

Stadt Blankenhain

2. Änderung des BEBAUUNGSPLANES Nr. 1

GE „ROTTDORFER STRAÙE“ in BLANKENHAIN

**im beschleunigten Verfahren
entsprechend § 13 a BauGB**

BEGRÜNDUNG zum Entwurf

Stand April 2020

Auftraggeber: Stadt Blankenhain, Marktstr. 04, 99444 Blankenhain

Planung: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH,
Kupferstr. 1, 99441 Mellingen,
Tel.: 036453/ 8650 od. 8660, Fax: 036453/ 86515
Bearbeiter: Dipl.- Ing. Gabriele Klaiber

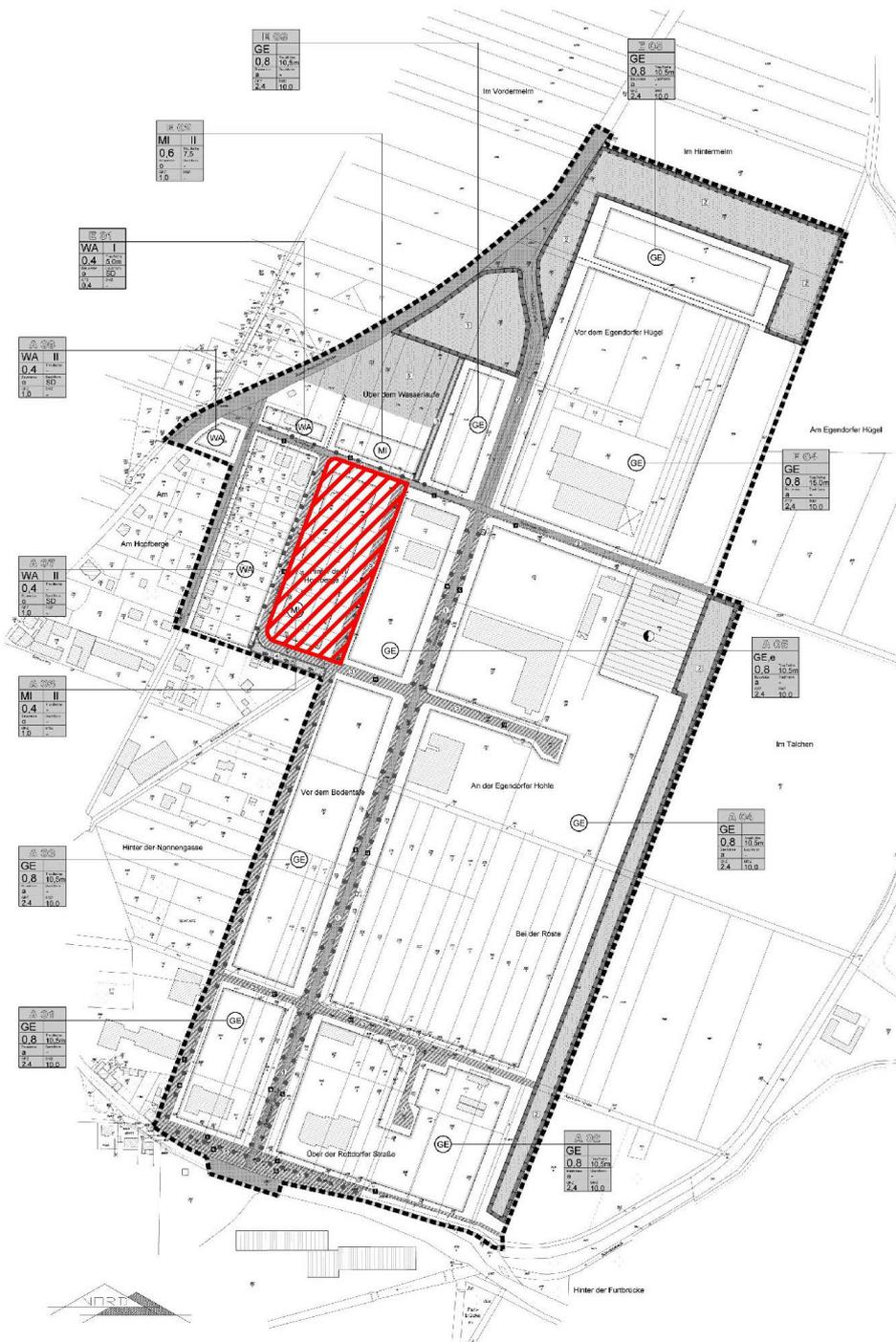
1. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2. ANLASS DER PLANÄNDERUNG	2
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
4. INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	3
5. ZIELE UND ZWECKE DER 2. ÄNDERUNG SOWIE WIRKSAMKEIT	3
6. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
6.1 Flächennutzungsplan	3
6.2 Bebauungsplan	4
6.3 Verfahren	4
7. BESTANDSSITUATION	6
7.1 Städtebauliche Situation / Freiraum	6
7.2 Infrastrukturelle Situation	6
8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	7
9. AUSWIRKUNGEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES/ PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	7
9.1 Raumordnung/ Landes- und Regionalplanung	7
9.2 Naturschutz und Landschaftspflege	8
9.3 Umweltprüfung	8
10. KOSTEN	8
11. RECHTSWIRKSAMKEIT	8

1. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Gewerbegebiet „Rottdorfer Straße“ liegt im östlichen Bereich der Stadt Blankenhain und hat eine Größe von 38,24 ha.

Von der 2. Änderung ist lediglich eine geringe Teilfläche betroffen (Planfläche A06 mit angrenzender Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung). Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung ist in nachfolgendem Übersichtsplan dargestellt:

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1 GE „Rottdorfer Straße“ Blankenhain:



 Geltungsbereich der 2. Änderung

ÜBERSICHTSPLAN (ohne Maßstab)

ANLASS DER PLANÄNDERUNG

In dem als Mischgebiet festgesetzten Baufeld A06 ist etwa zur Hälfte eine Wohnbebauung entstanden. Zur Wahrung des Gebietscharakters ist im Bereich der östlichen, an den Fuß- und Radweg angrenzenden Flächen, die Ansiedlung von Gewerbe erforderlich. Dieses Segment wurde an dem Standort lange Zeit nicht nachgefragt. Hinzu kamen, die aus der knapp bemessenen Breite des Baufeldes resultierende, eingeschränkte Bebaubarkeit der Grundstücke und fehlenden Erschließungsmöglichkeiten über den östlichen, als Fuß- und Radweg festgesetzten Weg. Die Erschließung über, von der westlichen Straße Am Hopfberge abzweigende Stichstraßen, ist für gewerbliche Nutzungen ungeeignet.

Aktuell möchten sich nun zwei Gewerbetreibende ansiedeln und alle noch freien östlichen Grundstücke für die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern erwerben. Deshalb sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Zufahrtsmöglichkeiten über den östlich verlaufenden Weg geschaffen werden. Außerdem soll, zur Verbesserung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten, die überbaubare Fläche erweitert werden. Aus diesen Gründen macht sich eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Gewerbegebietes „Rottdorfer Straße“ wird an drei Seiten von der Straße Am Hopfberge begrenzt. Westlich schließt sich eine als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche an.

Die östliche Begrenzung stellt der zum Geltungsbereich gehörende Fuß- und Radweg dar. In Richtung Waldecker Straße schließt sich eine als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche an.

Folgende Flurstücke gehören zum räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung:

Gemarkung Blankenhain, Flur 6, Flurstücke 737/14, 737/15, 739/18, 739/19, 739/20, 739/21, 739/22, 743/12, 743/15, 743/13, 743/14, 744/12, 739/25, 739/24, 739/23, 743/9, 743/10, 743/11, 744/11, 763/3 (teilweise), 764/3 (teilweise)

Nachrichtliche Übernahme:

Das im Geltungsbereich der 2. Änderung liegende Flurstück 737/4 wurde geteilt und erhielt die Flurstücksnummern 737/14 und 737/15.



3. INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat folgenden Inhalt:

- Änderung der Zweckbestimmung von 2 im Geltungsbereich der 2. Änderung liegenden Abschnitten der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Nr. 6 von „Fuß-/ Radweg“ in „Mischverkehrsfläche“
- Vergrößerung der überbaubaren Fläche der Planfläche A06, zur Gewährleistung einer besseren Bebaubarkeit

Außerhalb des Änderungsbereiches der 2. Planänderung gilt weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 GE „Rottdorfer Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan, in seiner vorliegenden 1. Änderung vom 18. Dezember 2003, genehmigt am 28.04.2004 (genehmigt mit Az.: 300-4621.20-071008-WA/MI/GE-Rottdorfer Str. 1.Ä vom 28. April 2004).

Nachrichtliche Übernahme:

- Das im Geltungsbereich der 2. Änderung liegende Flurstück 737/4 wurde geteilt und erhielt die Flurstücksnummern 737/14 und 737/15.

4. ZIELE UND ZWECKE DER 2. ÄNDERUNG SOWIE WIRKSAMKEIT

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden, zur Wahrung des Gebietscharakters (Mischgebiet), die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen auf den noch freien Flächen der Planfläche A06, durch Verbesserung der Zufahrtsmöglichkeiten sowie der Bebaubarkeit der Grundstücke, geschaffen.

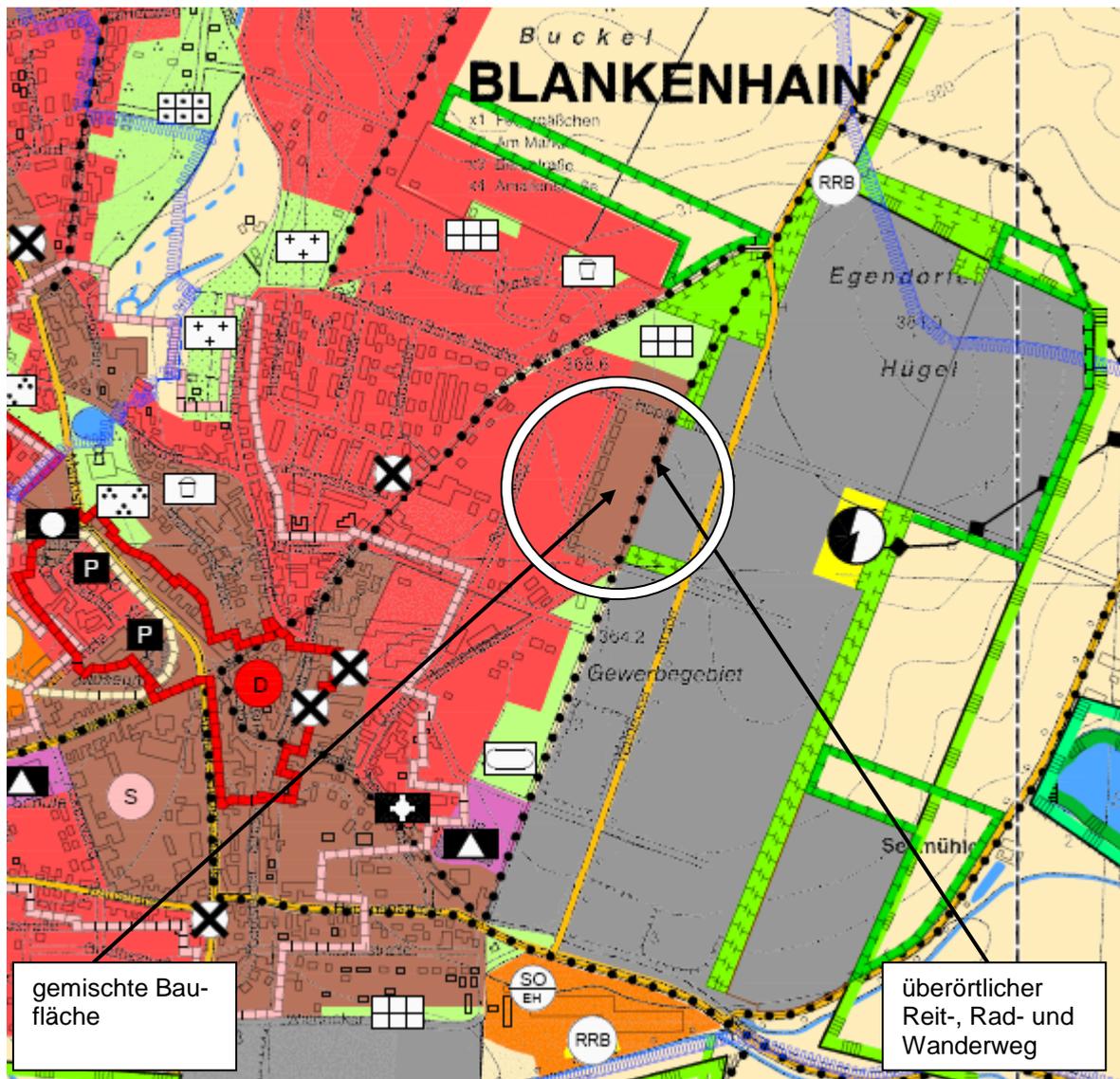
Die 2. Änderung ergänzt und modifiziert den rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich seiner 1. Änderung, innerhalb des Änderungsbereichs.

Das Planverfahren zur 2. Änderung wird auf der Grundlage des BauGB in der aktuell gültigen Fassung durchgeführt.

5. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

6.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Blankenhain besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit dem Stand September 2012. In diesem ist der Geltungsbereich der 2. Änderung als Mischgebiet festgesetzt. Der Weg, der die östliche Begrenzung dieses Geltungsbereichs darstellt, gehört zu den als „überörtliche Wege und örtliche Hauptwanderwege (Reit-, Rad- und Wanderwege)“ ausgewiesenen Wegen.



Auszug aus dem FNP der Stadt Blankenhain (ohne Maßstab):

Gegenwärtig wird ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes für einzelne Teilbereiche durchgeführt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes oder unmittelbar angrenzende Flächen sind davon nicht betroffen.

6.2 Bauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 1 GE „Rottdorfer Straße“ wurde durch die Höhere Bauaufsichtsbehörde am 14.05.1992 genehmigt (AZ: 250.513-WE-L-8 (1)) und erlangte Rechtskraft. Im Jahr 2003 wurde ein Verfahren zur 1. Änderung, Ergänzung und Erweiterung durchgeführt. Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte am 28.04.2004 mit AZ: 300-4621.20.071008-WA/MI/GE-Rottdorfer Straße 1.Ä. und erlangte mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Mai 2004 (Aushang) bzw. am 22. Mai 2004 (Amtsblatt Nr. 03/2004) Rechtskraft.

6.3 Verfahren

In der Sitzung am wird vom Stadtrat der Stadt Blankenhain der Aufstellungsbeschluss sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfs zur 2. Änderung des

Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB gefasst. Der Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Blankenhain ortsüblich bekannt gemacht.

Die beabsichtigte Planänderung ist gemäß § 31 BauGB nicht möglich, so dass ein Änderungsverfahren erforderlich ist.

Das Planverfahren wird auf der Grundlage des BauGB in der aktuell gültigen Fassung durchgeführt. Die Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planänderung berührt werden können, werden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird mittels Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme in angemessener Frist gegeben.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 Abs. 3 BauGB, abgesehen.

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
1.	Erarbeitung des Planentwurfes der 2. Änderung
2.	Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses
3.	Billigungs- und Offenlegungsbeschluss ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Zeit der Auslegung mit Hinweis auf die Möglichkeit, Anregungen vorbringen zu können (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
4.	Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Bedenken und Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung über die Auslegung
5.	Abwägungsbeschluss (Beschluss über die Behandlung der Anregungen/Bedenken)
6.	Fertigung des endgültigen Planentwurfes mit Begründung
7.	Satzungsbeschluss
8.	Prüfung des Bauleitplanes bzw. des Verfahrens durch die zuständige Verwaltungsbehörde im Anzeigeverfahren
9.	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses; Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes durch die ortsübliche Bekanntmachung

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor, weil die Planänderung der Nutzung von Bauflächen und Freiräumen als Maßnahmen der Innenentwicklung dient (im Umfeld eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorliegt) und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Mit der Änderung wird die Nachverdichtung einer Baufläche ermöglicht, die nach den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kaum noch bebaubar wäre.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird verzichtet (§ 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Grundzüge der Planung werden von der 2. Änderung nicht berührt (Gebietscharakter bleibt erhalten, der Fuß- und Radweg bleibt weiterhin als solcher nutzbar, der wegebegleitende Grünstreifen bleibt erhalten).

Am weiteren Verfahren wird die Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats beteiligt.

Von der Auslegung des Planentwurfs werden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange benachrichtigt und erhalten innerhalb einer angemessenen Frist die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

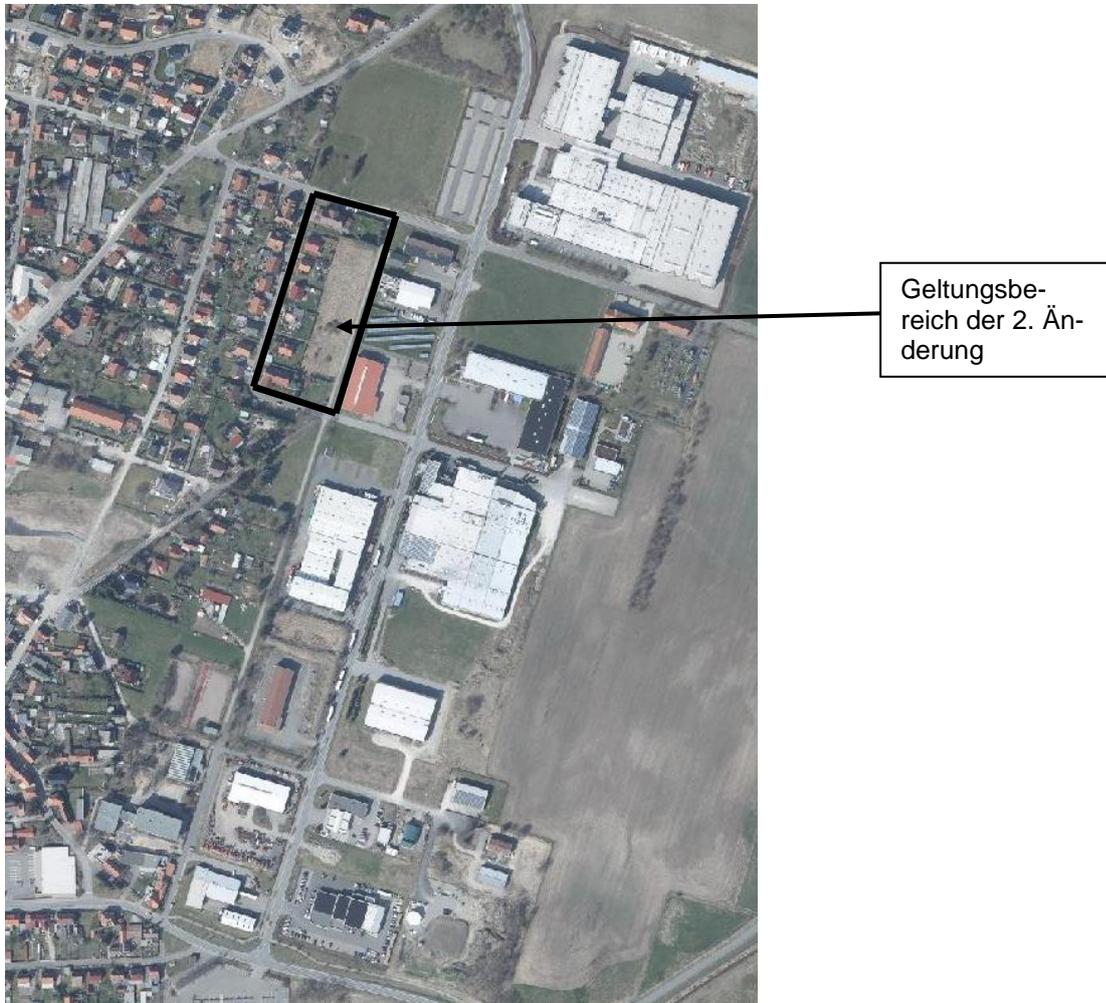
6. BESTANDSSITUATION

7.1 Städtebauliche Situation

Die Flächen des Bebauungsplangebietes GE „Rottdorfer Straße“ sind größtenteils bebaut. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgte die Bebauung mit gewerblichen Bauten bzw. mit Wohnhäusern.

Der Bereich der 2. Änderung ist etwa zur Hälfte mit einer Wohnbebauung versehen (Einzelhäuser). Entsprechend der baulichen Nutzung sind die Freiflächen der einzelnen Parzellen als Gärten gestaltet.

Luftbild vom Bereich des Bebauungsplangebietes:



Quelle: Geoproxy Thüringen, Zugriff am 12.03.2020

7.2 Infrastrukturelle Situation

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist komplett erschlossen. Demzufolge ist die Anbindung des Planbereiches der 2. Änderung an die Erschließungsstraßen sowie an die Ver- und Entsor-

gungsleitungen gewährleistet. Allerdings ist entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan (1. Änderung) die Erschließung über die Straße Am Hopfenberge und davon abzweigende Stichstraßen geplant. Bei der Verkehrsfläche, die den Geltungsbereich der 2. Änderung im Osten begrenzt (Verkehrsfläche 6), handelt es sich um eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung „Fuß-/ Radweg“. Diese Zweckbestimmung wird im Zuge der 2. Änderung in 2 Abschnitten in „Mischverkehrsfläche“ geändert, damit der Weg als Erschließungsstraße fungieren kann. Im mittleren Bereich zwischen diesen beiden Abschnitten bleibt die Zweckbestimmung „Fuß/ Radweg“ erhalten.

Zur besseren Bebaubarkeit wird die Baugrenze im Geltungsbereich der 2. Änderung näher an die östliche und nördliche Erschließungsstraße herangerückt und das Baufeld damit erweitert.

8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche (Vergrößerung des Baufeldes) sowie die Änderung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Inhalt, wobei lediglich die Zweckbestimmung in 2 Abschnitten geändert wird.

Dies wird wie folgt begründet:

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung sind alle unmittelbar an die Straße Am Hopfenberge angrenzenden Grundstücke überwiegend mit Wohnnutzung belegt. Von dieser Straße zweigen Stichstraßen zur Erschließung der „hinterliegenden“ Grundstücke ab, die an den vorhandenen Fuß- und Radweg grenzen. Zur Wahrung des Gebietscharakters sind für diese Grundstücke gewerbliche Nutzungen erforderlich. Aufgrund der Größe der Grundstücke, der geringen Baufeldtiefe und der für gewerbliche Nutzung ungünstigen Erschließung über Stichstraßen, ließen sich diese Grundstücke über Jahre nicht vermarkten. Deshalb sollen durch Zusammenlegung der 5 noch unbebauten Grundstücke zwei größere, für gewerbliche Nutzungen geeignete Grundstücke gebildet und mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut werden. Zur Gewährleistung der geplanten Nutzungen ist eine Erweiterung der überbaubaren Fläche erforderlich. Gleichzeitig sollen durch Festsetzung von Mischverkehrsflächen in 2 Teilbereichen des vorhandenen Fuß- und Radweges, geeignete Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden. Im mittleren, noch unbebauten Bereich (Flurstücke 739/23, 739/24 und 739/25) zwischen diesen beiden Abschnitten bleibt die Zweckbestimmung „Fuß/ Radweg“, zur weitgehenden Aufrechterhaltung der Wohnruhe, erhalten.

Der als Verkehrsgrün ausgewiesene Grünstreifen bleibt von dieser Änderung unberührt.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes (1. Änderung, Ergänzung und Erweiterung, genehmigt mit Az.: 300-4621.20-071008-WA/MI/GE-Rottdorfer Str. 1.Ä vom 28. April 2004) bleiben bestehen.

9. AUSWIRKUNGEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES/ PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Raumordnung/ Landes- und Regionalplanung

Mit der 2. Änderung wird die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern in einem bestehenden Mischgebiet auf Flächen ermöglicht, die vor der Änderung durch ungünstige Bedingungen schwer zu erschließen und zu bebauen waren. Belange der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung werden durch diese Änderung nicht berührt.

Die 2. Änderung steht im Einklang mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, in dem die Fläche als Mischgebiet festgesetzt ist.

9.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 2. Änderung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Diese GRZ bleibt unverändert. Die Vergrößerung der überbaubaren Fläche hat auf die Grundflächenzahl keinen Einfluss, da diese sich auf das Baugrundstück bezieht.

Die 2. Änderung hat demzufolge keinen Einfluss auf den möglichen Versiegelungsgrad der Flächen.

Somit sind Eingriffe in Natur und Landschaft, über das derzeit schon zulässige Maß hinaus, aufgrund der 2. Änderung nicht zu erwarten. Gemäß § 1a, Abs. 3, Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

9.3 Umweltprüfung

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 Abs. 3 BauGB, abgesehen.

10. KOSTEN

Da das Gebiet vollständig erschlossen ist, entstehen der Stadt Blankenhain durch die Umsetzung der Planung (2. Änderung) keine zusätzlichen Kosten.

11. RECHTSWIRKSAMKEIT

Außerhalb des Änderungsbereiches der 2. Planänderung gilt weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 GE „Rottdorfer Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan, in seiner vorliegenden 1. Änderung vom 18. Dezember 2003, genehmigt am 28.04.2004 (genehmigt mit Az.: 300-4621.20-071008-WA/MI/GE-Rottdorfer Str. 1.Ä vom 28. April 2004).

