

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 1

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden</b>		
<b>1. Stadt Saalfeld / Saale vom 24.02.2022</b>		
<p>Ziel des Verfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzneubau eines Lebensmittelmarktes. Gemäß den Aussagen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Städtedreiecks am Saalebogen handelt es sich bei dem zu ersetzenden Markt um einen sonstigen Standort, der einer ergänzenden Grundversorgung dient. Als solcher stellt der Standort an sich kein städtebauliches Schutzgut dar. Da es sich jedoch um einen Ersatzneubau mit geringfügiger Erweiterung der Verkaufsfläche handelt, sind keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur des Städtedreiecks zu befürchten.</p> <p>Die Stadt Saalfeld/Saale erhebt <b><u>keine Einwände</u></b> gegen die dargelegte Planung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich des Planänderungsverfahrens sind nicht enthalten.</p>	<p><b>1. Kein Beschluss erforderlich.</b></p>
<b>2. Thüringer Landesverwaltungsamt vom 01.03.2022</b>		
<p>1.1 <u>Allgemeines zu Verfahrensabläufen</u></p> <p>Zur Vereinfachung der elektronischen Abläufe wird um die Zusendung der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes in einer GIS-tauglichen Form - bevorzugt als Shape-Datei in ETRS 89 UTM (EPSG: 25832) im Vektorformat - an die E-Mail-Adresse <a href="mailto:gjsher.schuetze@tlwva.thueringen.de">gjsher.schuetze@tlwva.thueringen.de</a> gebeten.</p> <p>Die Zusendung des Abwägungsergebnisses wird ebenfalls in elektronischer Form an die E-Mail-Adresse <a href="mailto:claudia.kritz@tlwva.thueringen.de">claudia.kritz@tlwva.thueringen.de</a> erbeten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren beachtet. Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen sind nicht enthalten.</p>	<p><b>2.1 Kein Beschluss erforderlich.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 2

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p><u>1.2 Belange der Raumordnung und Landesplanung</u></p> <p>Fachliche Stellungnahme:            Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ der Stadt Bad Blankenburg soll ein Ersatzneubau für den auf der gegenüberliegenden Seite der Rudolstädter Straße liegenden Penny-Markt, verbunden mit einer Vergrößerung um ca. 100 m<sup>2</sup> auf 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ermöglicht werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist, entsprechend der Zielstellung des nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellten Planes, Einzelhandel ausgeschlossen. Im Bereich der 1. Änderung sollen die Festsetzungen dahingehend geändert werden, dass die Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt werden und Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup> generell zulässig sind.</p>	<p>Im nebenstehenden Teil der Stellungnahme werden Sachverhalte aus der Begründung wiedergegeben. Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen sind nicht enthalten.</p>	<p><b>2.2 Kein Beschluss erforderlich.</b></p>
<p>Für das Städtedreieck am Saalebogen (Bad Blankenburg, Rudolstadt, Saalfeld) liegt ein Regionales Einzelhandelskonzept (REHK, Junker + Kruse, November 2020) vor, das von den Stadträten der drei Städte im Dezember 2020 beschlossen wurde.</p> <p>Die vorgelegte Planung steht dem REHK eindeutig entgegen: Ein Ziel zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist entsprechend Seite 158 des REHK die „Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Städtedreieck am Saalebogen.“</p> <p>Weiter wird im Grundsatz 1 geregelt:  <i>„Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten</i></p>	<p>Das Regionale Einzelhandelskonzept „Städtedreieck am Saalebogen, Bad Blankenburg – Rudolstadt – Saalfeld / Saale“ (REHK) ist eine informelle Planung und stellt somit gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB das Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung dar.</p> <p>Belange nach § 1 (6) Satz 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen <u>„insbesondere zu berücksichtigen“</u>, was aber wiederum bedeutet, dass sie planungsrechtlich gemäß § 1 (7) BauGB auch der Abwägungsentscheidung unterliegen.</p> <p>Im Ergebnis der Überarbeitung der Planunterlagen (Satzungsentwurf und Begründung) wird u.a. durch</p>	<p><b>2.3 Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend empfohlen.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 3

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p><i>1.1 Standorte für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Sortimentsliste für das Städtedreieck am Saalebogen sollen regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Nahversorgungszentren) liegen.</i></p> <p><i>1.2 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden, wenn</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>der Standort eine städtebaulich integrierte Lage aufweist und</i></li> <li>- <i>das Vorhaben der Nahversorgung dient.</i></li> </ul> <p><i>Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.“</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Weiterführung des Planverfahrens als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit vereinbarten Verpflichtungen im Durchführungsvertrag,</li> <li>- keine baugebiets- sondern vorhabenkonkrete Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,</li> <li>- Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches,</li> <li>- Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche etc.</li> </ul> <p>auf die Ausnahmeregelung im nebenstehenden Pkt. 1.2 des Grundsatzes 1 auf der Seite 158 des REHK Bezug genommen. Dies wird in der Begründung detailliert erläutert.</p>	
<p>Durch die Größe des Änderungsbereiches, in dem nun kleinflächige Einzelhandelbetriebe zugelassen werden sollen, kann zudem die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration nicht ausgeschlossen werden. Gemäß Ziel 2.6.5 des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) liegen Einzelhandelsagglomerationen bei einer räumlichen und funktionalen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben vor, auch wenn diese einzeln nicht als großflächige Einzelhandelsbetriebe einzustufen sind. Sie sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln, sofern von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb vergleichbare negative raumordnerische Wirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Entsprechend der Begründung zu diesem Ziel sind Einzelhandelsagglomerationen wegen ihrer raumordnerischen Auswirkungen wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln.</p> <p>Die Ziele und Grundsätze des LEP zu Einzelhandelsgroßprojekten sind deshalb entsprechend anzuwenden.</p>	<p>Durch den Wechsel des Planungsinstrumentes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches sowie der Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch vorgesehene Vereinbarungen im abzuschließenden Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB ist die vorhabenkonkrete Umsetzung nur <u>eines</u> <u>Lebensmitteldiscounters</u> mit <u>max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</u> zulässig.</p> <p>Das in der nebenstehenden Stellungnahme befürchtete Szenario der Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration kann damit ausgeschlossen werden.</p>	<p><b>2.4 Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend empfohlen.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 4

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>Die Städte Saalfeld/Rudolstadt/Bad Blankenburg sind gemäß Ziel 2.2.7 des LEP gemeinsam als funktionsteiliges Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen. Insofern ist auch in Bad Blankenburg die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten grundsätzlich zulässig (Ziel 2.6.1 des LEP).</p>	<p>Die 1. Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplanes beabsichtigt die vorhabenbezogene Zulässigkeit einer Einzelhandelseinrichtung mit nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Es handelt sich somit <u>nicht</u> um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO, da die Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, – 4 C 8/05 –, juris).</p>	<p><b>2.5 Kein Beschluss erforderlich.</b></p>
<p>Der derzeitige Standort des Penny-Marktes ist im REHK nicht als Nahversorgungszentrum enthalten, vielmehr wird er dem „Sonderstandort Gustav-Töpfer-Straße“ zugeordnet, dessen Verkaufsfläche das Angebot des Hauptzentrums sehr deutlich übersteigt, woraus sich eine verschärfte Wettbewerbssituation ergibt (vgl. Seite 66 REHK).</p> <p>Insofern ist durch die nun vorgesehene Verlagerung sowie die mögliche Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet eine weitere Verstärkung dieser Situation zu erwarten. Dies steht im Widerspruch zum Beeinträchtigungsverbot gemäß Grundsatz 2.6.3 des LEP. Auch könnten durch die Nachnutzung des derzeitigen Standortes des Penny-Marktes weitere Verkaufsflächen entstehen.</p>	<p>Mit der in Rede stehenden Verlagerung des Penny-Markt-Standortes von der nördlichen auf die gegenüberliegende südliche Seite der Rudolstädter Straße, einschließlich der damit verbundenen Verkaufsflächenvergrößerung um 100 m<sup>2</sup> auf maximal 799 m<sup>2</sup> ändert sich an der städtebaulichen Gesamtsituation grundsätzlich nichts, da bereits der derzeitige Standort des Penny-Marktes im REHK nicht als Nahversorgungszentrum enthalten ist und vielmehr dem „Sonderstandort Gustav-Töpfer-Straße“ zugeordnet wird.</p> <p>Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Städtedreieck am Saalebogen werden keine ausgelöst, was in der überarbeiteten Begründung ausführlich erörtert wird.</p> <p>Es liegt grundsätzlich auch im Interesse der Stadt Bad Blankenburg, dass das Objekt nördlich der Rudolstädter Straße weitergenutzt wird. Leerstand sollte vermieden werden.</p>	<p><b>2.6 Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend empfohlen.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 5

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
	<p>Aufgrund des modernen Angebots des neuen Penny-Marktes südlich der Rudolstädter Straße, einschließlich des übrigen, in Bad Blankenburg vorhandenen Einzelhandelsbestandes, ist aber die Nachbelegung des bisherigen Bestandsmarktes als Lebensmittelmarkt allein rein wirtschaftlich gesehen unwahrscheinlich und daher auszuschließen. Stattdessen sind andere Nutzungen im Nonfoodbereich oder vielmehr im rein gewerblichen Segment wie z.B. als Lager oder auch Ausstellungsbereich für Handwerker o.ä. denkbar und sehr geeignet, da diese Nutzungen solche spezifischen baulichen und energetischen Anforderungen wie Lebensmittelmärkte nicht haben. Auch eine Aufteilung der vorhandenen Nutzflächen für verschiedene Nutzungen wäre denkbar.</p> <p>Einen konkreten Einfluss auf diese Entscheidung hat die Stadt Bad Blankenburg jedoch nicht, da es sich bei dem Grundstück um einen privaten Grundstückseigentümer handelt.</p> <p>Da die Baugenehmigung für den Penny-Altmarkt durch den Umzug des Marktes nicht erlischt, ist innerhalb eines gewissen Zeitkorridors eine Wiederaufnahme des Betriebs eines Lebensmittelmarktes grundsätzlich nicht auszuschließen. Größere bauliche Veränderungen, die hier mit Sicherheit notwendig wären, lösen jedoch eine Genehmigungspflicht auf, so dass der Stadt die Instrumente der Zurückstellung eines Bauvorhabens nach § 15 BauGB, einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB sowie einer Überplanung (Bebauungsplan) zur Verfügung stehen.</p>	

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 6

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
	<p>Dies gilt entsprechend bei einem Sortimentswechsel. Dieser ist regelmäßig genehmigungspflichtig, da sich die Beurteilung nach § 34 (3) BauGB ändern kann.</p> <p>Vor diesem Hintergrund führt die Stadt Bad Blankenburg die in Rede stehende Bebauungsplanänderung fort. Eine kumulative negative Entwicklung ist derzeit nicht zu erwarten.</p>	
<p>Das Plangebiet ist zudem als rein auf Autokunden orientierter Standort zu werten, da eine fußläufige Erreichbarkeit nicht gegeben ist. Der Standort ist durch seine Lage im Gewerbegebiet und die Trennung vom südlichen Stadtgebiet durch die angrenzende Bahnlinie städtebaulich nicht integriert. Das Integrationsgebot gemäß Grundsatz 2.6.4 des LEP wird somit nicht erfüllt.</p>	<p>Da sich durch die in Rede stehenden Verlagerung des Penny-Markt Standortes von der nördlichen auf die gegenüberliegende südliche Seite der Rudolstädter Straße, einschließlich der damit verbundenen Verkaufsflächenvergrößerung um 100 m<sup>2</sup> auf maximal 799 m<sup>2</sup> an der städtebaulichen Gesamtsituation grundsätzlich nichts ändert, wird das Planänderungsverfahren mit Überarbeitung der Planunterlagen grundsätzlich fortgeführt.</p>	<p><b>2.7 Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend empfohlen.</b></p>
<p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorgelegte geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ aus raumordnerischer Sicht abgelehnt wird.</p> <p>Eine Modernisierung des Lebensmittelmarktes und eine Erweiterung um ca. 100 m<sup>2</sup> VKF am vorhandenen Standort wäre aus raumordnerischer Sicht akzeptabel.</p>	<p>Aus der nebenstehenden Stellungnahme ist zu schließen, dass es der Raumordnung nicht um die Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 800 m<sup>2</sup> an sich geht, sondern um die Tatsache, dass das Altobjekt (nördlich der Rudolstädter Straße) dann zusätzlich noch als Einzelhandelsobjekt nachgenutzt werden kann.</p> <p>Diesbezüglich wird auf den Inhalt der Abwägungstabelle in den 2 Abschnitten zuvor verwiesen, dass das Eintreten dieses Szenarios sehr unwahrscheinlich ist und der Stadt dann, für den Fall, dass es erforderlich sein würde, Instrumente zur Verfügung stehen, städtebaulich ordnend einzugreifen.</p>	<p><b>2.8 Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend empfohlen.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 7

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p><u>Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB</u></p> <p>Einwendungen:            Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Blankenburg ist im maßgeblichen Planbereich eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellung resultiert aus einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ aus dem Jahre 2015, wobei im Bebauungsplan selbst die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt wurde. Einzige Zielsetzung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ war es, südlich der Bundesstraße 88 jeglichen Einzelhandel auszuschließen. Vor diesem Hintergrund wurde auch die Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, hier gewerbliche Nutzungen unter Ausschluss von Einzelhandel - in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandene Bebauung - darzustellen. Die jetzt mit der 1. Änderung beabsichtigte Baurechtschaffung für die Umverlagerung einer Einzelhandelseinrichtung (Penny-Markt) durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO unter Aufhebung der bisher geltenden Festsetzung nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Ausschluss sämtlicher Einzelhandelsbetriebe widerspricht damit den Zielsetzungen des vorhanden Bebauungsplanes, den (berichtigten) Darstellungen des Flächennutzungsplanes und dem vom Stadtrat am 16.12.2020 beschlossenen Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für das Städtedreieck am Saalebogen.</p> <p>Rechtsgrundlage:            § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, Berücksichtigung rechtsverbindlicher Festsetzungen in eigenen Bebauungsplänen, Berücksichtigung des REHK als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB</p>	<p>Im Ergebnis des Planverfahrens zur Aufstellung des damaligen Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ (Ursprungsplan), welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurde, erfolgte die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB.</p> <p>Dabei wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Maßstab für die Darstellung einer Gewerbegebietsdarstellung auf der Flächennutzungsplandarstellung zu Grunde gelegt. Weitere Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung müssen bei einer Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB nicht zwingend in die vorbereitende Bauleitplanungsebene übertragen werden und sind es im konkreten Fall auch nicht.</p> <p>Im überarbeiteten Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ gibt es nun – wie auch im Ursprungsplan – keine Baugebietsfestsetzung mehr; vielmehr wurde das Planungsinstrument zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gewechselt und Art und Maß der baulichen Nutzung auch vorhabenbezogen festgesetzt.</p> <p>Damit kann die 1. Bebauungsplanänderung aus dem berichtigten Flächennutzungsplan entwickelt werden.</p> <p>Das Regionale Einzelhandelskonzept „Städtedreieck am Saalebogen, Bad Blankenburg – Rudolstadt – Saalfeld / Saale“ (REHK) ist eine informelle Planung und stellt somit gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB das Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen</p>	<p><b>2.9 Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend empfohlen.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 8

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
	<p>sonstigen städtebaulichen Planung dar. Belange nach § 1 (6) Satz 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen „<u>insbesondere zu berücksichtigen</u>“, was aber wiederum bedeutet, dass sie planungsrechtlich gemäß § 1 (7) BauGB auch der Abwägungsentscheidung unterliegen.</p> <p>In der überarbeiteten Begründung wird auf diese Aspekte und auf die Erforderlichkeit der 1. Bebauungsplanänderung noch einmal vertiefend eingegangen.</p>	
<p><u>Möglichkeiten der Anpassung an die gesetzlichen Anforderungen:</u></p> <p>Prüfung und Ermittlung ob die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes von derzeit ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am jetzigen Standort realisierbar ist, um im Ergebnis auf das eingeleitete Änderungsverfahren in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes, den (berichtigten) Darstellungen des Flächennutzungsplanes und dem beschlossenen REHK für das Städtedreieck am Saalebogen zu verzichten. (S. auch weiter unter Pkt. 2)</p>	<p>Die Prüfung zur Erweiterung der Verkaufsflächen um 100 m<sup>2</sup> am Bestandsstandort ist erfolgt und musste verworfen werden.</p> <p>In der überarbeiteten Begründung wird auf diesen Aspekt noch einmal vertiefend eingegangen.</p>	<p><b>2.10 Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend empfohlen.</b></p>
<p>Fachliche Stellungnahme:</p> <p>Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Blankenburg ist im maßgeblichen Plangebiet der 1. Änderung eine gewerbliche Baufläche, die mittels einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgte, dargestellt. Südlich verläuft eine durchgehende Schienenverbindung, die als planfestgestellte Bahnfläche auch weiterhin zu beachten ist.</p> <p>Nördlich vom Plangebiet ist im Flächennutzungsplan ein größeres Gebiet als Sondergebiet „Handel“ dargestellt, angrenzend an diese Sonderbaufläche schließen sich wiederum gewerbliche</p>	<p>Im nebenstehenden Teil der Stellungnahme werden Sachverhalte zur räumlichen Lage des Planänderungsgebietes wiedergegeben.</p> <p>Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen sind nicht enthalten.</p> <p>Es soll an dieser Stelle nur noch einmal darauf hingewiesen werden, dass es im überarbeiteten Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ nun</p>	<p><b>2.11 Kein Beschluss erforderlich.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 9

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>Bauflächen an. Die bestehende Einzelhandelseinrichtung (Penny-Markt), die nunmehr nach Süden, unterhalb der Bundesstraße 88 verlagert werden soll, liegt innerhalb der dargestellten gewerblichen Baufläche nördlich der Bundesstraße.</p>	<p>– wie auch im Ursprungsplan – keine Baugebietsfestsetzung mehr gibt; Art und Maß der baulichen Nutzung werden nun vorhabenbezogen festgesetzt.</p>	
<p>Da der jetzige Standort somit analoge Voraussetzungen ausweist (direkte Lage an der Bundesstraße, Stellflächen für PKW-Kunden usw.), ist es nicht nachvollziehbar, weshalb die beabsichtigte Erhöhung der vorhandenen, ca. 700 m<sup>2</sup> großen Verkaufsfläche auf ca. 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am jetzigen Standort nicht realisierbar ist. Eine städtebauliche Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB für das Änderungsverfahren, das den Unterlagen nach ausschließlich wegen der Absicht einen bestehenden Lebensmittelmarkt auf die andere Straßenseite zu verlagern, durchgeführt wird, ist insoweit nicht erkennbar.</p>	<p>Die Begründung wird umfangreich überarbeitet im Hinblick auf die Gründe der Verlagerung des Penny-Markts auf die südliche Seite der Rudolstädter Straße; zum Einen die Gründe, warum die Erweiterung am derzeitigen Standort nicht realisierbar ist und zum Anderen die städtebaulichen Gründe im Zusammenhang mit der geplanten Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes mit der Schaffung eines zentralen ÖPNV-Verknüpfungspunktes und dem Bau eines Kreisverkehrs im Bereich der Aufmündung der Hermann-Petersilge-Straße auf die Rudolstädter Straße als Gemeinschaftsprojekt mit der Deutschen Bahn, dem Straßenbauamt, der KomBus GmbH und privaten Grundstückseigentümern.</p>	<p><b>2.12 Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend empfohlen.</b></p>
<p>Die Änderung steht im Widerspruch zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ und der in diesem Zusammenhang erfolgten Berichtigung des Flächennutzungsplanes, südlich der Bundesstraße 88 auf den brachgefallenen ehemaligen Bahnflächen, jeglichen Einzelhandel auszuschließen.</p> <p>So heißt es in der Begründung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“, Seite 8: „Mit dem Einzelhandelskonzept "Städtedreieck am Saalebogen" vom Januar 2010 verfügt Bad Blankenburg über eine Richtschnur zum Erhalt</p>	<p>Das Regionale Einzelhandelskonzept „Städtedreieck am Saalebogen, Bad Blankenburg – Rudolstadt – Saalfeld / Saale“ (REHK) ist eine informelle Planung und stellt somit gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB das Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung dar.</p> <p>Belange nach § 1 (6) Satz 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen „<u>insbesondere zu berücksichtigen</u>“, was aber wiederum bedeutet, dass sie planungsrechtlich gemäß § 1 (7) BauGB auch der Abwägungsentscheidung unterliegen.</p>	<p><b>2.13 Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend empfohlen.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 10

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>und zur angemessenen Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt. Für Bad Blankenburg wurden zwei zentrale Versorgungsbe- reiche (ZVB) und ein Sondergebiet Einzelhandel definiert. Um die Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der definierten Geschäftsze- ntren nicht zu beeinträchtigen, sind Einzelhandelsansiedlungen an nicht integrierten Standorten zu begrenzen. In dieser Hinsicht setzt der Bebauungsplan direkt die Ziele des Einzelhandelskonzeptes um.“</p> <p>Weiter heißt es dann auf Seite 12 zu den Planungszielen: „Allge- meines Ziel ist eine Steuerung der Nachnutzung der ehemaligen Bahnbrache und anderer brachliegender Flächen im Geltungsbe- reich. 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 Entwick- lung der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Blanken- burg schaden.“</p> <p>Die geplante Änderung steht damit eindeutig im Widerspruch zu den eigenen städtebaulichen Zielsetzungen und die daraus abge- leiteten planungsrechtlichen Festsetzungen. Eine aktuelle Ände- rung der o. g. städtebaulichen Zielsetzungen für den hier zu beur- teilenden Bereich kann ebenfalls nicht angenommen werden: Am 16.12.2020 hat der Stadtrat von Bad Blankenburg das REHK mit Stand vom November 2020 als städtebauliches Entwicklungskon- zept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Kernaussa- gen des aktuellen REHK stimmen mit den Inhalten des Einzelhan- delskonzeptes aus dem Jahre 2010 überein.</p> <p>So weist auch das aktuelle REHK für Bad Blankenburg ein Haupt- zentrum als zentralen Versorgungsbereich aus. Darüber hinaus wurde der Standort Straße der deutschen Einheit als Nahversor- gungsstandort identifiziert und festgelegt.</p>	<p>Die Stadt Bad Blankenburg hat die neuen städtebau- lichen Ansätze im Zusammenhang mit der geplanten Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes (ÖPNV-Ver- knüpfungspunkt) zum Anlass genommen, ihre bishe- rigen informellen und formellen Planungen auf Aktu- alität zu überprüfen.</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich der 1. Bebauungs- planänderung umfasst nur einen untergeordneten Teil im Westen des Ursprungsplanes. Die schmale Fläche westlich des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung soll für die Bahn- hofsvorplatzgestaltung zur Verfügung gestellt wer- den.</p> <p>Die Gründe, warum die Stadt Bad Blankenburg die Ziele der deutlichen Einschränkung von Einzelhan- delsvorhaben (bislang nur bis 300 bzw. 100 m<sup>2</sup> VKF zulässig) für den westlichen Teil des B-Planes im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Bahn- hofsvorplatzes ändern will, wurden bereits umfang- reich dargelegt (die Begründung wird dahingehend noch einmal umfangreich ergänzt).</p> <p>Für die verbleibenden Flächen des Ursprungsplanes in Richtung Osten bleiben die damaligen städtebauli- chen Gründe für die getroffenen Festsetzungen wei- ter bestehen.</p> <p>Im Ergebnis der Überarbeitung der Planunterlagen (Satzungsentwurf und Begründung) wurde u.a. durch</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- die Weiterführung des Planverfahrens als Vorha- benbezogener Bebauungsplan mit vereinbarten Verpflichtungen im Durchführungsvertrag,</li></ul>	

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 11

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>Der Bereich Gustav-Töpfer-Straße, in dessen Nahbereich auch der bestehende Lebensmittelmarkt (Penny-Markt) liegt und der nunmehr nach Süden, unterhalb der Bundesstraße 88, verlagert werden soll, ist als Sonderstandort identifiziert worden.</p> <p>Der Bereich Gustav-Töpfer-Straße trägt im Übrigen wegen seinen umfangreichen Verkaufsflächen wesentlich zur Verschärfung' der Wettbewerbssituation zum Hauptzentrum bei (REHK, Seite 66).</p> <p>Da es sich bei dem vorhandenen Lebensmittelmarkt, der jetzt auf die andere Seite der Bundesstraße 88 verlagert werden soll, insoweit um einen städtebaulich nicht integrierten Standort handelt, widerspricht eine Baurechtsschaffung dem im REHK entwickelten Leitbild und den formulierten Zielen zur Einzelhandelsentwicklung (Seiten 101 bis 110). Der bestehende und geplante Standort ist ausschließlich auf eine Pkw-orientierte Kundschaft ausgerichtet und leistet damit keinen Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung. Der bestehende Standort hat zwar Bestandsschutz, soll aber nicht weiterentwickelt werden (siehe Seite 119 REHK).</p> <p>Die Baurechtsschaffung widerspricht auch eindeutig dem im REHK auf Seite 158 ff. festgelegten Grundsatz 1 "Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten". Demnach sollen Standorte für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (ist hier der Fall) im Sinne der Sortimentsliste für das Städte-dreieck am' Saalebogen stets nur in den zentralen Versorgungsbe-reichen (Innenstadt, Nahversorgungszentren) liegen. Ausnahms-weise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevan-tem Kernsortiment auch außerhalb der zentralen Versorgungsbe-reiche ermöglicht werden, wenn der Standort eine städtebaulich in-tegrierte Lage aufweist und das Vorhaben der Nahversorgung dient. Diese Ausnahmeregelung soll allerdings nicht für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten gelten.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- keine baugebiets- sondern vorhabenkonkrete Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,</li><li>- Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches,</li><li>- Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche etc.</li></ul> <p>auf die Ausnahmeregelung im nebenstehenden Pkt. 1.2 des Grundsatzes 1 auf der Seite 158 des REHK Bezug genommen. Dieses wird in der Begründung detailliert erläutert.</p> <p>Durch den Wechsel des Planungsinstruments zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches sowie der Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch vorgesehene Vereinbarungen im abzuschließenden Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB ist die vorhabenkonkrete Umsetzung nur <u>eines</u> <u>Lebensmitteldiscounters</u> mit <u>max. 800 m² Verkaufsfläche</u> zulässig.</p> <p>Ein Szenario der Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration kann damit ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Ergebnis des Planverfahrens zur Aufstellung des damaligen Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ (Ursprungsplan), welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurde, erfolgte die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB.</p> <p>Dabei wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Maßstab für die Darstellung einer</p>	

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 12

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>Der o. g. Grundsatz 1 ist im Übrigen auch dem Prüfschema (REHK, Seite 165) entnehmbar, wonach Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nur im Hauptzentrum und in den Nahversorgungszentren zulässig sind und in Wohn- und Mischgebieten nur dann zulässig sind, wenn der Nachweis der Nahversorgungsrelevanz und Zentrenverträglichkeit erbracht ist. An Sonderstandorten und sonstigen solitären Standorten, u. a. in Gewerbegebieten, sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment unzulässig (siehe Prüfschema, 4. Spalte, letzte und vorletzte Zeile).</p> <p>Die hier beabsichtigte Baurechtschaffung betrifft einen i. S. d. REHK nicht städtebaulich integrierten Standort und soll darüber hinaus innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes erfolgen. Damit verstößt die 1. Änderungsplanung eindeutig gegen die Festlegungen im REHK. Das REHK stellt ein nach §1 Abs.6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigendes Entwicklungskonzept dar, denn es enthält eine planerische Konzeption zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Städtedreieck Saalebogen. Das REHK als informelle Planung stellt zwar keine bindende Vorentscheidung dar, der Plangeber kann sich jedoch nur mit einer die Abwägungsgrundsätze beachtenden Entscheidung über sie hinwegsetzen. Dieses ist hier nicht der Fall, da in der Begründung zur 1. Änderung auf das REHK Bezug genommen und erklärt wird, dieses zu beachten. Eine Abkehr vom REHK ist im vorliegenden Fall zudem nur in gemeinsamer Abstimmung und Beschlussfassung aller drei beteiligten Städte möglich.</p> <p>Da die Änderungsplanung den Zielsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ einschließlich der in diesem Zusammenhang erfolgten Berichtigung des Flächennutzungsplanes und dem beschlossenen REHK für das Städtedreieck am Saalebogen widerspricht, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB verletzt.</p>	<p>Gewerbegebietsdarstellung auf der Flächennutzungsplandarstellung zu Grunde gelegt.</p> <p>Weitere Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung müssen bei einer Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB nicht zwingend in die vorbereitende Bauleitplanungsebene übertragen werden und sind es im konkreten Fall auch nicht.</p> <p>Inhalt der 1. Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Einzelhandelseinrichtung mit nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dabei handelt es sich <u>nicht</u> um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO, da die Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, – 4 C 8/05 –, juris).</p> <p>Bei einer Einzelhandelseinrichtung mit nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche handelt es sich vielmehr um einen sonstigen Gewerbebetrieb, welcher gem. § 9 (2) Nr.1 BauNVO in einem Gewerbegebiet gem. § 9 BauNVO zulässig wäre.</p> <p>Damit kann die 1. Bebauungsplanänderung aus dem berichtigten Flächennutzungsplan mit der gewerblichen Bauflächendarstellung entwickelt werden.</p>	

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 13

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>Das "Entwickeln" bedeutet nach seinem Wortlaut und vor allem nach seinem Sinn für die Bauleitplanung, dass sich der Bebauungsplan innerhalb der wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplans, d.h. seiner "Grundzüge" (siehe § 5 Abs. 1 BauGB) in diesem Sinne halten muss, dass er also selbst nicht von diesen Grundentscheidungen abweichen darf.</p> <p>Deshalb erweist sich das "Entwickeln" des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan als eine inhaltliche und räumliche Spezifizierung und Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption. In diese Grundkonzeption wird hier mit der Änderungsplanung verletzend eingegriffen: Die zwischen Bundesstraße und Bahnlinie dargestellte gewerbliche Baufläche soll im Kontext mit dem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB ausschließlich Gewerbebetrieben - unter Ausschluss jeglichen Einzelhandels vorbehalten bleiben.</p> <p>Die mit der Änderungsplanung verfolgte Baurechtschaffung für einen oder mehrere Einzelhandelsbetriebe widerspricht diesen planerischen Zielsetzungen. Der Ausschluss des Einzelhandels südlich der Bundesstraße ist auch deshalb nachvollziehbar, da direkt gegenüber, nördlich der Bundesstraße, ein Sondergebiet für Einzelhandel (Bereich Gustav-Töpfer-Straße) im Flächennutzungsplan dargestellt ist und hier ein entsprechender rechtswirksamer Bebauungsplan zur Aufnahme von Einzelhandelsbetrieben existiert.</p> <p>Im Ergebnis wird empfohlen die Änderungsplanung einzustellen und die beabsichtigte Erweiterung am vorhandenen Standort ernsthaft und umfassend zu prüfen. U. a. bietet der Grundsatz 6.1 der im REHK verankerten Steuerungsregelungen (Seite 163) die Möglichkeit genehmigungspflichtige Erweiterungen vorhandener und bestandsgeschützter Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zuzulassen, soweit keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.</p>		

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 14

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>Weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren:</p> <p>1. Unabhängig davon, dass die Änderungsplanung den planerischen Zielsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes, den (berechtigten) Darstellungen des Flächennutzungsplanes und dem beschlossenen REHK für das Städtedreieck am Saalebogen widerspricht, kann der - außerhalb der Änderungsplanung liegende - verbleibende ursprüngliche Bebauungsplan „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ nicht mehr sinnvoll fortbestehen. Wird in einem räumlichen Teilbereich eines vorhandenen Planes das bisherige Regelungssystem insgesamt durch ein neues ersetzt, so muss in einem derartigen Fall die Neuplanung, die wirksame Festsetzungen nur für Flächen innerhalb ihres eigenen Geltungsbereichs treffen kann, dem Umstand Rechnung tragen, dass ansonsten, das heißt jenseits der Grenzen des ersetzenden Planes, der ursprüngliche Bebauungsplan als Regelung der städtebaulichen Ordnung weiterbesteht. Insoweit muss gewährleistet sein, dass der verbleibende ursprüngliche Plan als Regelung der städtebaulichen Ordnung für den von der Neuplanung nicht erfassten Teil des Plangebietes auch sinnvoll fortbestehen kann.</p> <p>Denn eine Planung, die bewirkt, dass ein vorhandener - verbleibender - Bebauungsplan seine ihm zugedachte Funktion zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereichs nicht mehr erfüllen kann, ist ihrerseits nicht durch Gründe der städtebaulichen Ordnung gerechtfertigt. Der Sache nach bedeutet das, dass eine solche Teilersetzung eines vorhandenen Planes nur für tatsächlich und rechtlich abtrennbare Planteile in Betracht kommt (siehe z. B. Beschluss OVG Saarland vom 18.03.1997 - 2 N4/96).</p> <p>Im vorliegenden Fall macht die Regelung, Einzelhandel auszuschließen, für die verbleibenden Teilflächen östlich und westlich des Geltungsbereiches der Änderungsplanung - als schmale</p>	<p>Im Hinblick auf die Beachtung und der planerischen Auseinandersetzung mit dem REHK wird auf den Inhalt der Abwägungstabelle zuvor verwiesen.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis zum Widerspruch zu den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes wird zurückgewiesen und ebenfalls auf den Inhalt der Abwägungstabelle zuvor verwiesen.</p> <p>Die Tatsache, dass das geplante Vorhaben den derzeitigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ widerspricht, ist richtig.</p> <p>Aus diesen Gründen hat die Stadt Bad Blankenburg – nach Prüfung der Ausgangslage und aller bekannten Rahmenbedingungen – ja auch beschlossen, diesen Bebauungsplan lediglich im erforderlichen räumlichen Teilbereich zu ändern.</p> <p>Sie nimmt dabei ihr Recht gemäß Artikel 28 Grundgesetz (kommunale Planungshoheit) i.V.m. § 1 (3) BauGB</p> <p><i>„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung in Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.“</i></p> <p>in Anspruch.</p>	<p><b>2.14 Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend empfohlen.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 15

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>Streifen zwischen der Bundesstraße 88 und den Bahnanlagen – konzeptionell und städtebaulich keinen Sinn mehr. Durch die Änderungsplanung findet insoweit eine Unterteilung einer räumlich und städtebaulichen zusammenhängenden Fläche statt, innerhalb derer nunmehr der Einzelhandel einerseits ausdrücklich ausgeschlossen wird und andererseits ausdrücklich gewollt ist. Dieses ist städtebaulich oder aus Gründen besonderer standörtlicher Gegebenheiten nicht begründbar. Entsprechend aktuellen Luftbildern und Standortfotos handelt es sich bei den brachliegenden Bahnflächen um eine zusammenhängende und homogene Fläche innerhalb derer einzelne gewerbliche Vorhaben - ohne jeglichen Einzelhandel - verwirklicht worden sind. Eine Gliederung bzw. Aufteilung dieser Fläche mit einerseits zulassenden bzw. andererseits ausschließenden Regelungen zum Einzelhandel machen im gemeinsamen Kontext und bei den hier vorliegenden Rahmenbedingungen keinen Sinn.</p>	<p>Der übrige Bereich des „Ursprungsplanes“ bleibt von den Festsetzungen der 1. Bebauungsplanänderung unberührt; die damaligen städtebaulichen Gründe für die darin getroffenen Festsetzungen bleiben weiter bestehen.</p> <p>Die schmale Fläche westlich des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung soll für die Bahnhofsvorplatzgestaltung zur Verfügung gestellt werden.</p>	
<p>2. Nach den Aussagen in der Begründung soll die Änderungsplanung Baurecht für den zu verlagernden Lebensmittelmarkt (Penny-Markt) schaffen. Hintergrund ist eine geplante Erweiterung von derzeit ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ca. 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der räumliche Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst nach eigenen Angaben (siehe Seite 5 der Begründung) 14.970m<sup>2</sup>. Die erfolgte Festsetzung des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO und der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen umfasst fast den gesamten Geltungsbereich. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt übersteigt die festgesetzte Fläche ein Vielfaches dessen, was für einen Lebensmittelmarkt mit ca. 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nebst Nebenflächen und Stellplätzen üblicherweise benötigt wird. Dieser Sachverhalt findet in den Planungsunterlagen keinerlei Erwähnung. Insoweit könnten im räumlichen Geltungsbereich der Änderungsplanung eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben (u. a. bei gemeinsamer Nutzung von notwendigen Stellplätzen, wie</p>	<p>Im Ergebnis der Überarbeitung der Planunterlagen (Satzungsentwurf und Begründung) wird u.a. festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Weiterführung des Planverfahrens als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit zu vereinbarenden Verpflichtungen im Durchführungsvertrag,</li> <li>- keine baugebiets- sondern vorhabenkonkrete Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,</li> <li>- Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches,</li> <li>- Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche etc.</li> </ul> <p>Dieses wird in der Begründung detailliert erläutert.</p>	<p><b>2.15 Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend empfohlen.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 16

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>im gegenüberliegenden Bereich Gustav Töpfer Straße der Fall), errichtet werden. Es besteht die Befürchtung, dass der Stadt Bad Blankenburg dieser Umstand im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsplanung nicht bewusst war und sie damit die städtebaulichen Auswirkungen, insbesondere auf die im REHK festgelegten und zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche des Städtedreiecks Am Saalebogen, verkannt hat. Die fehlende Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen stellt einen erheblichen Abwägungsmangel dar.</p>	<p>Durch den Wechsel des Planungsinstrumentes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches sowie der Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch vorgesehene Vereinbarungen im abzuschließenden Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB ist die vorhabenkonkrete Umsetzung nur <u>eines</u> Lebensmitteldiscounters mit <u>max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</u> zulässig.</p> <p>Ein Szenario der Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration kann damit ausgeschlossen werden.</p>	
<p>3. Die Erforderlichkeit der Änderungsplanung wird maßgeblich auf den Umstand gestützt, dass eine räumliche Verlagerung des vorhandenen Lebensmittelmarktes (Penny-Markt) auf der gegenüberliegenden Straßenseite in das Plangebiet erfolgt. Aussagen, ob und wie eine Nachnutzung des aufgegebenen Standortes erfolgen soll, fehlen in der Begründung.</p> <p>Unabhängig von dem hier zu betrachtenden Einzelfall ist zu beachten, dass ohne weitere Maßnahmen mit den Eigentümern des aufgegebenen Standortes (z. B. Verträge, Verzichtserklärungen o. ä.) die Nutzung als Einzelhandelseinrichtung rechtmäßig fortgesetzt werden kann (es wird davon ausgegangen, dass der bestehende Lebensmittelmarkt über eine wirksame Bau- und Nutzungsgenehmigung verfügt). Nur durch eine ausdrückliche Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, dass die betreffende Nutzung (Einzelhandel) endgültig aufgegeben wird bzw. dass auf die Rechte aus einer erteilten Baugenehmigung endgültig und dauerhaft verzichtet wird, ist die Nutzung als Einzelhandelsstandort ausgeschlossen.</p>	<p>Die Stadt Bad Blankenburg ist sich der Konsequenzen ihrer Entscheidung für die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ bewusst.</p> <p>In der überarbeiteten Begründung wird vertiefend auf die Gründe eingegangen, warum eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 100 m<sup>2</sup> am Bestandsstandort nicht möglich ist.</p> <p>Das Bestandsobjekt des Penny wurde kurz nach der Wende gebaut. Baukörper sowie Innenausbau entsprechen nicht mehr den Erfordernissen, die an eine moderne Handelsimmobilie mit einer zeitgemäßen Präsentation der Warensortimente sowie an das geänderte Kundeneinkaufsverhalten gestellt werden.</p> <p>Darüber hinaus erfüllt der Markt in keiner Weise mehr die Anforderungen, die an ein solches Gebäude heute gemäß baulichen, energetischen und klimaschutzrelevanten Aspekten gestellt werden</p>	<p><b>2.16 Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend empfohlen.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 17

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>Da auch dieser Sachverhalt keine Erwähnung in den Planungsunterlagen findet, muss hier ebenfalls befürchtet werden, dass der Stadt Bad Blankenburg die Auswirkungen einer möglichen Umverlagerung nicht bewusst sind.</p>	<p>(mangelhafter Wärmeschutz, keine Wärmerückgewinnung, keine umweltfreundliche Heizung, veraltete und reparaturbedürftige Haustechnik), was selbst bei einem kostenintensiven Umbau nicht vollständig erfüllbar wäre.</p> <p>Es bliebe somit als Alternative nur der Abriss und Ersatzneubau, was auf Grund der Eigentumsverhältnisse (Penny ist nicht Eigentümer) am Standort nicht in Betracht kommt.</p> <p>Mit der in Rede stehenden Verlagerung des Penny-Markt-Standortes von der nördlichen auf die gegenüberliegende südliche Seite der Rudolstädter Straße, einschließlich der damit verbundenen Verkaufsflächenvergrößerung um 100 m<sup>2</sup> auf maximal 800 m<sup>2</sup> ändert sich an der städtebaulichen Gesamtsituation grundsätzlich nichts, da bereits der derzeitige Standort des Penny-Marktes im REHK nicht als Nahversorgungszentrum enthalten ist und vielmehr dem „Sonderstandort Gustav-Töpfer-Straße“ zugeordnet wird.</p> <p>Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Städtedreieck am Saalebogen werden keine ausgelöst, was in der überarbeiteten Begründung ausführlich erörtert wird.</p> <p>Es liegt grundsätzlich auch im Interesse der Stadt Bad Blankenburg, dass das Objekt nördlich der Rudolstädter Straße weitergenutzt wird. Leerstand sollte vermieden werden.</p>	

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 18

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
	<p>Aufgrund des modernen Angebots des neuen Penny-Marktes südlich der Rudolstädter Straße, einschließlich des übrigen, in Bad Blankenburg vorhandenen Einzelhandelsbestandes, ist aber die Nachbelegung des bisherigen Bestandsmarktes als Lebensmittelmarkt allein rein wirtschaftlich gesehen unwahrscheinlich und daher auszuschließen.</p> <p>Stattdessen sind andere Nutzungen im Nonfoodbereich oder vielmehr im rein gewerblichen Segment wie z.B. als Lager oder auch Ausstellungsbereich für Handwerker o.ä. denkbar und sehr geeignet, da diese Nutzungen solche spezifischen baulichen und energetischen Anforderungen wie Lebensmittelmärkte nicht haben. Auch eine Aufteilung der vorhandenen Nutzflächen für verschiedene Nutzungen wäre denkbar.</p> <p>Einen konkreten Einfluss auf diese Entscheidung hat die Stadt Bad Blankenburg jedoch nicht, da es sich bei dem Grundstück um einen privaten Grundstückseigentümer handelt.</p> <p>Da die Baugenehmigung für den Penny-Altmarkt durch den Umzug des Marktes nicht erlischt, ist innerhalb eines gewissen Zeitkorridors eine Wiederaufnahme des Betriebs eines Lebensmittelmarktes grundsätzlich nicht auszuschließen. Größere bauliche Veränderungen, die hier mit Sicherheit notwendig wären, lösen jedoch eine Genehmigungspflicht auf, sodass der Stadt die Instrumente der Zurückstellung eines Bauvorhabens nach § 15 BauGB, einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB sowie einer Überplanung (Bebauungsplan) zur Verfügung stehen.</p>	

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 19

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
	<p>Dies gilt entsprechend bei einem Sortimentswechsel. Dieser ist regelmäßig genehmigungspflichtig, da sich die Beurteilung nach § 34 (3) BauGB ändern kann.</p> <p>Vor diesem Hintergrund führt die Stadt Bad Blankenburg die in Rede stehende Bebauungsplanänderung fort. Eine kumulative negative Entwicklung ist derzeit nicht zu erwarten.</p>	
<p>4. Im Zusammenhang mit dem aktuell beschlossenen REHK und dem bestehenden Bebauungsplan „Sondergebiet Handel“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist festzustellen, dass dieser Bebauungsplan aus städtebaulichen und rechtlichen Gründen dringend einer Überarbeitung bedarf. Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Kontext mit der Planzeichnung entsprechen nicht den gesetzlichen und durch die Rechtsprechung des BVerwG näher konkretisierten Rechtsgrundlagen der BauNVO. Im Übrigen dürften auch die vorhandenen Nutzungen nicht in Übereinstimmung mit den Regelungen des Bebauungsplanes stehen: Im Plangebiet ist u. a. ein Textilanbieter (KiK) vorhanden, obwohl der Bebauungsplan dieses Sortiment (Textilien, Oberbekleidung (neben weiteren Sortimenten)) ausdrücklich für unzulässig erklärt (siehe letzter Absatz der textlichen Festsetzung I.1).</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme bezieht sich auf einen anderen Bebauungsplan (nördlich der Rudolstädter Straße).</p> <p>Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ sind nicht enthalten.</p>	<p><b>2.17 Kein Beschluss erforderlich.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 20

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<b>3. Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt vom 01.03.2022</b>		
<p>Der Gesetzgeber hat mit § 9 Abs. 2a BauGB den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, dass ... "Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterschiedlich getroffen werden.</p> <p>Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenen oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.</p> <p>In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 BauGB vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein."</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ wurde 2012 von der Stadt Bad Blankenburg nach § 9 Abs. 2a aufgestellt, um die definierten zentralen Versorgungsbereiche in der Altstadt und der Siedlung zu schützen und damit zur Umsetzung der Ziele des Regionalen Einzelkonzeptes (REHK) beizutragen.</p>	<p>Im nebenstehenden Teil der Stellungnahme werden Rechtsgrundlagen aus dem Baugesetzbuch (BauGB) und Sachverhalte aus dem Planverfahren der Aufstellung des Bebauungsplan „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ (Ursprungsplan) wiedergegeben.</p> <p>Abwägungsrelevante Inhalte für das 1. Planänderungsverfahren sind nicht enthalten.</p>	<p><b>3.1 Kein Beschluss erforderlich.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 21

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>Die Ergebnisse der Alternativprüfung bezüglich der Verlagerung des Penny-Marktes in die zentralen Versorgungsbereiche sollten in der Begründung zur Bebauungsplanänderung dargelegt werden.</p>	<p>In der überarbeiteten Begründung wird vertiefend auf die Gründe eingegangen, warum eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 100 m<sup>2</sup> am Bestandsstandort nicht möglich ist.</p> <p>Das Bestandsobjekt des Penny wurde kurz nach der Wende gebaut. Baukörper sowie Innenausbau entsprechen nicht mehr den Erfordernissen, die an eine moderne Handelsimmobilie mit einer zeitgemäßen Präsentation der Warensortimente sowie an das geänderte Kundeneinkaufsverhalten gestellt werden.</p> <p>Darüber hinaus erfüllt der Markt in keiner Weise mehr die Anforderungen, die an ein solches Gebäude heute gemäß baulichen, energetischen und Klimaschutzrelevanten Aspekten gestellt werden (mangelhafter Wärmeschutz, keine Wärmerückgewinnung, keine umweltfreundliche Heizung, veraltete und reparaturbedürftige Haustechnik), was selbst bei einem kostenintensiven Umbau nicht vollständig erfüllbar wäre.</p> <p>Es bliebe somit als Alternative nur der Abriss und Ersatzneubau, was auf Grund der Eigentumsverhältnisse (Penny ist nicht Eigentümer) am Standort nicht in Betracht kommt.</p> <p>Des Weiteren wird in der überarbeiteten Begründung auch umfassend auf die seit 2020 parallel laufenden Arbeiten zum „Studienkonzept – Schnittstelle Bahnhof Bad Blankenburg“ (Gemeinschaftsprojekt mit der Fachhochschule Erfurt) hingewiesen.</p> <p>Die Umgestaltung und Aufwertung des städtebaulichen Areals vor dem Bahnhof in Bad Blankenburg i.V.m. dem Bau eines Kreisverkehrs im Bereich der Aufmündung der Hermann-Petersilge-Straße auf die</p>	<p><b>3.2 Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend empfohlen.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 22

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
	<p>Rudolstädter Straße (B 88) als Gemeinschaftsprojekt mit der Deutschen Bahn, dem Straßenbauamt und privaten Grundstückseigentümern stellt ein wichtiges städtebauliches Vorhaben der Stadt Bad Blankenburg dar.</p> <p>Der Ersatzstandort des neuen Penny-Marktes an der Ostseite dieses künftigen Stadtplatzes würde sich städtebaulich gut in die Gesamtgestaltung und Nutzung des neuen Bahnhofsplatzes im Osten einfügen.</p>	
<p>Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist so groß bemessen, dass gemäß vorliegendem Entwurf die Möglichkeit besteht, nicht nur einen Markt, sondern 2 bis 3 Märkte dieser Größenordnung zu etablieren. Die mit dem Ursprungsplan bewirkte geordnete städtebauliche Entwicklung steht damit auf dem Prüfstand, auch für die nicht geänderten, verbleibenden Teile des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“.</p> <p>Inwiefern negative Auswirkungen auf die zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche damit ausgeschlossen werden können, sollte erläutert werden, auch unter dem Gesichtspunkt, dass in einem aufwendigen 3-jährigen Streitverfahren bis zum OVG, der Errichtung von 2 Sonderposten-Märkten die Zulässigkeit nach § 34 BauGB, durch Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a seitens der Stadt Bad Blankenburg, entzogen wurde.</p>	<p>Durch den Wechsel des Planungsinstrumentes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches sowie der Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch vorgesehene Vereinbarungen im abzuschließenden Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB ist die vorhabenkonkrete Umsetzung <u>nur eines Lebensmitteldiscounters mit max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</u> zulässig.</p> <p>Der übrige Bereich des „Ursprungsplanes“ bleibt von den Festsetzungen der 1. Bebauungsplanänderung unberührt.</p> <p>Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat in seiner u.a. Stellungnahme vom 01.03.2022 der Stadt Bad Blankenburg mitgeteilt:</p> <p><i>„Eine Modernisierung des Lebensmittelmarktes und eine Erweiterung um ca. 100 m<sup>2</sup> VKF am vorhandenen Standort wäre aus raumordnerischer Sicht akzeptabel“.</i></p>	<p><b>3.3 Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend empfohlen.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 23

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
	<p>Daraus ist zu schließen, dass es im Kern nicht um die Erweiterung der VKF auf max. 800 m<sup>2</sup> geht, sondern um die Tatsache, dass das Altobjekt (nördlich der Rudolstädter Straße) dann zusätzlich noch als Einzelhandelsobjekt nachgenutzt werden kann.</p> <p>Dieses ist aus Sicht der Stadt Bad Blankenburg aber sehr unwahrscheinlich und wird in der überarbeiteten Begründung umfassend erläutert.</p> <p>Das in der nebenstehenden Stellungnahme befürchtete Szenario der Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration kann somit ausgeschlossen werden.</p>	
<p><u>Belange Abfallwirtschaft/Immissionsschutz:</u></p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen <b>keine grundsätzlichen Einwände</b>.</p> <p>Aufgrund des südlich liegenden Wohngebietes wird empfohlen, Bereiche und Einrichtungen des Einkaufsmarktes und anderer potentieller Gewerbebetriebe, die im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr Lärm verursachen können (z.B. Anlieferungsbereiche, Kühlaggregate) in Richtung der Rudolstädter Straße zu orientieren.</p>	<p>Die Hinweise sind im Zuge der weiteren Umsetzung des Planvorhabens (Baugenehmigungsebene) zu beachten.</p> <p>Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen sind nicht enthalten.</p>	<p><b>3.4 Kein Beschluss erforderlich.</b></p>
<p><u>Belange des Gesundheitsschutzes:</u></p> <p>Bei der Planung u.a. von Straßen, Plätzen, Gehwegen, usw. im vorgesehenen Gewerbegebiet, sind die Festlegungen der DIN 18040 Teil 3 „Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“ zu beachten. Insbesondere möchten wir hierbei auf das Thüringer Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen sowie auf die</p>	<p>Die Hinweise sind im Zuge der weiteren Umsetzung des Planvorhabens (Baugenehmigungsebene) zu beachten.</p> <p>Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen sind nicht enthalten.</p>	<p><b>3.5 Kein Beschluss erforderlich.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 24

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>Einhaltung einer barrierefreien und behindertengerechten Bauausführung entsprechend § 50 der Thür. Bauordnung vom 13.03.2014 für öffentlich zugängliche Gebäude hinweisen.</p> <p>Die Inbetriebnahme von neu zu verlegenden Trinkwasserversorgungsleitungen ist dem Gesundheitsamt, entsprechend § 13 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2019, zwecks Freigabeuntersuchung anzuzeigen.</p>		
<p><u>Belange Wasserwirtschaft/Bodenschutz</u></p> <p>Durch die angestrebte Bebauungsplanänderung wäre es künftig zulässig, Gewerbebetriebe aller Art (ausgenommen Tankstellen), darunter auch Lebensmittelmärkte mit Verkaufsflächen bis &lt; 800 m<sup>2</sup>, zu errichten.</p> <p>Korrespondierend zu den größeren Verkaufsflächen werden perspektivisch auch größere Dach-, Park- und Zufahrtsflächen benötigt werden. In Summe gesehen, begünstigt das wiederum die Zunahme (Beschleunigung) des Oberflächenwasserabflusses.</p>	<p>Der Ursprungsbebauungsplan lässt jetzt schon eine umfassende Inanspruchnahme und Versiegelung von Flächen durch Gebäude und bauliche Anlagen zu; das wird durch den Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung nicht verschärft.</p>	<p><b>3.6 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen – kein Beschluss erforderlich.</b></p>
<p>Mit Blick auf das, gerade im Bereich des „Schwarzatal“, in jüngerer Vergangenheit gehäuft aufgetretene Phänomen plötzlicher (punkteller) Starkregenereignisse und der damit einhergehenden Gefahren sollte abgeklärt werden, wie mit den „zusätzlichen“ Abflussmengen pro Zeiteinheit umzugehen ist.</p> <p>Sollte sich im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens abzeichnen, dass eine (teilweise) Versickerung des im Planänderungsgebiet anfallenden Oberflächenwasserabflusses angestrebt wird, so hängt die Zulässigkeit der Bauleitplanung in wasserrechtlicher Hinsicht von der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde ab.</p>	<p>Durch die 1. Änderung des Ursprungs-Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ ergeben sich keine Änderungen im Hinblick auf die Beseitigung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers. Im damaligen und auch im derzeit laufenden Planverfahren gab es auch keine weitergehenden konkreten Hinweise.</p> <p>Ungeachtet dessen ist die Thematik der Beseitigung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers im anschließenden Baugenehmigungsverfahren zum konkreten Vorhaben nachzuweisen.</p>	<p><b>3.7 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen – kein Beschluss erforderlich.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 25

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>Die gesetzliche Grundlage für das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser ergibt sich aus den §§ 8, 12, 46 WHG i.V.m. der ThürVersVO.</p>		
<p>Wir möchten bereits an dieser Stelle auf folgende Besonderheiten/Problemkreise hinweisen:</p> <p>1. Planänderungsgebiet als Bestandteil eines aktiv genutzten Grundwassereinzugsgebietes:</p> <p>Das gesamte Planänderungsgebiet befindet sich in der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes „WSG Unteres Schwarzatal“. Die Schutzzonen I und II sind rechtswirksam und verfügen dementsprechend über einen wasserrechtlich gesicherten Schutzstatus. Die Schutzzone III hingegen konnte wegen verfahrensrechtlicher Probleme aus dem damaligen DDR-Wasserrecht nicht ohne Weiteres in bundesdeutsches Recht übergeleitet werden. Trotz des momentan noch fehlenden rechtlichen Schutzstatus ist die Schutzzone III in tatsächlicher Hinsicht bereits Bestandteil des Grundwassereinzugsbereiches und wird aktiv zur öffentlichen Wasserversorgung des Stadtgebietes genutzt.</p> <p>Nur ca. 120 m südöstlich des Planänderungsgebietes befinden sich allein 2 Wassergewinnungsanlagen des ZWA, darunter auch „Hy Bad Blankenburg 1E/1982 Sobitz-Siedlung, die aktiv genutzt werden und daher nicht beeinträchtigt werden dürfen.</p> <p>Berücksichtigung privater Wasserrechte:</p> <p>Zudem liegt uns ein Wasserbucheintrag aus dem Jahr 2005 vor, der auf einer wasserrechtlichen Nutzungsgenehmigung vom 28.10.1977 beruht. Danach existiert ein ortsgebundenes, noch</p>	<p>Die Lage des Planänderungsgebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzonen I und II sowie der geplanten Schutzzone III wird nachrichtlich auf der Planzeichnung übernommen.</p> <p>Gleiches gilt für die darüber hinaus bestehenden privaten Wasserrechte.</p> <p>Die damit verbundenen Nutzungseinschränkungen sind bei der weiteren Umsetzung des Vorhabens zu beachten.</p> <p>Durch die 1. Bebauungsplanänderung wird diese Situation jedoch nicht verschärft.</p>	<p><b>3.8 Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend empfohlen.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 26

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>aktives Wasserrecht zur Entnahme von Grundwasser „als Kessel-speisewasser für Triebfahrzeuge der Deutschen Reichsbahn“. Der örtliche Bezugspunkt für die Grundwasserentnahmestelle befindet sich im westlichen Teil des Planänderungsgebietes (nahe dem kleinen Gebäude auf dem Flurstück-Nr. 2348/1397). Ob bzw. in welchem Umfang das Wasserrecht noch genutzt wird, ist uns nicht bekannt. Zu beachten ist allerdings, dass die Belange des Wasserrechtinhabers, zumindest in dem Maße wie es das wasserrechtliche Gebot der Rücksichtnahme gebietet, bei der Zulassung neuer Nutzungen zu berücksichtigen sind.</p> <p>Es sollte daher geklärt werden, wer (ggf. Rechtsnachfolger), in welchem Umfang und auf welche Weise durch die Planänderung beeinträchtigt werden könnte. Mögliche Konflikte könnten dadurch u. U. bereits im Rahmen des Planungsprozesses ausgeräumt werden.</p>		

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 27

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>II. Anregung</p> <p>Da sich das gesamte Planänderungsgebiet in der „zukünftigen“ Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Unteres Schwarzatal“ befindet und die Schutzzone auch heute schon zur öffentlichen Wasserversorgung genutzt wird (nicht nur eine, sondern gleich mehrere Wassergewinnungsanlagen), bedarf es einer dem besonderen Schutzzweck des Gebietes Rechnung tragenden Bauleitplanung.</p> <p>Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die Art der zulässigen Gewerbebetriebe zu richten. Zum Schutz der öffentlichen Wasserversorgung sollten jene Arten von Gewerbebetrieben, von denen ein erhöhtes Gefährdungspotenzial für das Grundwasser ausgeht, auf der Grundlage von § 1 Abs.5 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen werden.</p> <p>Im vorgelegten Entwurf ist der Ausschluss unter Teil B -Punkt 1.2- bislang lediglich auf Tankstellen begrenzt worden. Im Gegensatz zur bisherigen Fassung des Bebauungsplanes erhöht sich infolge der angestrebten Änderung der Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO) jedoch auch das Risiko, dass sich (mal abgesehen von Tankstellen) auch andere Betriebe, in denen wassergefährdende Stoffe in größeren Mengen gelagert oder eingesetzt werden, ansiedeln könnten. Das Potenzial möglicher Grundwassergefährdungen könnte dadurch steigen.</p> <p>Um einen möglichst umfassenden Ausschluss von potenziell grundwassergefährdenden Gewerbearten festzusetzen, wird angeregt, den Punkt 1.2 aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend zu ergänzen, dass „Tankstellen und andere Gewerbebetriebe, in denen wassergefährdende Stoffe regelmäßig in größeren Mengen gelagert oder verwendet werden, ausgeschlossen sind.“</p>	<p>Durch den Wechsel des Planungsinstrumentes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches sowie der Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch vorgesehene Vereinbarungen im abzuschließenden Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB ist die vorhabenkonkrete Umsetzung <u>nur</u> noch <u>eines</u> Lebensmitteldiscounters mit <u>max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</u> zulässig.</p> <p>Damit ist eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen wie angeregt nicht erforderlich.</p> <p>Falls erforderlich, können im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB weitergehende Vereinbarungen getroffen werden, zu denen sich der Vorhabenträger verpflichten muss.</p> <p>Ungeachtet dessen, müssen im Baugenehmigungsverfahren vom Vorhabenträger alle notwendigen Nachweise erbracht werden.</p> <p>Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen sind nicht enthalten.</p>	<p><b>3.9 Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend empfohlen.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 28

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p><u>Belange des Naturschutzes:</u></p> <p>Dem Entwurf vom November 2021 wird grundsätzlich zugestimmt, da alle artenschutzrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Teil B übernommen wurden. Zur besseren Verständlichkeit sind diese jedoch auch in Teil A zu übernehmen, s. Anlage 1. In Teil B ist in Abschnitt 2 die Bezeichnung „grünordnerische Festsetzungen“ durch „artenschutzrechtliche Festsetzungen“ zu ersetzen.</p>	<p>Die Bezeichnung „grünordnerische Festsetzungen“ wird durch „artenschutzrechtliche Festsetzungen“ ersetzt.</p>	<p><b>3.10 Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend empfohlen.</b></p>

4. Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation vom 14.02.2022		
<p>1. Planungsgrundlage Die verwendete Planungsgrundlage wurde mit dem derzeit aktuellen Stand der Liegenschaftskarte verglichen. Ich weise darauf hin, dass in der Begründung zum o.g. Bebauungsplan unter Abschnitt 4 und 10.1 bei der Benennung des räumlichen Geltungsbereiches fälschlicherweise die Gemarkung Bad Frankenhausen als betroffene Gemarkung aufgeführt wird. Zum heutigen Stand sind im Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG), Katasterbereich Saalfeld keine Vorgänge bzgl. zu erwartender Flurstücksveränderungen von hier betroffenen Flurstücken anhängig.</p> <p>2. Referat 42, Flurbereinigungsgebiet Gera Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ist derzeit kein Bodenordnungsverfahren nach Flurbereinigungs- oder Landwirtschaftsanpassungsgesetz anhängig. Weitere Neuordnungsverfahren sind hier nicht in Planung.</p> <p>Aus Sicht der Bodenordnung gibt es gegen die Planung keine Bedenken. Eventuell erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, welche bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind,</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der weiteren Umsetzung zu beachten.</p> <p>Die Begründung wird im Hinblick auf die Benennung der Gemarkungsflächen korrigiert.</p> <p>Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen sind nicht enthalten.</p>	<p><b>4. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend empfohlen.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 29

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>sollten einen Beitrag zur Pflege und zum Erhalt der Landeskultur leisten.</p> <p>3. bauliche Anlagen Für den geforderten Nachweis der vorhandenen baulichen Anlagen zum aktuellen Stand der Planungsunterlagen (siehe § 1 Abs. 2 Satz 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990; BGBl.1991 I S58) wird seitens des TLBG keine Gewähr für die Vollständigkeit der tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen in der amtlichen Liegenschaftskarte gegeben.</p> <p>4. Sicherungsmaßnahmen Ich weise darauf hin, dass mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Grundstücken (z.B. vorbereitende Maßnahmen für Bautätigkeit) in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen wird. Gemäß § 25 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (ThürVermGeoG) haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 ThürVermGeoG dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.</p> <p>5. Referat 31, Raumbezug Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen. Von Seiten des zuständigen Referates Raumbezug des TLBG gibt es keine Bedenken gegen die Maßnahme.</p>		

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 30

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<b>5. Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr vom 03.03.2022</b>		
<p>Die Unterlagen zur 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes wurden aus straßenbaurechtlicher und netzplanerischer Sicht geprüft. Im Ergebnis der Prüfung ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße" befindet sich an der B 88 innerhalb der Ortsdurchfahrt der Stadt Bad Blankenburg.</p> <p>Der geplante Lebensmittelmarkt schließt die bestehende Bebauung in der Rudolstädter Straße. Auf die verkehrstechnische Erschließung wurde im Bebauungsplan allerdings nur im Allgemeinen eingegangen. Die Frage der Zufahrt zum Lebensmittelmarkt muss im weiteren Verfahren konkret geprüft und geplant werden. Im Bereich der Bebauung ist eine überbreite Fahrbahn mit teilweisen Abbiegespuren vorhanden. Deshalb ist dem Regionalbereich Mitte ein Erschließungskonzept für den geplanten Lebensmittelmarkt zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Zufahrtsbereich wurde in der Planzeichnung rechts-eindeutig festgesetzt. Die konkrete Erschließung wird im weiteren Verfahren mit dem Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr abgestimmt.</p> <p>Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen sind nicht enthalten.</p>	<p><b>5. Kein Beschluss erforderlich.</b></p>
<b>6. Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vom 01.03.2022</b>		
<p>Die vorliegende denkmalfachliche Stellungnahme erfolgt auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen (Planwerk, 16 Seiten textliche Begründungen, Stand: November 2021; bislang gültiges Planwerk [Satzungsplan] aus dem Jahr 2014 als Anlage zur Kenntnis).</p> <p>Anhand der Planunterlagen sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Substanz von Kulturdenkmalen des Fachbereichs erkennbar. Auch direkte Beeinträchtigungen der nahen Umgebung von Kulturdenkmalen, die nach § 13 ThürDSchG zu vermeiden</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der weiteren Umsetzung zu beachten. Auf Grund der festgesetzten maximalen Höhe des Gebäudes im Plangebiet können mögliche Beeinträchtigungen von Blickbeziehungen auf Kulturdenkmale ausgeschlossen werden.</p> <p>Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen sind nicht enthalten.</p>	<p><b>6. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen – kein Beschluss erforderlich.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 31

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>sind, sind anhand dieser Unterlagen nicht festzustellen.</p> <p>Gegenüber der Regionalen Planungsgemeinschaft Ostthüringen sind vom Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie seit 2015 in der Ortslage der Stadt Bad Blankenburg die Burg Greifenstein (eingeordnet in ihr zugehöriges Landschaftsbild) und das Denkmalensemble des historischen Stadtkerns von Bad Blankenburg mit geschützten Einzelobjekten in der näheren Umgebung (Kurahäuser, Villen) als Kulturdenkmale mit erhöhter Raumwirkung angezeigt. Wichtige Blickbeziehungen auf diese Kulturdenkmale und von ihnen in die Umgebung sind daher möglichst von Beeinträchtigungen freizuhalten, was auch im Abgleich mit dem Charakter Ihrer Stadt als Erholungsort geboten erscheint.</p> <p>Eine Prüfung möglicher Beeinträchtigungen im genannten Sinn durch die zulässigen und geplanten Vorhaben im Plangebiet ist vor diesem sachlichen Hintergrund geboten. Bei der Ausbildung von Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien sind reflexionsarme Oberflächen vorzusehen (sowohl bei den Paneelen selbst als auch bei den Rahmen), ebenso störende Farbgebungen für Dach- und Fassadenflächen.</p>		

7. Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz vom 01.03.2022		
<p><b><u>Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege</u></b> Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p><b><u>keine Betroffenheit</u></b></p> <p>Hinweis, Informationen: Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im räumlich zuständigen Landratsamt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Das Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt (Untere Wasser- und Naturschutzbehörde) wurde im Planänderungsverfahren beteiligt.</p> <p>Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen sind nicht enthalten.</p>	<p><b>7.1 Kein Beschluss erforderlich.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 32

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p><b><u>Abteilung 4: Wasserwirtschaft</u></b> Belange der Wasserwirtschaft</p> <p><b><u>keine Betroffenheit</u></b></p> <p>Informationen: Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung des Referates 44, Gewässerunterhaltung, bzw. aus den eigenen Planungen der Referate 43, Flussgebietsmanagement, und 45, Wasserbau, ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit den Betroffenen gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.</p> <p><b><u>Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug</u></b> <b><u>Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern I. Ordnung, Grundwasser. Stauanlagenaufsicht. Durchgängigkeit. Wasserbuch. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- &amp; Kalibergbau)</u></b></p> <p>Hinweis: Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs, 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.</p> <p><b><u>Belange Abwasser, Abwasserabgabe, Wismut- und Kalibergbau</u></b></p> <p><b><u>keine Betroffenheit</u></b></p>		

1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 33

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p><b>Belange Wasserrechtlicher Zulassungsverfahren, Überschwemmungsgebiete</b></p> <p><u>keine Betroffenheit</u></p>		
<p><b>Belange Grundwasser, Wasserschutzgebiete</b></p> <p><u>keine Bedenken</u></p> <p>Stellungnahme, Hinweise, Informationen:            Die Belange des Referates 53 sind in den Planunterlagen berücksichtigt. Die in den Planunterlagen angeführten Angaben zu den Fachvorschriften haben sich geändert bzw. wurden fehlerbehaftet zitiert: Bei der Neufestsetzung des künftigen Wasserschutzgebietes hinsichtlich der Verbote und Nutzungseinschränkungen wird sich das Referat 53 grundsätzlich an den Empfehlungen des DVGW-Arbeitsblattes W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ orientieren. Darüber hinaus gelten für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen die Anforderungen in Schutzgebieten gemäß § 49 der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) in der derzeit gültigen Fassung. Hinsichtlich des Baus von Straßen, Wegen und Standplätzen wird die Wasserbehörde zumindest die Forderung der „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag - 2016, mit Korrekturblatt 2017)“ beachten. Die RiStWag gilt auch für Gebiete, die für die öffentliche Wasserversorgung vorgesehen sind.</p>	<p>Die genannten Fachvorschriften im Text der nachrichtlichen Übernahme auf der Planzeichnung werden korrigiert.            Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen sind nicht enthalten.</p>	<p><b>7.2 Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend empfohlen.</b></p>
<p><b>Belange Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit</b></p> <p><u>keine Betroffenheit</u></p>	<p>Keine abwägungsrelevanten Inhalte enthalten</p>	<p><b>7.3 Kein Beschluss erforderlich.</b></p>

1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 34

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p><b><u>Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft</u></b> Belange des Immissionsschutzes</p> <p><b><u>keine Betroffenheit</u></b></p> <p><b>Belange Abfallrechtliche Zulassungen</b></p> <p><b><u>keine Betroffenheit</u></b></p>		
<p><b><u>Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten</u></b> Belange der Immissionsüberwachung</p> <p>Stellungnahme, Hinweise, Informationen Planungsgrundsatz: Der aus § 50 BImSchG abgeleitete Trennungsgrundsatz dient der Einhaltung ausreichender Abstände zwischen Wohngebieten und gewerblich nutzbaren Bauflächen bzw. einer gestaffelten Abfolge von Baugebieten, deren Störgrade sich nicht mehr als 5 dB(A) voneinander unterscheiden. Es ist sicherzustellen, dass diese Vorgabe eingehalten wird.</p>	<p>Der Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG wird eingehalten. Schutzbedürftige Nutzungen sind in räumlicher Nähe nicht vorhanden. Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen sind nicht enthalten.</p>	<p><b>7.4 Kein Beschluss erforderlich.</b></p>
<p>Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Auf tiefergehende Untersuchungen kann dann verzichtet werden, wenn bereits bei einer groben Abschätzung festgestellt wird, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zu erwarten sind. Werden die v. g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebietes überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung aufzuführen.</p>	<p>Im konkreten Fall handelt es sich um einen Ersatzneubau für einen Lebensmitteldiscounter zwischen der Bahntrasse und der B 88. Schutzbedürftige Nutzungen sind in räumlicher Nähe nicht vorhanden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 ist nicht zu erwarten. Auf tiefergehende Untersuchungen kann im Bauleitplanverfahren somit verzichtet werden. Ungeachtet dessen ist der Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p>	<p><b>7.5 Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend empfohlen.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 35

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>Einhaltung der Werte der DIN 4109 Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.</p> <p>Hinweise AW Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der weiteren Umsetzung des Vorhabens zu beachten. Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen sind nicht enthalten.</p>	<p><b>7.6 Kein Beschluss erforderlich.</b></p>
<p>12. BImSchV – Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Umkreis von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevante Inhalte sind nicht enthalten.</p>	<p><b>7.7 Kein Beschluss erforderlich.</b></p>
<p><b><u>Belange Abfallrechtliche Überwachung</u></b></p> <p><b><u>keine Betroffenheit</u></b></p>	<p>Keine abwägungsrelevanten Inhalte enthalten</p>	<p><b>7.8 Kein Beschluss erforderlich.</b></p>
<p><b><u>Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau</u></b></p> <p>Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeoIDG) Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der weiteren Umsetzung des Vorhabens zu beachten.</p> <p>Der Hinweis zur Übergabe der Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä. nach Abschluss</p>	<p><b>7.9 Kein Beschluss erforderlich.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 36

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>(GeoIDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeoIDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin.</p> <p>Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse <a href="mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de">poststelle@tlubn.thueringen.de</a> zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter <a href="http://www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz">www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz</a>.</p> <p>Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeoIDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“.</p> <p>Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter <a href="http://www.infogeo.de">www.infogeo.de</a> online recherchiert werden.</p>	<p>der Untersuchungen ist in den Hinweisen auf der Planzeichnung bereits enthalten.</p> <p>Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen sind nicht enthalten.</p>	
<p><b><u>Belange Geologie/Rohstoffgeologie</u></b> keine Bedenken</p> <p><b><u>Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung</u></b> keine Bedenken</p>	Keine abwägungsrelevanten Inhalte enthalten	<b>7.10 Kein Beschluss erforderlich.</b>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 37

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p><b><u>Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz</u></b>  <b>keine Bedenken</b>                      Stellungnahme, Hinweise, Informationen</p> <p>Die Planungsflächen befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des in Planung/Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes „Unteres Schwarzatal“ ca. 150 m nordwestlich des Trinkwasserbrunnens „Sobik-Siedlung“. Dieser fördert Trinkwasser aus den unter einer ca. 5 m mächtigen Lockergesteinsdecke liegenden, geklüfteten Sandsteinen des Mittleren Buntsandsteins. Zumindest der östliche Teil der Planungsflächen dürfte sich innerhalb des Absenktrichters des Brunnens befinden, d. h., dass sich das Grundwasser innerhalb dieses Bereiches besonders schnell in Richtung des Brunnens bewegt. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (nach HÖLTING et al.) ist in die ungünstigste Kategorie 1 mit Sickenwasserverweilzeiten von wenigen Tagen bis max. einem Jahr einzustufen. In den Planunterlagen wird auf die Möglichkeit von Nutzungseinschränkungen und -verboten hingewiesen.</p>	<p>Durch die 1. Änderung des Ursprungs-Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ ergeben sich keine Änderungen im Hinblick auf die Beseitigung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers. Im damaligen und auch im derzeit laufenden Planverfahren gab es auch keine konkreten Hinweise.</p> <p>Durch den Wechsel des Planungsinstruments zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches sowie der Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch vorgesehene Vereinbarungen im abzuschließenden Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB ist die vorhabenkonkrete Umsetzung <u>nur noch eines</u> Lebensmitteldiscounters mit <u>max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</u> zulässig.</p> <p>Ungeachtet dessen ist die Thematik der Beseitigung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers im Baugenehmigungsverfahren zum konkreten Vorhaben nachzuweisen.</p>	<p><b>7.11 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen – kein Beschluss erforderlich.</b></p>
<p><b><u>Belange Geotopschutz</u></b>  <b>keine Bedenken</b></p> <p><b>Belange des Berqbaus/Altberqbaus</b>                      Der Vorgang konnte seitens des Fachbereiches Bergbau/Altbergbau nicht geprüft werden. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt separat mit dem Fachbereich Kontakt aufzunehmen (s. Info unter Ansprechpartnerin).</p>	<p>Keine abwägungsrelevanten Inhalte enthalten</p>	<p><b>7.12 Kein Beschluss erforderlich.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 38

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<b>8. ZASO Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla vom 21.02.2022</b>		
<p>Gegen das Vorhaben Stadt Bad Blankenburg, Planverfahren zur Ausstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“- bestehen unter Beachtung der §§ 7, 15 und 17 des Gesetzes zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts, Artikel 1, Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl.I S.205) in der jeweils gültigen Fassung sowie der Satzung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Saale-Orla (ZASO) über die Vermeidung, Verwertung, Behandlung und schadlose Beseitigung von Abfällen des Entsorgungsgebietes Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und Saale-Orla-Kreis in der jeweils gültigen Fassung <b><u>keine Einwände</u></b>.</p> <p>Entsprechend der §§ 7 und 8 o.g. Abfallwirtschaftssatzung besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang von privaten Haushaltungen und anderen Herkunftsbereichen als private Haushaltungen an die öffentliche Abfallentsorgung des ZASO. Die Einhaltung baulicher und sicherheitstechnischer Voraussetzungen laut DGUV Information 214-033 (2 Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen und 3 Wendeanlagen) bzw. in sonstigen Publikationen der Berufsgenossenschaften formulierten sicherheitstechnischen Anforderungen für die Sammlung von Abfällen, ist zwingend erforderlich. Sollten diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, kann auch zukünftig eine grundstücksnahe Abfallentsorgung nicht eingeklagt werden. Sollten weitere Veränderungen geplant werden, welche z. B. zu Auswirkungen auf die kommunale Abfallentsorgung führen könnten, ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla rechtzeitig darüber zu informieren und um eine erneute Stellungnahme zu ersuchen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der weiteren Umsetzung des konkreten Vorhabens zu beachten. Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen sind nicht enthalten.</p>	<p><b>8. Kein Beschluss erforderlich.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 39

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<b>9. ZWA Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Saalfeld-Rudolstadt vom 21.02.2022</b>		
<p>Als Anlage erhalten Sie einen Bestandsplanauszug zu Ihrer Information. Die geplante 1. Änderung beinhaltet die Festsetzung der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet. Zur Nutzung zählen auch Lebensmittelmärkte.</p> <p>Zum B-Plan wurde bereits am 24. Juni 2014 Stellung genommen.</p> <p>Im von der Änderung betroffenen 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 das Flurstück 2040/34 schwenken. Für diese Anlagen liegen Gestattungsverträge mit der Deutschen Reichsbahn, RBD Erfurt vom 14.09.1993 vor, die entsprechend vergütet wurden.</p> <p>Diese Anlagen sind allseitig zugänglich zu halten und entsprechend DIN 19630 sowie DVGW-Regelwerk W 403 in nicht öffentlichen Flächen durch Schutzstreifen zu sichern. Ebenso sind die Schutzstreifen der am südlichen Rand der Rudolstädter Straße verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen.</p> <p>Eine mögliche Umverlegung der Anlagen auf dem Flurstück 2040/34 in den öffentlichen Verkehrsraum geht zu Lasten des Bauherrn und ist durch einen Umverlegungsvertrag zu regeln. Eine Überbauung ist nicht zulässig.</p> <p>Bei einem Eigentumswechsel sind die o. g. Gestattungsverträge in beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des ZWA Saalfeld-Rudolstadt abzuändern.</p> <p>Die Ver- und Entsorgung der Fläche kann, wie nachfolgend beschrieben, erfolgen.</p> <p>1. Trinkwasser</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der weiteren Umsetzung des konkreten Vorhabens (Baugenehmigungsebene) zu beachten.</p> <p>Der Vorhabenträger ist im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zum Nachweis der Sicherung der Erschließung zu verpflichten; dazu zählt auch die Löschwasserversorgung.</p> <p>Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen sind nicht enthalten.</p>	<p><b>9. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen – kein Beschluss erforderlich.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 40

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>Die Trinkwasserversorgung ist über die Leitung VW GGG 150/VW GG 100 Rudolstädter Straße möglich. Konkrete Anschlussbedingungen können erst nach Vorliegen detaillierter Bauplanungen festgelegt werden.</p> <p>2. Entwässerung</p> <p>Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über den Sammler DN 400 GGG/300 B Rudolstädter Straße. Anfallendes Sanitärabwasser kann direkt eingeleitet werden.</p> <p>Für fetthaltiges Abwasser ist eine Vorbehandlung erforderlich. Niederschlagswasser ist vorrangig am Anfallort zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenarten ist durch ein Gutachten zu belegen. Ist die Versickerung nicht möglich, ist eine Regenrückhaltung mit einem Überlauf von 3 l/s x ha nach A 117 vorzusehen. Die Versickerung ist gemäß der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung (ThürVersVO) vom 3. April 2002 von der Unteren Wasserbehörde, Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt genehmigungspflichtig.</p> <p>Die Einleitung von Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht gestattet.</p> <p>Jedes entstehende Baugrundstück ist direkt und einzeln an die Ver- und Entsorgungsleitungen anzuschließen. Die Kosten für Anschlüsse weiterer Baugrundstücke, die durch Grundstücksteilung aus erschlossenen Grundstücken entstehen, sind auch im öffentlichen Verkehrsraum durch den Bauherrn zu tragen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist über das Trinkwassernetz nicht gesichert.</p>		

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 41

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>Für das Grundstück/die Grundstücke werden Teilbeiträge zur Herstellung und Anschaffung von Kläranlagen mit biologischer Reinigungsstufe und die dazugehörigen Haupt- und Verbindungssammler erhoben.</p> <p>Der Teilbereich 2 ist nicht Gegenstand der 1. Änderung. Die Stellungnahmen vom 17. und 24. Juni 2014 behalten ihre Gültigkeit.</p>		

10. TEN Thüringer Energie AG vom 18.02.2022		
<p>In der angefragten Angelegenheit wenden wir uns als Netzbetreiber an Sie. Wir bedanken uns für die Information zu der geplanten Maßnahme in Bad Blankenburg. Nachfolgend erhalten Sie unsere Stellungnahme.</p> <p>In dem ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich Strom- und Erdgasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH &amp; Co. KG. Im östlich ausgewiesenen Planungsbereich befindet sich ein Niederspannungskabel für einen Hausanschluss. Weiterhin befinden sich eine Gashochdruckleitung PN4 und eine Mitteldruckgasleitung in diesem Bereich. Als Anlage erhalten Sie unsere Bestandspläne. Die Pläne dienen nur der Information und dürfen nicht zur Lagefeststellung verwendet werden. Unsere Bestandsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und absolute Lagerichtigkeit.</p> <p>Vor Durchführung von Maßnahmen ist eine Auskunft über die Versorgungsleitungen einzuholen.</p> <p>Nutzen Sie hierfür unser Planauskunftsportal über den Link: <a href="https://www.thueringer-energienetze.com/Kunden/Netzdienstleistungen/Planauskunftsportal.aspx">https://www.thueringer-energienetze.com/Kunden/Netzdienstleistungen/Planauskunftsportal.aspx</a></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der weiteren Umsetzung des konkreten Vorhabens (Baugenehmigungsebene) zu beachten.</p> <p>Der Vorhabenträger ist im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zum Nachweis der Sicherung der Erschließung zu verpflichten; dazu zählt auch die Löschwasserversorgung.</p> <p>Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen sind nicht enthalten.</p>	<p><b>10. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen – kein Beschluss erforderlich.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 42

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>In unseren Bestandsplänen sind keine Informations- und Fernmeldeanlagen enthalten.</p> <p>Weitere Aussagen hierzu erteilt Ihnen die Thüringer Netkom GmbH, Schwanseestraße 13, 99423 Weimar.</p> <p>Energiekabel müssen vor Baubeginn geortet, in ihrer Lage gekennzeichnet und gegen jegliche Beschädigung geschützt werden. Im 2 m - Bereich kann nur die Handschachtung ausreichend Schutz bieten. Die Kabeltrassen im unmittelbaren Baubereich sollen im Endausbau eine Mindestüberdeckung von 0,55 bis 1,20 m haben und während der Bauphase möglichst verschlossen und geschützt im vorhandenen Sandbett/Erdreich verbleiben.</p> <p>Bei Bepflanzungen im Bereich von Kabeltrassen nach DIN 18920 orientieren wir hier auf einen Mindestabstand von ca. 2,5 m (Sträucher) bis 5,0 m (Bäume). Maßgebend ist in jedem Fall der Wurzelwuchs im ausgewachsenen Zustand. Ein Freilegen der Kabel soll auch zukünftig ohne zusätzliche Wurzelschutzmaßnahmen möglich sein.</p> <p>Sollten Konfliktpunkte mit unserem Anlagenbestand auftreten, benötigen wir für Änderungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen einen entsprechenden Auftrag. Damit die Maßnahmen in unserem Hause fristgerecht geplant werden können, lassen Sie uns bitte rechtzeitig Ihr Änderungsverlangen zukommen.</p> <p>Die Kostenübernahme regelt sich nach dem Verursacherprinzip bzw. nach bestehenden Verträgen (Konzessionsvertrag, geltenden Rahmenvertrag).</p> <p>Bei der Ausführung von Baumaßnahmen im Bereich von Gasversorgungsanlagen sind insbesondere die Bestimmungen der Arbeitsblätter des DVGW Regelwerkes G 459-1, G 462-1, G462-2, G 463, G 472, G 491 sowie die DIN 4124 einzuhalten.</p>		

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 43

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>Während Ihrer Baumaßnahme dürfen der sichere Betrieb und die Instandhaltung unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Zugänglichkeit/ Befahrbarkeit unserer Trassen muss, auch bei geplanter Einfriedung von Grundstücken mittels Hecken, Zäunen oder ähnlichem, während und nach Ihren Maßnahmen gewährleistet sein.</p> <p>Die Schutzstreifenbreiten für unsere Leitungen im Maßnahmenbereich betragen bei:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Niederdruckleitungen/Mitteldruckleitung/HD Leitungen bis 5 bar: 2,0 m (entspricht 1,0 m beidseits der Leitungsachse)</li></ul> <p>Innerhalb der Schutzstreifen sind folgende Forderungen einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Baustelleneinrichtungen sowie das ständige Lagern von Material und Gerät sind nicht gestattet.</li><li>• Eine Überbauung der Gasleitungen und des Schutzstreifens mit baulichen Anlagen ist nicht zulässig.</li><li>• Freihaltung von jeglicher Bepflanzung</li><li>• Das Einrichten von Dauerstellplätzen (z. B. Campingwagen, Container, etc) und die Aufstellung von Spielgeräten sind nicht gestattet.</li><li>• Bei Tiefbauarbeiten längs zur Trasse unserer Gasleitungen darf lokal der Abstand von mindestens 1,0 m nicht unterschritten werden. Ausgenommen sind hiervon Leitungsverlegungen anderer Versorgungsträger.</li><li>• Zu beachten ist, dass der Reststreifen eine ausreichende Standsicherheit bieten muss oder das Erdreich gegen Nachrutschen gesichert ist.</li></ul>		

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 44

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<ul style="list-style-type: none"><li>• Sämtliche Erdarbeiten im Schutzstreifenbereich unserer Gasversorgungsanlagen dürfen grundsätzlich nur in Handschachtung ausgeführt werden</li><li>• Markierungen, Schilderpfähle und Festpunktzeichen dürfen ohne unsere Zustimmung nicht entfernt werden</li><li>• Zeitweise außer Betrieb befindliche Leitungen sind wie in Betrieb befindliche zu behandeln</li></ul> <p>Erdarbeiten im Schutzstreifenbereich unserer Gashochdruckleitungen bedürfen unmittelbar vor Arbeitsbeginn einer Vor-Ort-Einweisung durch unser Betriebsteam im Zuge der Einholung des Schachterlaubnisscheines.</p> <p>Bei Fragen setzen Sie sich bitte mit Herrn XXX, Telefon XXX, in Verbindung. Dies gilt sowohl für Aufgrabungen als auch für Verfüllungen.</p> <p>Um Ihre fristgerechte Versorgung sicherstellen zu können, bitten wir Sie, die Bedarfsanmeldung rechtzeitig vorzunehmen. Alle Informationen für die Netzanschlüsse sowie die Formblätter für die Anmeldung finden Sie auf der Internetseite:</p> <p><a href="https://www.thueringer-energienetze.com/Anschluss/Verordnungen_und_Mustervertraege">https://www.thueringer-energienetze.com/Anschluss/Verordnungen_und_Mustervertraege</a> Bitte lassen Sie uns die vollständigen Unterlagen schnellstmöglich zukommen, damit wir Ihnen rechtzeitig einen Netzanschlussvertrag anbieten können. Haben Sie Fragen? Sprechen Sie uns an.</p>		

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022  
Seite 45

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p><b>11. DB Services Immobilien GmbH vom 20.04.2022</b></p> <p>Wir bitten Sie die Hinweise in Bezug auf die illegalen Bahnquerungen zur Kenntnis zu nehmen und entsprechenden Forderungen bei der Entwicklung des Gebietes aufzumachen.</p> <p>Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ der Stadt Bad Blankenburg bestehen seitens der Deutsche Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen <b><u>keine grundsätzlichen Einwände</u></b>.</p> <p>Folgende Hinweise und Forderungen sind aus bahnbetrieblicher Sicht einzuhalten und zu beachten.</p> <p>Auf dem gekennzeichneten Areal soll ein Lebensmittelmarkt entstehen. Eine Begehung vor Ort und eigene Beobachtungen ergaben zwei Trampelpfade in km 39,4 (1) und 39,5(2), die u.a. zum Erreichen der vorhandenen Lebensmittelmärkte (Netto, Penny) gut frequentiert sind (siehe Planausschnitt Überläufer rot 1+2 oder Google Maps). Die sichtbare Beschilderung wird ignoriert. Es werden Fahrräder, Kinderwagen und Hunde über die Gleise geführt. Der hinzukommende Lebensmittelmarkt führt zur Verstärkung dieser Aktivitäten.</p> <p>Es wird bahnseitig eine stabile und schwer überwindbare Abgrenzung zum Bahngelände gefordert (siehe Anstrich 7 bei „Bahnanlagen und Abstände“ im Planentwurf). Für den Havariefall sind zur schnelleren Heranführung von Rettungskräften von der B 88 in oben geforderter Abgrenzung Elemente vorzusehen, die mit Notschließung entfernbar sind. Im betrachteten Gebiet ist noch ein gutes Herankommen vom Höhenniveau gewährleistet. Östlich davon führt die Strecke durch beidseitige Bebauung und wird dann durch einen Einschnitt geführt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der weiteren Umsetzung des konkreten Vorhabens (Baugenehmigungsebene) zu beachten.</p> <p>Die Stadt Bad Blankenburg weist zunächst darauf hin, dass für die Verkehrssicherungspflicht der Bahnanlagen zunächst erst einmal die DB selbst verantwortlich ist.</p> <p>Ungeachtet dessen wird sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB verpflichten, sein Betriebsgrundstück insbesondere auch in Richtung der Bahnanlagen wirksam zu sichern. Den entsprechenden Nachweis dazu hat er im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen sind nicht enthalten.</p>	<p><b>11. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen – kein Beschluss erforderlich.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 46

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>Zwischen der angeführten beidseitigen Bebauung und dem Einschnitt befindet sich Maßnahmenfläche A2. Hierzu und gegen die Zauneidechse gibt es aus bahnbetrieblicher Sicht <b><u>keine Einwände</u></b>.</p> <p>Das Verkehrsaufkommen ist zielgerichtet und sicher durch bauliche Maßnahmen zu lenken.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Bahnanlagen aus dem Baugeschehen darf nicht entstehen.</p> <p>Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze bedürfen einer gesonderten Zustimmung.</p> <p>Im Bereich von km 39,273 - 39,324 verläuft in Kilometrierung links der Bahn eine Kabeltrograsse. Zu dieser ist ein Schutzabstand von 2,50 einzuhalten.</p> <p>Für Arbeiten im Gefahrenbereich des Bahnhofsgleises, auch wenn ein unbeabsichtigtes Betreten des Gefahrenbereiches nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine Sicherungsplanung mit Einbindung einer Sicherungsfirma zu veranlassen.</p> <p>Für Arbeiten im/am Gefahrenbereich der Gleise:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sollten längere Gleissperrungen Gl. 1 Bf. Bad Blankenburg benötigt werden, sind entsprechend der Terminkette Ril 406 der Sperrpausenbedarf und soweit erforderlich La-Geschwindigkeitseinschränkungen anzumelden.</li><li>- Es sind im Ergebnis der Anmeldung Beta/UV-Sperrung zu beantragen. Vorrangig sind hierbei aber operative Zugpausen am Tag (stündlicher Zugverkehr je Richtung) und die Arbeitsruhe (Bf. nachts ohne Zugverkehr) zu nutzen.</li><li>- Es ist ein Verfahren RIMINI/Sicherungsplanung über SiPla-Workflow mit der BzS (I.NASO-N-EF-B) durchzuführen. Sich daraus ergebende Festlegungen zur Sicherungskoordination</li></ul>		

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 47

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>durch die für den Bahnbetrieb zuständige Stelle (B25) sind zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Zeiträume der Beeinträchtigung des Gefahrenbereiches der Gleise ist eine zugelassene Bauüberwachung Bahn zu binden einschließlich deren Übernahme der Sicherheitsüberwachung.</li> <li>- Bei Erfordernis sind Krananweisungen nach Vorgaben der DB Netz zu erstellen.</li> </ul> <p>Die konkrete Ausführungsplanung ist unserem Haus zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.</p> <p><b>Anlagen:</b> Lageplan und Fotos zu den illegalen Bahnüberquerungen</p>		
<b>12. Eisenbahn-Bundesamt vom 09.02.2022</b>		
<p>Ihr Schreiben ist am 17.01.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes betreffen.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ nicht berührt. Insofern <b><u>bestehen keine Bedenken</u></b>.</p>	<p>Keine abwägungsrelevanten Inhalte enthalten</p>	<p><b>12.1 Kein Beschluss erforderlich.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022  
Seite 48

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG und DB Station &amp; Service AG als Trägerin öffentlicher Belange und als Grundstücksnachbarin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Tröndlinring 3, 04105 Leipzig empfohlen. Das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen</p>	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Tröndlinring 3, 04105 Leipzig hat sich mit ihrer Stellungnahme im Planänderungsverfahren gemeldet. Dieses ist Bestandteil der Abwägungstabelle.</p>	<p><b>12.2 Kein Beschluss erforderlich.</b></p>

13. IHK-Industrie- und Handelskammer Ostthüringen vom 03.03.2022		
<p>Ziel der Planung ist die teilweise Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes, um eine Standortverlagerung des aktuell auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite angesiedelten Penny-Discountmarktes in das Plangebiet zu ermöglichen. Hierzu sollen die bisherigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung so geändert werden, dass eine Ansiedlung des Penny-Marktes mit einer etwa um 100 m<sup>2</sup> größeren Verkaufsfläche als am bisherigen Standort möglich ist.</p> <p>Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes enthalten in Umsetzung des Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes „Städtedreieck am Saalebogen“ (CIMA, 2010) klare Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsverkaufsfläche innerhalb des Plangebietes. Mit der vorgesehenen Planänderung sollen diese aufgeweicht werden. So sollen zukünftig generell Einzelhandelsbetriebe bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im zu überplanenden Teil des Plangebietes zulässig sein.</p> <p>In der Begründung zum Planentwurf wird auf das 2020 aktualisierte und von den Stadträten der drei Kommunen als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 (6) Nr. 11 BauGB</p>	<p>Die Begründung wird umfangreich überarbeitet im Hinblick auf die Gründe der Verlagerung des Penny-Markts auf die südliche Seite der Rudolstädter Straße; zum Einen die Gründe, warum die Erweiterung am derzeitigen Standort nicht realisierbar ist und zum Anderen die städtebaulichen Gründe im Zusammenhang mit der geplanten Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes im Zusammenhang mit der Schaffung eines zentralen ÖPNV-Verknüpfungspunktes und dem Bau eines Kreisverkehrs im Bereich der Aufmündung der Hermann-Petersilge-Straße auf die Rudolstädter Straße als Gemeinschaftsprojekt mit der Deutschen Bahn, dem Straßenbauamt, der KomBus GmbH und privaten Grundstückseigentümern.</p> <p>Im Ergebnis der Überarbeitung der Planunterlagen (Satzungsentwurf und Begründung) wird u.a. festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Weiterführung des Planverfahrens als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit zu vereinbarenden Verpflichtungen im Durchführungsvertrag,</li> </ul>	<p><b>13. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend empfohlen.</b></p>

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 49

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>beschlossene, Regionale Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Junker + Kruse, 2020; i. F. REHZK) verwiesen. Zur Verträglichkeit der Planung mit den dort formulierten Entwicklungszielen finden sich jedoch keine Aussagen. Im Zuge der weiteren Planung sollte diesbezüglich unbedingt eine genauere Abwägung erfolgen. So erscheint das Vorhaben nur schwer mit den dort formulierten Entwicklungszielen vereinbar zu sein. (siehe diesbezüglich z.B. S. 108, S. 119/120 [Sonstige Grundversorgungsstandorten, S. 158/159 [1 0.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten)</p> <p>Der aktuelle Standort des Penny-Marktes, wie auch das Plangebiet können nicht als städtebaulich integriert betrachtet werden. Das fußläufig erreichbare Umfeld beider Standorte ist nicht wesentlich durch Wohnbebauung geprägt, wobei die unmittelbar südlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke eine zusätzliche Trennwirkung entfaltet. Durch eine Ansiedlung des Penny-Marktes im Plangebiet ginge bauleitplanerisch gesicherte Gewerbefläche für produzierendes und Verarbeitendes Gewerbe verloren.</p> <p>Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben jedoch lediglich um eine Standortverlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes. Der geplante Markt soll dabei auch unterhalb der städtebaulich i.d.R. relevanten Verkaufsflächengröße von 800 m<sup>2</sup> bleiben. Auch aus unserer Sicht sollte daher nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen sein.</p> <p>Im Zuge weiteren Planung ist dennoch eine genauere Abwägung hinsichtlich der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Zielen und Vorgaben des REHZK erforderlich. Weiterhin sollten die textlichen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung konkretisiert werden, um ggf. zukünftig mögliche Ansiedlungen von Anbietern zentrenrelevanter, nicht nahversorgungsrelevanter</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- keine baugebiets- sondern vorhabenkonkrete Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,</li><li>- Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches,</li><li>- Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche etc.</li></ul> <p>Dieses wird in der Begründung detailliert erläutert.</p> <p>Durch den Wechsel des Planungsinstruments zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches sowie der Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch vorgesehene Vereinbarungen im abzuschließenden Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB ist die vorhabenkonkrete Umsetzung nur noch <u>eines</u> Lebensmitteldiscounters mit <u>max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</u> zulässig.</p> <p>Ein Szenario der Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration kann damit ausgeschlossen werden.</p>	

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Abwägungsvorschlag, Stand: 20.06.2022

Seite 50

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>Sortimente an diesem Standort ausschließen zu können. Die aktuell gewählte Formulierung ermöglicht theoretisch eine Ansiedlung jedweder Sortimente auf bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.</p> <p><b>Bei Beachtung der gegebenen Hinweise bestehen seitens der IHK Ostthüringen zu Gera keine Einwände gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes</b></p>		

## Folgende beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden hatten keine Einwände:

Stadt Rudolstadt (Stellungnahme vom 02.02.2022)

## Folgende beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:

Stadt Königsee  
Verwaltungsgemeinschaft Schwarzatal  
FBB Fernwärme Bad Blankenburg GmbH  
TEAG Thüringer Energie AG  
Deutsche Telekom Technik GmbH  
KomBus GmbH  
BUND Bund für Umwelt und Naturschutz

## Beteiligung der Öffentlichkeit:

Keine Anregungen/Hinweise/Einwände während der Offenlegung		