

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

Abwägungsvorschlag, Stand: 13.09.2022

Seite 1

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
-----------------------------	--	-----------------------

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

1. Thüringer Landesverwaltungsamt	vom 10.08.2022	
<p>1.1 <u>Allgemeines zu Verfahrensabläufen</u></p> <p>Die Zusendung des Abwägungsergebnisses wird in elektronischer Form an die E-Mail-Adresse bauleitplanung@tlvwa.thueringen.de erbeten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren beachtet. Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen sind nicht enthalten.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>1.2 <u>Belange der Raumordnung und Landesplanung</u></p> <p>Fachliche Stellungnahme: Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ der Stadt Bad Blankenburg wurde mit Datum vom 01.03.2022 eine ablehnende raumordnerische Stellungnahme zum Entwurf (Planstand: 11/2021) abgegeben.</p> <p>Der überarbeitete Entwurf (Stand: Mai 2022), der nun als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt werden soll, enthält deutliche Änderungen gegenüber der mit der o.g. Stellungnahme bewerteten Fassung. Diese geänderte Planung wurde auch bei einer Beratung am 20.07.2022 im Thüringer Landesverwaltungsamt vorgestellt.</p> <p>Das Plangebiet und das Baufeld selbst wurden erheblich verkleinert. Das Baufeld befindet sich am westlichen Rand des Plangebietes, in direkter Nachbarschaft zum Bahnhofsvorplatz. Dieser soll als „Stadtplatz“ mit Busbahnhof entwickelt und über einen Kreisverkehr an die B 88 angebunden werden. Weitere Einzelhandelsbetriebe sind im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zulässig.</p>	<p>Im nebenstehenden Teil der Stellungnahme werden im Wesentlichen die erfolgten Änderungen und Sachverhalte aus der Begründung wiedergegeben. Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen sind nicht enthalten.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

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

Abwägungsvorschlag, Stand: 13.09.2022

Seite 2

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>In der Begründung wird dargelegt, dass eine Modernisierung und Erweiterung des Penny- Marktes am bestehenden Standort aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich ist (erforderlich seien Abriss und Neubau). Gleichzeitig wird auch deutlich, dass die Stadt Bad Blankenburg nur bedingt einen Einfluss auf die Nachnutzung des derzeitigen Gebäudes des Penny-Marktes hat. Die Ansiedlung eines (anderen) Lebensmittelmarktes an dieser Stelle unter Nachnutzung des bestehenden Gebäudes wird seitens der Stadt als unwahrscheinlich eingeschätzt.</p> <p>Um 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“ (Seite 158 des EHZK) zu gewährleisten, sollte hier seitens der Stadt auf eine mit dem EHZK übereinstimmende Nachnutzung des Gebäudes hingewirkt werden.</p> <p>Die vorgelegte überarbeitete Planung kann aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde nunmehr akzeptiert werden.</p>		
<p><u>1.2 Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB</u></p> <p>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.</p>	<p>Im nebenstehenden Teil der Stellungnahme wird die planungsrechtliche Vorgehensweise der Stadt Bad Blankenburg bei der Überarbeitung der Planunterlagen noch einmal bestätigt. Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen sind nicht enthalten.</p>	<p>Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen sind nicht enthalten.</p>

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

Abwägungsvorschlag, Stand: 13.09.2022

Seite 3

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>Einziges Zielsetzung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ war es, südlich der Bundesstraße 88 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.</p> <p>Die zunächst mit der 1. Änderung beabsichtigte Aufhebung der bisher geltenden Festsetzung nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Ausschluss sämtlicher Einzelhandelsbetriebe widersprach damit den Zielsetzungen des vorhandenen 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>Die Planungsunterlagen wurden grundlegend überarbeitet und es fand ein Wechsel des Planungsinstrumentes statt: Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll nunmehr in einem abgegrenzten und eindeutig festgesetzten Teilbereich die planungsrechtliche Zulässigkeit eines einzelnen Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² nebst notwendiger Stellplatzflächen geregelt werden. Die geplante Einzelhandelseinrichtung ist Teil des Konzeptes zur Neugestaltung des Bahnhofplatzes, welches den Planungsunterlagen in Auszügen beigelegt ist.</p> <p>Jenseits der Grenzen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes behält der Bebauungsplan „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ weiterhin seine Gültigkeit und es verbleibt bei den Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB, wonach sämtlicher Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan nur einen (kleineren) Teilbereich des o. g. Bebauungsplanes überplant, kann der ursprüngliche Bebauungsplan in den verbleibenden Teilbereichen,</p>		

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

Abwägungsvorschlag, Stand: 13.09.2022

Seite 4

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
<p>die bereits gewerblich genutzt werden bzw. noch unbebaut sind, sinnvoll fortbestehen.</p> <p>Die Baurechtschaffung für einen einzelnen, i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht großflächigen Lebensmittelmarkt im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche kann im Ergebnis der in den Planungsunterlagen erfolgten Ausführungen und der am 20.07.2022 im Thüringer Landesverwaltungsamt durchgeführten gemeinsamen Beratung hier als noch entwickelt i. S. des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB angesehen werden.</p>		
<p>1.3 <u>Planungsrechtliche Hinweise:</u></p> <p>Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Baurechtschaffung geht mit einer Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes (auf der gegenüberliegenden Straßenseite) einher. Die Stadt Bad Blankenburg sollte parallel zur Verlagerung alle Möglichkeiten (Eigentümergegespräche, Unterstützung bei Nachmietersuche, vertragliche Verpflichtungen usw.) nutzen, um zu gewährleisten, dass in der verbleibenden Gebäudesubstanz kein zentrenrelevanter Einzelhandel mehr betrieben wird.</p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme vom 01.03.2022 unter den Hinweisen dargelegt, besteht für den rechtswirksamen und weiter östlich liegenden Bebauungsplan „Sondergebiet Handel“ aus städtebaulichen und rechtlichen Gründen ein dringender Handlungsbedarf (insbesondere 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). Die Fläche des bestehenden – und dann aufgegebenen – Penny-Marktes könnte wegen der räumlichen Nähe und des Regelungsbedarfes in den Geltungsbereich des o. g., zu ändernden Bebauungsplan mit einbezogen werden. Denkbar ist hier</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden bei der weiteren Bauleitplanung beachtet.</p> <p>Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung sind nicht enthalten.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

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

Abwägungsvorschlag, Stand: 13.09.2022

Seite 5

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
(ggf. unter Einbeziehung der östlich davon gelegenen Tankstelle und Teilen der nördlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen) die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO unter Ausschluss von Einzelhandel.		

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

Abwägungsvorschlag, Stand: 13.09.2022

Seite 6

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
2. Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr		vom 15.08.2022
<p>wir haben uns bereits mit unserer Stellungnahme vom 03.03.2022 zum Vorhaben geäußert (unser Zeichen 42.1/4318/269-45) und ein Erschließungskonzept für den geplanten Lebensmittelmarkt nachgefordert.</p> <p>Der im überarbeiteten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes enthaltene Vorhaben- und Erschließungsplan ist aufgrund seiner ungenauen Darstellung nicht genehmigungsfähig. Die dargestellte Schleppkurve lässt ein Einfahren des Bemessungsfahrzeuges nur unter Mitbenutzung der Gegenfahrbahn zu. Das führt zu Konflikten. Außerdem kann aus der Gegenrichtung kein Bemessungsfahrzeug einfahren.</p> <p>Wir bitten daher nochmals um Nachbesserung des Erschließungskonzeptes mit Darstellung der Zufahrt im Detail und Abbildung der Schleppkurven für jegliche Ein- und Ausfahrtssituation.</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>Kein Beschluss erforderlich.</p>
3. IHK-Industrie- und Handelskammer Ostthüringen		vom 09.08.2022
<p>für die erneute Übersendung der Unterlagen zu o. g. Planungsverfahren bedanken wir uns. Die Planung soll nun in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fortgeführt werden und damit nun rein bedarfsorientiert erfolgen. In diesem Zusammenhang erfolgten Konkretisierungen hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Diese gewährleisten aus unserer Sicht nunmehr eine verträgliche und standortgerechte Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet.</p> <p>Seitens der IHK Ostthüringen zu Gera bestehen <u>keine Einwände</u> gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes.</p>	<p>Im nebenstehenden Teil der Stellungnahme werden nur Sachverhalte zur vorliegenden Planfassung wiedergegeben.</p> <p>Abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der Planfestsetzungen sind nicht enthalten.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

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

Abwägungsvorschlag, Stand: 13.09.2022

Seite 7

I. Inhalt der Stellungnahme	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt	III. Beschlussfassung
-----------------------------	--	-----------------------

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

keine

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

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Keine Anregungen/Hinweise/Einwände während der Offenlegung		