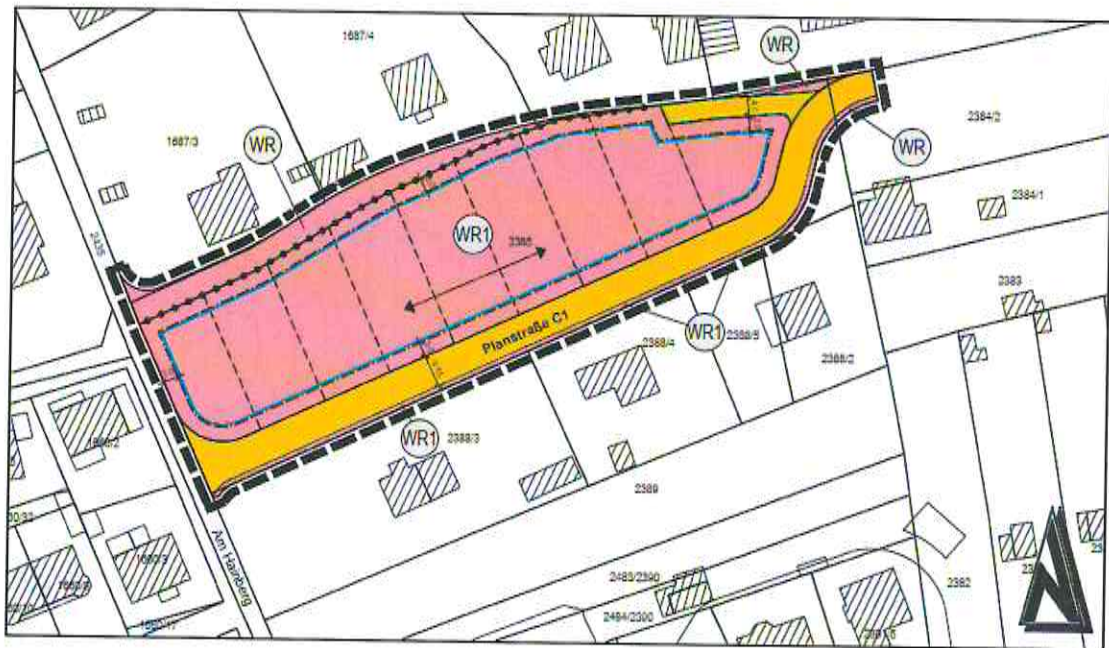




Bebauungsplan 1/92 "Hainberg"

in der Stadt Bad Blankenburg
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Textliche Festsetzungen



Juni 2019





Auftraggeber

Stadtverwaltung
Bad Blankenburg
Markt 1
07422 Bad Blankenburg

Bad Blankenburg,

den 17. Juni 2019


Herr Mike George
- Bürgermeister -


George
Bürgermeister

Bearbeiter

igr AG
Hohenwindenstraße 14
99086 Erfurt

Erfurt,

im Juni 2019


(Stempel, Unterschrift)



Gliederung

1.	Ausgangslage	4
2.	Planungsziele und Planungsgrundsätze	5
2.1	Bestandsplan aus dem Jahr 1995	5
2.2	Planungsanlass	5
2.3	Städtebauliches Konzept	5
2.4	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	6
3.	Zusammenfassung	7

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes	4
--------------	-----------------------	---

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Thüringen, GDI-Th 20160209 verwendet (© GeoBasis-DE/) [Daten bearbeitet]



1. Ausgangslage

Das Baugebiet "Hainberg" befindet sich in der Stadt Bad Blankenburg (6 515 Einwohner [Stand: 31.12.2017]).



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsgebiets soll ein Teilbereich mit einer Größe von 0,54 ha geändert werden. Das Plangebiet wird im Norden durch die Bebauung der Häuser an der Straße "Zum Karnberg" mit deren Baumbestand eingegrenzt. Im Osten und Süden grenzen Wohngebäude an, welche ebenfalls an der Straße "Zum Karnberg" und "Am Hainberg" liegen. Im Westen liegt die von Norden nach Süden verlaufende Straße "Am Hainberg", an welche sich ebenfalls Wohngebäude anfügen.

Das Plangebiet wird bestimmt durch eine topografisch bewegte Geländeform. Die Geländehöhen variieren zwischen 265 m. ü. NHN und 239 m. ü. NHN innerhalb der Plangebietsgrenzen. Im Plangebiet befindet sich keine Bebauung, aktuell werden die Flächen extensiv genutzt.

Die Anbindung des Baugebiets erfolgt im Osten über die "Wirbacher Straße" und im Westen über die Straße "Am Hainberg".



2. Planungsziele und Planungsgrundsätze

2.1 Bestandsplan aus dem Jahr 1995

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst die im Plan umgrenzten Flächen der Flur 5 der Stadt Bad Blankenburg. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über die bereits bestehende Bebauung sowie über unbebaute Flächen gleichermaßen. Die Plangebietsfläche aus dem bestehenden Plan aus dem Jahr 1995 umfasst eine Gesamtgröße von 15,9 ha. Für die Änderung wird die o. g. Teilfläche am westlichen Rand des Bebauungsplans an der Straße "Am Hainberg" überplant.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden für den Teilbereich Wohnbaufläche (reines Wohngebiet) und Verkehrsflächen ausgewiesen. Das Änderungsverfahren beinhaltet die Neuordnung der Verkehrsflächen in den Süden und die Ausweisung von Wohnbauflächen im Norden.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert. Auf die Erstellung eines Umweltberichts sowie das frühzeitige Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

2.2 Planungsanlass

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierte gesetzliche Zielvorgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet und miteinander in Einklang bringt. Sie soll u. a. dazu beitragen, die Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Um diese Ziele mit dem bestehenden Bebauungsplan weiterhin umzusetzen, möchte die Stadt aus nachfolgenden Gründen die Änderung des Bebauungsplanes vornehmen:

- Neuordnung der Wohnbauflächen, um den Bedarf nach Wohnraum in der Stadt Bad Blankenburg befriedigen zu können,
- Umstrukturierung und Anpassung an aktuelle Grundstücksbedürfnisse,
- Neuplanung und Umlegung der Erschließung,
- Sicherung der Erschließung von Bestandsgebäuden entlang der Planstraße C im Norden.

2.3 Städtebauliches Konzept

Das Städtebauliche Konzept sieht vor, dass die Erschließungsstraße aus dem Bebauungsplan in der 1. Änderung von Norden nach Süden umgelegt werden soll. Dabei verschiebt sich der Anschlusspunkt an der Straße "Am Hainberg" nach Süden. Im Osten wird die umgelegte Planstraße C wieder auf die Straße "Zum Karnberg" führen, wie es im Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 bereits vorgesehen ist.

Die Bebauung soll entlang der Planstraße C erfolgen, welche geradlinig von Südwesten nach Nordosten verläuft. Am östlichen Ende des Plangebietes erfolgt eine Verschwenkung Richtung Norden, was aber



die planerische Konzeption nicht beeinträchtigt. Entlang dieser Straße können Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Die Firstrichtung ist dabei parallel zur Planstraße C auszurichten.

2.4 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen bleiben unberührt und gelten gemäß dem genehmigten Bebauungsplan fort.

Im Plan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hainberg" werden die Lage der Planstraße C und die Baufenster neu positioniert.

Im Plangebiet werden Baugrenzen festgesetzt, welche einen Abstand zur Grundstücksgrenze von 3,0 m aufweisen. Diese Festsetzung steht in Verbindung mit der GFZ von 0,4 und der GRZ von 0,8. Hiermit wird die städtebauliche Ordnung über die zu bebauenden Flächen und Volumen der Bebauung sichergestellt.

Die Festlegung der neuen Baugrenzen wurde aufgrund der Umlegung der Planstraße C notwendig. Ebenso wurden zugleich die Baufenster neu angelegt, um eine bestmögliche Nutzung zu gewährleisten.

Die Planstraße C wird mit einer Breite von 6,45 m und als "Verkehrsfläche" ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Die Breite erlaubt einen problemlosen Begegnungsverkehr zwischen Lkw und Pkw. Die Ausgestaltung des Straßenraums obliegt der späteren Erschließungsplanung.

Der Wegeabschnitt im Nordosten, welcher von der Planstraße C Richtung Westen abzweigt, wird 4,0 m ausgebaut. Dieser Abschnitt dient der Erschließung des Grundstücks mit der Flurnummer 2736/1693. Hierfür ist die Dimensionierung ausreichend bemessen.



3. Zusammenfassung

Die Stadt Bad Blankenburg möchte eine Teiländerung ihres, aus dem Jahr 1995 stammenden, Bebauungsplanes "Hainberg" vornehmen. Das Plangebiet "Hainberg, 1. Änderung" umfasst eine Fläche von rund 0,54 ha, der Bebauungsplan "Hainberg" besitzt insgesamt eine Fläche von 15,9 ha.

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt und wird überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Das Gelände weist ein abfallendes Gefälle von Süden nach Norden auf. Das Plangebiet wird von Westen über die Straße "Am Hainberg" und von Osten über die "Wirbacher Straße" angebunden. Die Erschließung erfolgt über die Planstraße C im Plangebiet selbst.

Die Planung sieht vor, dass die Planstraße C aus dem aktuellen Bebauungsplan von Norden nach Süden verlegt wird und die Grundstücke neu zugeschnitten werden. Hierdurch sollen Optimierungen für die Bebauung und die Erschließung erzielt werden, um die Flächen dem Haus- und Wohnungsbaumarkt weiter zugänglich zu machen.

Die Planänderung wird mittels des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Hierdurch kann auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.