben Deichmann ein neuer Drogerie-Fachmarkt einziehen.	vgl. Abwägung Pkt. 12.2

Anlage 1  
zur Vorlage  
BB 495-VI-2018

	<p>Parallel soll im südöstlichen Fachmarktgebäude auf der derzeit von Askania genutzten Fläche ein zusätzlicher Textilfachmarkt oder ein Hartwarenanbieter etabliert werden.</p> <p>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/Saale, 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<sup>1)</sup>)</p>	
12.7	<p>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 Watzembach“ 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.</p> <p>Die geplanten Änderungen der Sortimente und Verkaufsflächen werden unter Bezugnahme auf das Einzelhandelskonzept abgelehnt. Zitat Einzelhandelskonzept „Die Sondergebietsflächen im Gewerbegebiet Mittlerer Watzembach weisen einen Branchenmix aus ... auf. Der große Umfang an zentrenrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Bekleidung, Heimtextilien und Unterhaltungselektronik) gefährdet die zentralen Versorgungsbereiche Saalfeld/Saales und die der anderen Städte. Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ist von einer Ausweitung des Umfangs abzu-sehen.“</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden geändert. Mit dem aktuellen Planungskonzept wird die VK zentrenrelevanter Sortimente nicht erhöht. Dabei wird auch die Sortimentsliste des REHK berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt Saalfeld/Saale beabsichtigt die Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes im Städtedreieck des Saalebogens. Aufgrund des Umfangs eines solchen Konzeptes, wird dies einen längeren Zeitraum beanspruchen und kann vor Beendigung des aktuellen Bebauungsplanverfahrens nicht abgeschlossen werden.</p>
12.8	<p>Auch nach Realisierung des geplanten Wohngebietes östlich der B 281/südlich der Christian-Wagner-Straße kann der Standort Mittlerer Watzembach hinsichtlich seiner Lage nicht als städtebaulich integriert betrachtet werden.</p>	<p>Beim Standort kann von einer teilentgrazierte Lage gesprochen werden, da gerade Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften eine Versorgungsfunktion für die etwa 840 Beschäftigten am Standort übernehmen sowie für die Bewohner der Stadtteile Wöhlsdorf, Crösten, Graba und tlw. Beulwitz. Mit dem künftigen Wohngebiet (90 WE) östlich der B281/südlich der Christian-Wagner-Straße kommt der Natversorgungsfunktion eine noch höhere Bedeutung zu. Die Aussage wird in der Begründung geändert.</p>
12.9	<p>Die geplante Reduzierung der Fesisetzung 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.</p>	<p>Vgl. Pkt 12.3 und 12.4 der Abwägung</p>
12.10	<p>Die geplante Reduzierung der Tiefe der Stellplätze von 5,00 m auf 4,30 m ab Fahrgassenrand ist nicht praxisergerecht 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.</p>	<p>Die Reduzierung der Stellplatztiefen um 70 cm, wird durch den Fahrzeugüberstand von 70 cm über den Grünflächen kompensiert. Innerhalb der Grünflächen werden geeignete Kleingehölze gepflanzt. Die Fahrzeuge besitzen i.d.R. eine Länge von bis zu 5 m. Somit ragen nicht mehr Fahrzeuge in die Fahrgasse hinaus. Die positiven Effekte durch eine Verringerung der Bodenversiegelung und Schaffung von Versickerungsflächen überwiegen. Im Übrigen liegt für die Reduzierung der Stellplatztiefe um 0,70 m auf 4,30 m liegt eine Baugenehmigung vor.</p>