

Stadt Blankenhain



1.ÄNDERUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„VERLAGERUNG REWE-MARKT“

Begründung - Entwurf

vorläufiger Arbeitsstand 21.07.2021

Übersichtskarte:



Planverfasser:



Auftragnehmer | Planungsbüro
DNR Daab Nordheim Reutler
Partnerschaft > Architekten,
Stadt- und Umweltplaner

Grimmaische Straße 21
04109 Leipzig
Telefon: 0341/2682-061
E-Mail: daab@dnr-leipzig.de

Auftraggeber | REWE-Markt GmbH

Bearbeitung | Herr Dr.-Ing. Karlfried Daab
Herr Dipl.-Ing. (FH) Andreas Grundmann

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Größe des Plangebiets	5
2.	Planungerfordernis und –ziel sowie Planungsanlass.....	5
3.	Verfahren	6
4.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	7
4.1	Vorhandene Bebauung, Freiflächen und Nutzungen.....	7
4.2	Altlasten.....	7
4.3	Eigentumsverhältnisse.....	8
5.	Planungsrechtliche Grundlagen	8
5.1	Landesentwicklungsprogramm	8
5.2	Regionalplan.....	9
5.3	Flächennutzungsplan.....	10
5.4	Angrenzende Bebauungspläne.....	11
6.	Weitere rechtliche Grundlagen	11
6.1	Schutzgebiete des Naturschutzes.....	11
6.2	Denkmalschutz	12
6.3	Trinkwasserschutzgebiet	12
6.4	Einzelhandelskonzept der Stadt Blankenhain	12
7.	Plangrundlage	12
8.	Planungskonzept	12
9.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
9.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	14
9.2	Art der baulichen Nutzung	14
9.3	Maß der baulichen Nutzung.....	16
9.4	Bauweise	16
9.5	Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenzen	16
9.6	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.....	16
9.7	Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.....	17
9.8	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ..	17

9.9	Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	17
9.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	18
9.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	18
9.12	Flächen zum Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.....	18
9.13	Örtliche Bauvorschriften.....	19
9.14	Hinweise im Bebauungsplan.....	19
10.	Sicherstellung der Erschließung	19
10.1	Trinkwasserversorgung.....	19
10.2	Löschwasserversorgung	19
10.3	Regenwasserableitung	19
10.4	Stromversorgung	20
11.	Belange von Natur und Landschaft - Umweltbericht	20
12.	Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan.....	20
13.	Städtebauliche Statistik.....	20

1. Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht geändert.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Kernstadt der Stadt Blankenhain in Richtung des Ortsteils Rottdorf. Es hat eine Größe von ca. 2,5 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Nordwesten und Norden von der Waldecker Straße und der Straße „Große Nonnengasse“ (Landesstraße L 1060),
- im Süden von der Schwarza,
- im Westen von der Waldecker Straße.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und die betroffenen Flurstücke können der Planzeichnung bzw. Kap. 9.1 dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungerfordernis und –ziel sowie Planungsanlass

Der REWE-Markt gehört zu den wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten der Stadt Blankenhain und soll erhalten bleiben. Die Stadt Blankenhain hat ein dringendes Interesse am Bestand und der Entwicklung des REWE- Marktes. Dem Markt sollen die notwendigen Anpassungen entsprechend der Entwicklung des Einzelhandelsmarktes ermöglicht werden, die für den Weiterbestand des Marktes notwendig sind. Die Entwicklung hin zu einer übersichtlicheren Produktpräsentation, u.a. mit niedrigeren Regalhöhen und breiteren Laufwegen, führt zu einem entsprechend größerem Flächenbedarf. Um mit dieser Entwicklung Schritt zu halten, ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche des REWE-Marktes notwendig. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Supermarktes ist nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht möglich. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 500 m² ist nicht möglich, da die Erhöhung der Verkaufsfläche erheblich ist und damit die Grundzüge der Planung berührt werden. Die beabsichtigte Vergrößerung der Verkaufsfläche ist nur durch eine Änderung des Bebauungsplans möglich.

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des REWE-Marktes - Anpassung des Baufeldes sowie Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche von 1.545 m² um 405 m² auf 1.950 m²,
- Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans an die realisierten baulichen Anlagen – Anpassung der Fläche für Stellplätze sowie der Pflanzflächen,
- Festsetzungen der Fläche für Stellplätze entsprechend dem zukünftigen Bedarf,
- Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen entsprechend der realisierten grünordnerischen Maßnahmen und dem Vegetations-Bestand auf unversiegelten Freiflächen,
- Anpassung des östlichen Teils des Bebauungsplans an die Darstellung entsprechend der bevorstehenden 1. Änderung des Flächennutzungsplans – Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft anstatt eines Gebietes für den REWE-Markt.

Die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans ist durch den Vorhabenträger veranlasst.

3. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Verlagerung REWE-Markt“ wurde am 15.07.2021 vom Stadtrat in einer öffentlichen Sitzung gefasst.

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 00 vom 00.00.2021 der Stadt Blankenhain	15.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 00 vom 00.00.2021 der Stadt Blankenhain	00.00.2021 bis 00.00.2021
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB), mit Schreiben vom 00.00.2021	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 00.00.2021	
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. xx vom xx.xx.20xx der Stadt Blankenhain	
Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
Genehmigung (§ 10 Abs. 2, § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	
Rechtskraft bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 00 vom 00.00.2021 der Stadt Blankenhain	

4. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

4.1 Vorhandene Bebauung, Freiflächen und Nutzungen

Der REWE-Markt in Blankenhain befand sich zunächst nördlich der Paulinenstraße am jetzigen Standort des Netto-Marktes. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplans „Verlagerung REWE-Markt“ trat im Jahre 2009 in Kraft. Entsprechend dem Bebauungsplan wurde ein neues Gebäude für einen Supermarkt errichtet und der REWE-Markt zog in das Plangebiet um. Im Plangebiet befand sich vormals eine Kartoffelsortieranlage. Alle Gebäude der Kartoffelsortieranlage wurden vor der Errichtung des Supermarkt-Gebäudes im Jahre 2006 zurückgebaut.

Das Plangebiet ist mit nur einem großen Gebäude bebaut - im Westen des Plangebietes befindet sich ein Supermarktgebäude mit einer Grundfläche von ca. 2.080 m² bebaut. Zwischen der Großen Nonnengasse und dem Supermarktgebäude befinden sich die Parkplätze für den Supermarkt. Im Süden des Plangebietes gibt es ein Regenrückhaltebecken. Während der vorhergehenden Nutzung des Plangebietes durch eine Kartoffelsortieranlage wurde das Regenrückhaltebecken als Klärbecken genutzt. Von den Parkplätzen führt ein Schotter-Weg zum Regenrückhaltebecken.

Einige Freiflächen außerhalb der neu angelegten Parkplätze sind versiegelt (Betonflächen). Hierbei handelt es sich um befestigte Freiflächen der vormaligen Kartoffelsortieranlage und um die Grundflächen zurückgebauter Gebäude. Vereinzelt finden sich Haufen mit Bauschutt. Außer im Bereich der Parkplätze und in deren unmittelbaren Umfeld fand keine gärtnerische Gestaltung von Freiflächen statt. Der größte Teil der Freiflächen im Plangebiet ist der Sukzession überlassen. Es hat sich auf vielen Flächen eine Ruderalvegetation gebildet.

4.2 Altlasten

Die Flurstücke 852/8, 852/9, 859/1, 859/2 und 852/10 sind nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst.¹ Die Flurstücke 852/7 (Waldecker Straße) und 850/10 (Große Nonnengasse) werden seit jeher als Verkehrsflächen genutzt. Auf diesen beiden Flurstücken ist ebenfalls nicht mit Altlasten zu rechnen.

Für die Flurstücke 852/8, 852/9, 859/1, 859/2 wurde eine Orientierende Untersuchung des Untergrundes zur Feststellung des Vorhandenseins von Altlasten durchgeführt. Als konkreter Altlastenverdachtsbereich wurde die Fläche des ehemaligen Werkstattgebäudes der Kartoffelsortieranlage gewertet. Das Werkstattgebäude befand sich im westlichen Bereich des jetzigen Supermarkt-Gebäudes. Im Bereich des jetzigen Supermarktes und der Parkplatzflächen fanden Aufschüttungen von insgesamt bis zu 7,50 m Höhe statt. In einer ersten Phase fanden die Aufschüttungen für die Errichtung der Kartoffelsortieranlage und in einer zweiten Phase für die Errichtung des Supermarktes statt. Im Zuge der orientierenden Untersuchung wurden 16 Sondierbohrungen im Bereich der genannten 4 Flurstücke abgeteuft.

Erhöhte sanierungsbedürftige Schadstoffgehalte (z.B. Schwermetalle, MKW, PCB, PAK) wurden in den aufgeschütteten Bodenschichten nicht festgestellt. Die Schadstoffgehalte aus dem Auffüllhorizont liegen auf dem Niveau der natürlich vorkommenden Gehalte (Schwermetalle) oder auf einem vernachlässigbar geringen Niveau (PAK, MWK, PCB). Eine Gefährdung der Schutzgüter „Mensch“ und „Grundwasser“ besteht nicht.²

¹ Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Bescheid vom 12.03.2018
Landratsamt Weimarer Land, Altlastenauskunft vom 09.09.2014

² KRAUSS & COLL. Geoconsult GmbH & Co.KG, Oldenburg, Orientierende Untersuchung des Untergrundes „REWE-Markt“, 16.05.2018, S. 13

Die vereinzelt vorhandenen Haufen mit Bauschutt, die vermutlich noch vom Rückbau der Gebäude der Kartoffelsortieranlage stammen, lassen keinen Schluss auf eine Belastung des Plangebietes mit Altlasten zu.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die zum Plangebiet gehörigen Flurstücke befinden sich bis auf die Straßen-Flurstücke 852/7 (Waldecker Straße) und 850/10 (Große Nonnengasse) in Privateigentum.

5. Planungsrechtliche Grundlagen

5.1 Landesentwicklungsprogramm

Das derzeitige „Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025“ (LEP) trat am 05.07.2014 in Kraft.

Gemäß Kapitel 2.2.11 des LEP ist Blankenhain ein Grundzentrum.

Von Bedeutung für die Änderung des Bebauungsplans sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP:

2.2.12 G *In den Grundzentren sollen die **Funktionen der Daseinsvorsorge** mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden. Dazu zählt insbesondere*

- *Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion,*
- *Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,*
- *regionale Verkehrsknotenfunktion,*
- *primäre Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktion.*

2.6.1 Z *Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (**Konzentrationsgebot**). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte*

- *in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und*
- *in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.*

2.6.2 G *Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (**Kongruenzgebot**). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.*

2.6.3 G *Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**).*

2.6.4 G *Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (**Integrationsgebot**).*

Unter Grundversorgung wird die verbrauchernahe Deckung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerieerzeugnissen u.ä. verstanden (LEP, S. 44).

Zur Begründung der oben genannten Ziele und Grundsätze führt das LEP aus (Seite 45):

„Im Lebensmitteleinzelhandel in Form der Vollsortimenter kann angesichts der heute üblichen Angebotsstrukturen regelmäßig die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten werden, ohne dass dies zu den nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu missbilligenden Folgen führt. Entsprechende Betriebe sind daher bauplanungsrechtlich nicht als Einzelhandelsgroßprojekte zu behandeln und damit vermutlich auch raumordnungsrechtlich außerhalb Zentraler Orte zulässig.

...

Einzelhandelsgroßprojekte sollen in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so konzipiert werden, dass sie der Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich der jeweiligen Zentralitätsstufe des Zentralen Orts entsprechen (Kongruenzgebot). Das heißt, sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen bzw. deren Verwirklichung nicht beeinträchtigen. Für die Beurteilung der Auswirkungen eines Einzelhandelsgroßprojekts hinsichtlich des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots sind u. a. die Verkaufsflächengröße, das angebotene Warensortiment, die Bevölkerungszahl und die (sortimentspezifische) Kaufkraft im Verflechtungsbereich (siehe Karte 4) wesentliche Kenngrößen.

Eine verbindliche Vorgabe einer Liste mit zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt nicht, da auf Ebene der Landes- und auch der Regionalplanung u. a. eine Berücksichtigung ortsspezifischer Besonderheiten sowie eine zeitnahe und flexible Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen nicht gewährleistet werden kann. Sortimentslisten für grundversorgungs- und zentrenrelevante Warensortimente können jedoch ein wichtiger Bestandteil der Erstellung von kommunalen oder auch regionalen Einzelhandelskonzeptionen sein (siehe 3.1.5).“

Der REWE-Markt dient der Grundversorgung in der Stadt Blankenhain. Die Erweiterung des REWE-Marktes hat in der Prognose keine beachtlichen nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur in Blankenhain und in angrenzenden Orten (vgl. Kap. 9.3). Die Änderung des Bebauungsplanes „Verlagerung REWE-Markt“ ist somit den Zielen der Raumordnung im Landesentwicklungsprogramm angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB).

5.2 Regionalplan

Die Stadt Blankenhain liegt im Bereich des Regionalplans Mittelthüringen (Bekanntgabe am 01.08.2011).

Die Karte 1-1 „Raumstruktur“ weist die Stadt Blankenhain als Grundzentrum und das Gebiet der Stadt Blankenhain als Grundversorgungsbereich aus.

In der Karte 2-3 „Raumnutzungskarte Ostteil“ ist das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt.

Von Bedeutung für den Bebauungsplan sind folgende Ziele des Regionalplans:

Z 1-1

Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen Grundzentren sind als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln.

... Landkreis Weimarer Land ...

- Blankenhain

Z 1-2

In den im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Karte 1-1 bestimmten – Grundversorgungsbereichen ist durch die zugeordneten Zentralen Orte höherer Stufe gem. LEP, 2.2 bzw. die Grundzentren gem. Regionalplan, 1.2.4 die Versorgung für den Grundbedarf zu sichern.

...

Landkreis Weimarer Land

...

- Grundversorgungsbereich Blankenhain (Grundzentrum) – Stadt Blankenhain

Im Regionalplan **Kapitel 2.3 „Großflächiger Einzelhandel“** wird ausgeführt:

„Einzelhandelsgroßprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO) sind nicht nur von wesentlicher Bedeutung für die längerfristige Versorgung der Bevölkerung, sondern zunehmend auch im Bereich der verbrauchernahen Grundversorgung – insbesondere im Lebensmittel-Einzelhandel. Durch die überörtliche Raumbedeutsamkeit dieser Betriebsformen im Einzelhandel ist vor allem zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion eine Konzentration des großflächigen Einzelhandels auf die Zentralen Orte höherer Stufe unumgänglich, vgl. LEP, 3.2.1.

Zur möglichen Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten auch in Grundzentren enthält der Landesentwicklungsplan in LEP, 3.2.2 Aussagen.“

Entsprechend den Ausführungen zum Landesentwicklungsprogramm ist die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans mögliche Erweiterung des REWE-Marktes mit der Bestandssituation des Einzelhandels in Blankenhain und angrenzenden Orten verträglich und wird nicht zu einer beachtlichen Veränderung der Versorgungsstruktur führen. Die Änderung des Bebauungsplanes „Verlagerung REWE-Markt“ ist somit den Zielen der Raumordnung des Regionalplans angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB).

5.3 Flächennutzungsplan

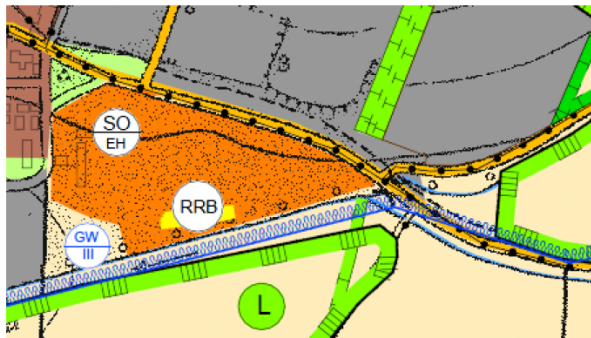
Für die Stadt Blankenhain gibt es einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, der im Jahre 2014 genehmigt wurde. Das Plangebiet ist darin als einziges im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt (Begründung FNP, Seite 108).

Der Stadtrat hat am 05.12.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans soll spätestens im Jahr 2022 vom Stadtrat beschlossen werden.

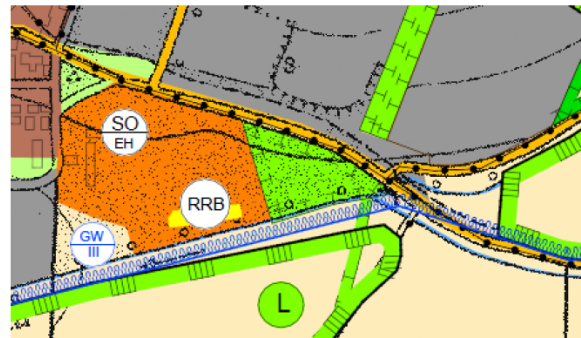
In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Teilfläche des bisherigen Sondergebietes Einzelhandel als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt (Begründung S. 41). Langfristig war im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Errichtung einer weiteren Einzelhandelseinrichtung vorgesehen. Die Realisierung einer weiteren großflächigen Einzelhandelseinrichtung soll nun ausgeschlossen

werden. Lediglich die Erweiterung des vorhandenen REWE-Marktes soll zulässig sein. Die Sondergebietsfläche wird entsprechend verkleinert. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund des Bebauungsplanes noch zu realisieren sind.

bisherige Darstellung im FNP:



geplante Darstellung im FNP



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2014 wurden die gesamte Fläche als Sonderbaufläche – Sondergebiet Einzelhandel - dargestellt.

Die Sonderbaufläche wurde gemäß der tatsächlichen baulichen Nutzung verkleinert. Entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt (Ausgleichsmaßnahme).

Abb. Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplans auf Seite 41 der Begründung

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgenommenen Festsetzungen entsprechen den zukünftigen Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist auch ohne die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan und auf einer Teilfläche des derzeit im Flächennutzungsplans dargestellten Sondergebietes Einzelhandel möglich.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan und zugleich aus der zukünftigen 1. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt.

5.4 Angrenzende Bebauungspläne

Für den Bereich nördlich der Großen Nonnengasse gegenüber dem Plangebiet des Bebauungsplans „Verlagerung REWE-Markt Blankenhain“ besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Rottdorfer Straße“.

6. Weitere rechtliche Grundlagen

6.1 Schutzgebiete des Naturschutzes

Südlich angrenzend an das Plangebiet beginnt, das Landschaftsschutzgebiet „Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld“. Das nächstgelegene weitere Schutzgebiet des Naturschutzes vom Plangebiet aus ist das ungefähr 500 m nordöstlich des Plangebietes gelegene Naturschutzgebiet „Seeteich Blankenhain“.

6.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Denkmale im Sinne des Thüringer Denkmalschutzgesetzes bekannt und es gibt auch keine Hinweise, dass dort Denkmale vorhanden sein könnten.

6.3 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Tannrodaer Gewölbe“ und dort in der Schutzzone III. Die Festsetzung des Schutzgebietes erfolgte bereits zu DDR-Zeiten. Die entsprechenden rechtlichen Regelungen gelten fort.

6.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Blankenhain

Für die Stadt Blankenhain gibt es ein vom Stadtrat beschlossenes Einzelhandels-/Zentrenkonzept aus dem Jahr 2018.

Das Einzelhandelskonzept legt hinsichtlich der Versorgung im Lebensmittelbereich den damaligen Bestand von drei großflächigen Einzelhandelsfilialen zugrunde – Aldi, Netto, REWE (Einzelhandelskonzept S. 19f, 25, 27, 43).

Zwischenzeitlich hat sich in Blankenhain noch eine NORMA-Filiale angesiedelt. Auch nach der Ansiedlung von NORMA besteht eine stabile Einzelhandelsstruktur im Lebensmittelbereich in Blankenhain.

Für den REWE-Markt wird im Einzelhandelskonzept die Möglichkeit einer verträglichen Erhöhung der Verkaufsfläche bei betrieblichem Bedarf gesehen (Seite 60).

7. Plangrundlage

Plangrundlage ist das Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem – ALKIS - des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (download: 12.05.2021).

8. Planungskonzept

Der REWE-Markt war vom Standort in der Paulinenstraße (jetzt Netto-Filiale) an den jetzigen Standort in der Großen Nonnengasse umgezogen, um sich baulich erweitern und unter anderem auch mehr Stellplätze anbieten zu können. Das für den Umzug des REWE-Marktes errichtete Supermarkt-Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 2.080 m² soll jetzt im Osten auf einer Grundfläche von ca. 635 m² erweitert werden. Dabei soll die tatsächlich vorhandene Verkaufsfläche von 1.430 m² um 520 m² auf 1.950 m² erweitert werden.

Die Zufahrt zum Plangebiet von der Großen Nonnengasse aus bleibt unverändert. Grundsätzlich bleiben auch die Zufahrten zu den Stellplätzen und die Stellplätze selbst unverändert. Lediglich die jetzt im Bereich der vorgesehenen Erweiterung des Supermarktes vorhandenen Stellplätze werden bei Bedarf durch neue Stellplätze östlich des zukünftigen Erweiterungsbaus ersetzt (Stellplätze rücken nach Osten).

Das vorhandene Betonbecken südlich des Supermarktes wird weiterhin als Regenrückhaltebecken und als Löschwasserreserve genutzt.

Die nicht für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Freiflächen sollen entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt bzw. soll die Ruderalvegetation weiterentwickelt werden.

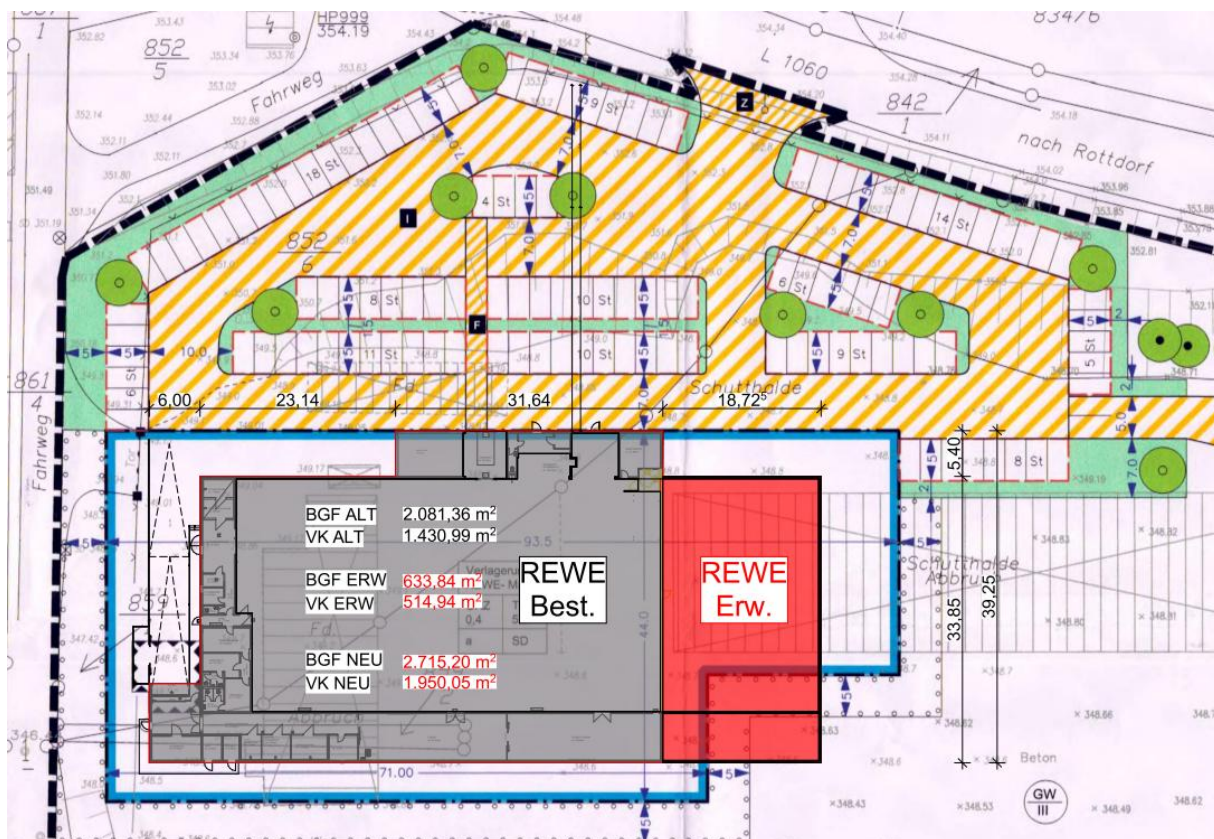


Abb.: Skizze mit vorgesehener Erweiterung in rot (Zahlen „BGF“ und „VK“ sind z.T. nicht genau angegeben)

9. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 8, Gemarkung Blankenhain:

852/7, 852/8, 852/9, 859/1, 859/2, den größten Teil des Flurstücks 852/10 (außer südwestliche Teilfläche) und einen kleinen Teil des Flurstücks 850/10 (Straßengrundstück Große Nonnengasse).

Die südwestliche Ecke des Flurstücks 852/10 bleibt weiterhin vom Bebauungsplan ausgenommen. Dieser Teil des Flurstücks dient als Senke zur Aufnahme von Niederschlagswasser, welches der Stauraumkanal für das Gewerbegebiet Rottdorfer Straße nicht fassen kann. Die Fläche soll auch für weitere Ausbaumaßnahmen zur Zurückhaltung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen. Da eventuell erforderliche Maßnahmen noch nicht feststehen, wird die Fläche auch weiterhin nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

9.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird zeichnerisch ein Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Im ursprünglichen Bebauungsplan war als Gebietsbezeichnung „Verlagerung REWE-Markt“ festgesetzt. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes für den Einzelhandel wird die Nutzung nicht auf einen REWE-Markt beschränkt.

Textliche Festsetzung 1. – ein Supermarkt

Gemäß der textlichen Festsetzung unter Nr. 1 ist ein Supermarkt zulässig.

Aufgrund des Umstands, dass hier ein vorhabenbezogener Bebauungsplan geändert wird, ist die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 (Az.: 4 CN 8.18) bezüglich der Kontingentierung von Flächen bzw. der Anzahl der Märkte nicht anwendbar.

Der zulässige Einzelhandel wird wie im ursprünglichen Bebauungsplan auf einen Supermarkt eingeschränkt. Damit sind Einzelhandelsnutzungen, die nicht der Grundversorgung mit Lebensmitteln und mit Waren des täglichen Bedarfs dienen, grundsätzlich ausgeschlossen. Waren aus dem Non-Food-Bereich dürfen im Supermarkt nur einem untergeordneten Anteil am gesamten Warensortiment ausmachen.

Supermärkte werden von Lebensmittel-Discountern unterschieden. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Blankenhain sind Lebensmittel-Discountern mit einer Verkaufsfläche zwischen ca. 600 und 1.200 m² und mit relativ geringer Artikelzahl definiert. Supermärkte haben dagegen eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 bis 2.000 m² und ein Lebensmittelvollsortiment (Einzelhandelskonzept S. 74). Der REWE-Markt hat jetzt eine tatsächliche Verkaufsfläche von 1.430 m² und soll auf eine Verkaufsfläche von 1.950 m² erweitert werden. Er entspricht mit dieser Flächengröße einem Supermarkt.

Die Festsetzung eines Supermarktes als Art der Nutzung entspricht dem ursprünglichen Bebauungsplan. Dort war ein Super- und Getränkemarkt festgesetzt. Der Verkauf von Getränken ist bei einer Nutzung durch einen Supermarkt mit eingeschlossen und wurde deshalb nicht mehr gesondert in die Festsetzung aufgenommen.

Die gesonderte Festsetzung für kleinflächige Fachmärkte aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde nicht übernommen. Neben dem eigentlichen REWE-Markt befindet sich im Supermarktgebäude die Verkaufsstelle einer Bäckerei. Die zulässige Nutzung für einen Supermarkt schließt den Verkauf von Backwaren ein.

Textliche Festsetzung 1. – zulässige Verkaufsfläche

Die zulässige Verkaufsfläche ist mit 1.950 m² festgesetzt.

Im ursprünglichen Bebauungsplan war eine Verkaufsfläche von 1.545 m² zulässig. Die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche um 405 m² hat keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung hinsichtlich der Grundversorgung mit Lebensmitteln. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche wird nicht in beachtlichem Umfang die Struktur des Einzelhandels im Lebensmittelbereich in Blankenhain und angrenzenden Orten verändern.

Der gestiegene Flächenbedarf von REWE ist – wie auch bei anderen Lebensmittelmärkten – aus der Prozessoptimierung sowie der Attraktivitätssteigerung heraus begründet und reagiert auf die aktuellen Markterfordernisse des Lebensmittelhandels. Mit der erweiterten Fläche sollen insbesondere die innerbetrieblichen Abläufe (u.a. Vereinfachung der Warenbestückung, Vergrößerung der Präsentationsflächen) optimiert werden. Ferner wird die Warenpräsentation im Markt durch breitere Gänge, eine übersichtlichere Produktpräsentation, niedrigere Regalhöhen oder weniger überbaute Bereiche attraktiver.

Die größere Verkaufsfläche führt nicht proportional in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung, da die Artikelzahl von REWE bei Food und Non-Food nach der Erweiterung nicht wesentlich steigen wird. Mit der Neupositionierung des REWE-Marktes werden am Standort lediglich tragfähige Angebotsstrukturen geschaffen; das Vorhaben ist als bestands- und zukunftssichernde Maßnahme für die Filiale in Blankenhain zu werten.

REWE ist der einzige Vollsortimentsmarkt in Blankenhain, so dass die Sicherung dieses Marktes in Blankenhain unter versorgungsstrukturellen Aspekten wünschenswert ist. Dies wurde im kommunalen Einzelhandelskonzept für Blankenhain entsprechend ausgewiesen (Seite 60). Demnach entspricht das REWE-Vorhaben den Zielstellungen dieses städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Der REWE-Markt ist bereits in Blankenhain etabliert, somit haben sich die relevanten Wettbewerbsstrukturen und damit die Einkaufsorientierungen der Verbraucher langfristig herausgebildet; eine maßgebliche Neuorientierung der Einkaufsbeziehungen ist angesichts der erhöhten REWE-Verkaufsfläche von ca. 500 m² nicht realistisch. Ferner bleiben umsatzrelevante Standortfaktoren wie die Verkehrsanbindung, die Erreichbarkeit, die Werbesichtanbindung oder die ansprechbare Bevölkerung im Einzugsgebiet bei der vorgesehenen Erweiterung des Marktes unverändert. In Summe der vorstehenden Faktoren ist lediglich von einer verhältnismäßig geringen Erhöhung des Standortumsatzes der REWE-Filiale auszugehen, hierdurch können keine schädlichen Auswirkungen auf umliegende Lebensmittelanbieter – sowohl innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches als auch außerhalb dieses schützenswerten Bereiches – ausgelöst werden.

Die städtebaulichen Auswirkungen der Erweiterung werden in einer noch zu erstellenden detaillierten Auswirkungsanalyse ermittelt.

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Traufhöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl und die Traufhöhe wurden gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht geändert.

Textliche Festsetzungen 2.1 und 2.2

Die Definition der Traufhöhe wurde grundsätzlich beibehalten.

Der Bezugspunkt für die Traufhöhe wurde neu formuliert, da die bisherige Angabe unbestimmt war.

9.4 Bauweise

Eine Bauweise wird, anders als im ursprünglichen Bebauungsplan, nicht mehr festgesetzt. Da nur ein Supermarkt zulässig ist, der mit Baugrenzen auf eine Breite von 44 m und eine Länge von 85 m beschränkt wird, ist eine Bestimmung der Bauweise städtebaulich nicht erforderlich.

9.5 Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wurden die Baugrenzen an der Ost- und der Südseite des Baufeldes geändert. Die östliche Baugrenze wurde nach Westen verschoben. Im Südosten des Baufeldes ist die Ecke nicht mehr aus dem Baufeld ausgenommen. Das Baufeld hat eine Größe von ca. 3.740 m² und hat sich gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan um ca. 40 m² verkleinert.

9.6 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In der Planzeichnung wurde die Fläche für Stellplätze nördlich des Baufeldes entsprechend den realisierten Stellplätzen und deren Zufahrten festgesetzt. Die Lage der Stellplatzfläche entspricht weitestgehend dem ursprünglichen Bebauungsplan. Die Fläche für Stellplätze umfasst auch einen Bereich östlich des Baufeldes, auf dem bisher keine Stellplätze realisiert sind. Wenn der Supermarkt im Osten des Baufeldes erweitert wird, fallen dort Stellplätze weg. Neue Stellplätze als Ersatz können auf der Fläche für Stellplätze östlich des Baufeldes angelegt werden.

Textliche Festsetzung 3.1

Hier wurde die Textliche Festsetzung unter der bisherigen Nr. 6.1 beibehalten.

Textliche Festsetzung 3.2

Hier wurde die Festsetzung zu Nebenanlagen unter der bisherigen Nr. 1.2 und 6.3 beibehalten.

9.7 Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zufahrt von der Großen Nonnengasse und Teilstück Waldecker Straße

Die Zufahrt an der Großen Nonnengasse wurde als Verkehrsfläche beibehalten. Da die Fläche zur Landesstraße gehört, wird sie jedoch nicht mehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Das Flurstück 852/7 ist eine Teilfläche der Waldecker Straße und wird als Straße genutzt. Daher wurde die Fläche als Verkehrsfläche festgesetzt.

Feuerwehrezufahrt „FW“ und Wartungsweg „W“

Ein Weg für die Zufahrt der Feuerwehr sowie als Wartungsweg („FW“) zum Regenrückhaltebecken wird nicht mehr festgesetzt. Ein mit Schotter befestigter Weg führt zum Regenrückhaltebecken, entspricht aber in seiner Lage nicht der vorhergehenden Festsetzung im Bebauungsplan. Bei Umsetzung der vorgesehenen Erweiterung des REWE-Marktes wird der vorhandene Schotter-Weg zum Regenrückhaltebecken zum Teil überbaut. Eine notwendige Zufahrt zum Regenrückhaltebecken für die Feuerwehr kann an anderer Stelle realisiert werden. Eine neue Zufahrt kann vom Parkplatz aus und östlich entlang des vorgesehenen Erweiterungsbaus geführt werden (jetzige Zufahrt rückt nach Osten). Ebenso möglich ist eine Zufahrt direkt von der Großen Nonnengasse aus. Da es sich lediglich um eine Zufahrt für die Feuerwehr und einen privaten Wartungsweg handelt, ist eine Festsetzung der Zufahrt als Verkehrsfläche im Bebauungsplan nicht notwendig.

Ein Wartungsweg („W“) als Zufahrt für den nicht zum Plangebiet gehörigen südwestlichen Teil des Flurstücks 852/10 war vorhergehend im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Zufahrt dorthin über das Plangebiet ist nicht erforderlich. Die Fläche liegt an der Waldecker Straße und kann von dort aus befahren und betreten werden. Der nicht zum Plangebiet gehörige Teil des Flurstücks 852/10 dient als Senke zur Aufnahme von Niederschlagswasser, welches der Stauraumkanal für das Gewerbegebiet Rottdorfer Straße nicht fassen kann.

9.8 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die zeichnerische Festsetzung des Regenrückhaltebeckens wurde beibehalten.

9.9 Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der östliche Teil des Plangebiets wird als Grünfläche festgesetzt in Kombination mit der Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Umsetzung der Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 führt dazu, dass die Fläche als Grünfläche erhalten und fortentwickelt wird. Dementsprechend wurde als Art der Nutzung „Grünfläche“ festgesetzt.

9.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Textliche Festsetzung 4.1

Der östliche Teil des Plangebietes ist zeichnerisch als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Festsetzung Nr. 4.1 enthält die auf der Fläche durchzuführenden Maßnahmen. Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die mit dem Bau bzw. der Erweiterung des REWE-Marktes verbunden sind.

Textliche Festsetzung 4.2

Auf der Fläche des Sondergebietes „Einzelhandel“ befinden sich noch versiegelte Flächen aufgrund der vorhergehenden Nutzung der Fläche für eine Kartoffelsortieranlage (befestigte Freiflächen und Gebäudefundamente), die für die Nutzung des Supermarktes und die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken nicht erforderlich sind. Zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion ist eine Entsiegelung der Flächen erforderlich.

Textliche Festsetzung 4.3

Die textliche Festsetzung Nr. 4.3 enthält die bisherigen Festsetzungen unter Nr. 4.2 und 6.2. Die Festsetzungen zu Asphaltierung von Verkehrs- bzw. Stellplatzflächen wurden ursprünglich für notwendig erachtet, da das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III liegt. Die fortgeltenden rechtlichen Regelungen zur Trinkwasserschutzzone aus DDR-Zeiten (Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes und entsprechende TGL) schreiben jedoch keine Asphaltierung von Verkehrs- und Stellplatzflächen im Plangebiet vor. Die Beibehaltung der Festsetzung wird im weiteren Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans geprüft.

Textliche Festsetzung 4.4

Um die natürliche Bodenfunktion bei der Neuanlage einer Zufahrt zum Regenrückhaltebecken nur im erforderlichen Mindestmaß einzuschränken, ist eine Befestigung der Zufahrt nur mit wasserdurchlässigen Belegen zulässig. Die Festsetzung entspricht der Festsetzung Nr. 4.2 Satz 4 im ursprünglichen Bebauungsplan.

Textliche Festsetzung 4.5

Die Festsetzung zur Nutzung des Regenrückhaltebeckens übernimmt die Festsetzung Nr. 5.1 aus dem ursprünglichen Bebauungsplan.

9.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Textliche Festsetzungen 5.1 und 5.2

Die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz (vormals Festsetzung Nr. 7.1 und 7.2) wurden beibehalten.

9.12 Flächen zum Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen und anzupflanzende Bäume mit textlicher Festsetzung 6.1 und 6.2

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden zeichnerisch entsprechend den realisierten Flächen festgesetzt. Die Flächen entsprechen weitestgehend dem ursprünglichen Bebauungsplan. Westlich und südlich des Baufeldes wurden

keine Flächen zum Anpflanzen mehr festgesetzt, da direkt am Baufeld ein starkes Gefälle besteht und die Fläche sich somit nicht für Anpflanzungen eignet.

Die Standorte der anzupflanzenden Bäume entsprechen weitestgehend dem ursprünglichen Bebauungsplan. Die unter Nr. 6.2 festgesetzten Baumarten sollen eine Bepflanzung mit standortheimischen Arten gewährleisten.

Zu erhaltende Bäume

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan findet sich jetzt im Nordwesten eine Reihe von zu erhaltenden Bäumen. Dort wurden bei Realisierung der Parkplatzfläche die vorhandenen Bäume erhalten und sollen dort auch weiterhin erhalten werden. Bei der Baumgruppe aus zu erhaltenden Bäumen an der Großen Nonnengasse wurden gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan zwei Bäume zusätzlich als zu erhaltend festgesetzt. Diese zwei Bäume wurden im Zuge der Realisierung der Parkplatzfläche nicht entfernt und sollen weiterhin erhalten werden.

Festsetzung 6.3. und 6.4

Festsetzung Nr. 6.3. dient der Klarstellung, dass anzupflanzende und zu erhaltende Bäume bei Abgang zu ersetzen sind.

Festsetzung Nr. 6.4 sichert eine wünschenswerte Flexibilität hinsichtlich der Abweichung von zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten.

9.13 Örtliche Bauvorschriften

Die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden grundsätzlich beibehalten. Die textliche Festsetzung zu Satteldächern wurde nicht übernommen, da diese sich bereits in der Planzeichnung findet.

9.14 Hinweise im Bebauungsplan

Aufgrund der erhöhten Anforderungen an bauliche Anlagen in Trinkwasserschutzzonen wurde der Hinweis zur Trinkwasserschutzzone III in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. Sicherstellung der Erschließung

10.1 Trinkwasserversorgung

Das Gebäude des Supermarktes ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Der Anschluss ist auch bei der geplanten Erweiterung des Supermarktes ausreichend.

10.2 Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch das im Regenrückhaltebecken vorhandene Wasser sichergestellt. Durch dieses steht die notwendige Löschwassermenge von 96m³/h für die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung (Grundfläche des Beckens mindestens 600 m²).

10.3 Regenwasserableitung

Das Regenrückhaltebecken hat ausreichend Kapazität auch für das im Zuge der Erweiterung des Supermarktes zusätzlich anfallende Niederschlagswasser. Das Regenrückhaltebecken

hat einen Überlauf in die Schwarza (Einleitgenehmigung für zusätzliches Volumen erforderlich).

10.4 Stromversorgung

Der Supermarkt ist an die Stromversorgungsanlagen der E.ON Thüringer Energie AG angeschlossen. Eine Neudimensionierung des Stromanschlusses ist für den vorgesehenen Erweiterungsbau nicht erforderlich.

11. Belange von Natur und Landschaft - Umweltbericht

Belange von Natur und Landschaft sind im Umweltbericht dargelegt.

Für Verfahren der Bauleitplanung ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in deren Rahmen ein Umweltbericht (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB) erstellt wird. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens darzustellen und zu bewerten. Der Umweltbericht wurde als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplanes erstellt. Der Umweltbericht ist bei der Abwägung zu berücksichtigen.

12. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Zwischen der Stadt Blankenhain und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens und zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft.

13. Städtebauliche Statistik

Flächenbezeichnung	Größe in m ²	
Sondergebiet Einzelhandel:	18.528	74,8 %
Verkehrsflächen:	111	0,4 %
Regenrückhaltebecken:	831	3,4 %
Grünfläche:	5.285	21,3 %
Summe Plangebiet	24.755	100 %