

Bebauungsplan
„Garnison I – Thamsbrücker Straße“
der
Stadt Bad Langensalza

- ENTWURF –

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: 05/2024

Bearbeiter:

C. Vogler / M. Gries

AI GmbH KVVU

Straße der Einheit 85

37318 Uder

Tel.: 036083/472-0

Fax: 036083/47218

E-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de

Planungsträger

Stadt Bad Langensalza

Marktstraße 1

99947 Bad Langensalza

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Ziele der Planung	3
1.1.	Planungsanlass	3
1.2.	Ziel und Zweck der Planung	4
1.3.	Einfügung in die Bauleitplanung	4
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.2.	Lage des Plangebiets	5
2.3.	Eigentumsverhältnisse	5
2.4.	Gebäudebestand	6
3.	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	6
3.1.	Gesetzliche Grundlagen	6
3.2.	Zeitlicher Ablauf	6
3.3.	Bebauungsplan der Innenentwicklung §13a BauGB	7
3.4.	Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB	7
3.5.	Regionalplanung	8
3.6.	Flächennutzungsplan.....	9
3.7.	Bauleitplanung	9
3.8.	Verhältnis zu externen und internen Planungen	9
3.9.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	10
3.10.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen.....	10
3.11.	Vorhandene Planungsgrundlagen	10
3.12.	Planungsalternativen	11
3.13.	Gewässerschutz.....	11
3.14.	Biotope, Grünbestand und Vegetationsbestände	11
3.15.	Sonstige Schutzgebiete	11
3.16.	Nutzung.....	11
3.17.	Sonstiges	12
3.18.	Altlasten	13
3.19.	Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs	13
4.	Festsetzungen, städtebauliche Maßnahmen	14
4.1.	Art der baulichen Nutzung	14
4.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	16

4.3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	16
4.4.	Gestaltung baulicher Anlagen	17
4.5.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	17
4.6.	Verkehrstechnische Erschließung	18
4.7.	Stellplätze und Nebenanlagen	18
4.8.	Einfriedungen.....	19
4.9.	Grünordnung	19
4.10.	Immissionen und schallschutztechnische Festsetzungen.....	19
4.11.	Hinweise.....	20
5.	Plangrundlage.....	22
6.	Alternativen.....	22
7.	Umwelt- und landschaftspflegerische Belange	22
7.1.	Umweltbericht/ Umweltprüfung	22
7.2.	Vorprüfung des Einzelfalles.....	23
7.3.	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	27
7.3.1.	Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser und Klima	27
7.3.2.	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	27
7.3.3.	Auswirkungen auf den Menschen/ Vermeidung von Emissionen	28
7.3.4.	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	28
7.3.5.	Nutzung erneuerbarer Energien	29
7.3.6.	Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	29

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1. Planungsanlass

Im § 1 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Für Teile des überplanten Bereiches (ca. 80 %) wurde im Rahmen des „Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet Garnison I – Thamsbrücker Straße“ bereits ein Bauleitverfahren zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung durchgeführt.

Im Parallelverfahren wird der rechtskräftige B-Plan aufgehoben, da er sich bisher als nicht ausreichend flexibel erwiesen hat und den aktuellen Anforderungen und Bedürfnissen nicht mehr gerecht werden kann. Zudem wurde ein Großteil des ehemaligen Planungszieles erreicht und umgesetzt.

Nach dem Abzug der Ex-Sowjettruppen aus Bad Langensalza bis 1994 musste das innerstädtische, ehemalig militärisch genutzte, Areal städtebaulich geordnet werden und wurde mit dem „Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet ehemalige Garnison I – Thamsbrücker Straße“ überplant. Neben Flächen für Einzelhandel, Wohngebäude, Gebäude für Büros + Praxen wurden auch Anlagen für sportliche Zwecke, sowie deren Freianlagen (Tennisaußenplätze) im V+E-Plan ausgewiesen.

Auf Grund der unvollständigen Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung in Verbindung mit mangelnder Nachfrage und einem veränderten Bedarf (sowohl bei der festgesetzten Nutzung im Mischgebiet als auch bei der zulässigen Größe der Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet) entschloss sich die Gemeinde für eine Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, da eine Umsetzung der ursprünglich geplanten Nutzung nicht abzusehen ist.

Die Stadt Bad Langensalza beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklung in dem betreffenden Gebiet zu fördern und sicherzustellen, dass sich auch großflächige Einzelhandelsbetriebe in einer Weise entwickeln können, die die städtische Umgebung berücksichtigt, eine ausgewogene Mischung von Funktionen / Nutzungen und eine harmonische Integration in die städtische Umgebung ermöglicht.

Für die Stadt Bad Langensalza wurde ein „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ durch die CIMA Beratungs- und Management GmbH (cima) zur gezielten Entwicklung des örtlichen Einzelhandels erarbeitet, welches auch den Standort innerhalb des Geltungsbereiches berücksichtigt. Dieses Konzept wurde durch den Stadtrat der Stadt Bad Langensalza als

städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der 33. Sitzung des Stadtrates am 14.09.2023 beschlossen.

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltenen Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung werden zukünftig bei Anträgen von ansiedlungs- bzw. änderungswilligen Einzelhandelsbetrieben als Abwägungsgrundlage genutzt.

Dadurch soll auch die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt als Mittelzentrum und die Region gefördert werden.

Die Anpassung der Bauleitplanung schafft die notwendige Rechtsgrundlage für eine optimierte Bebauung. Die Planungsziele unterliegen den Planungsinhalten der Ursprungsfassung für die betroffene Teilfläche des VE-Planes.

Durch Einbeziehung des Flurstücks 89/102 in die überplante Fläche wird die Sondergebietsfläche gegenüber dem V+E-Plan um ca. 21 v.H. vergrößert.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend dem aktuellen städtebaulichen Konzept / Bedarf beschrieben. Ergänzend werden Festsetzungen zu Naturschutz und grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen.

1.2. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Planung soll, unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Beachtung der Grundkonzeption des VE-Planes, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für geplante Baumaßnahmen und eine Anpassung an die aktuellen Anforderungen aus der Stadtentwicklung ermöglicht werden.

Unter der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Boden sollen bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen für eine Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich genutzt und urbane Strukturen zukunftsfest entwickelt werden.

Mit dem neuen Bebauungsplan erfolgt auch eine Anpassung der Gestaltungsvorschriften an zeitgemäße Architektur unter Beachtung der bestehenden Vorgaben und Anforderungen.

1.3. Einfügung in die Bauleitplanung

Um eine städtebaulich gewünschte Nachverdichtung zu ermöglichen wird die Fläche des Geltungsbereiches des neuen B-Plans gegenüber der Sondergebietsfläche im aufzuhebenden VE-Plan um ca. 21 von Hundert vergrößert.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden unter Beachtung der Festsetzungen für das „Sonstige Sondergebiet“ des VE-Plans und entsprechend dem aktuellen städtebaulichen Konzept / Bedarf ausgelegt.

Die, auf Basis des VE-Plans, bereits realisierten Objekte werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und integriert.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ 99947 Bad Langensalza, Unstrut-Hainich-Kreis umfasst die Flurstücke:

Gemarkung: Bad Langensalza

Flur: 20

Flurstücke: 89/19*; 89/22*; 89/23; 89/102 (*teilweise betroffene Flurstücke)

Er wird begrenzt:

- im Norden - Flurstück 89/101 und Flurstück 88 mit Wohnbebauung
- im Osten - Flurstücke 89/19, 89/22 & 89/20 teilw. bebaut
(Mischgebietsfläche aus V+E-Plan) mit angrenzender
Parkplatzfläche
- im Süden - Goethestraße (Flurstück 89/13 und 89/29; jeweils
teilweise) mit angrenzender Bebauung
- im Westen - Thamsbrücker Straße (Flurstück 69/1; teilweise) mit
angrenzender Bebauung

2.2. Lage des Plangebiets

Der Standort des Bebauungsplanes befindet sich im südöstlichen Teil des Unstrut-Hainichkreises. Die Fläche liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „5 Ackerhügelländer“ mit der Untereinheit „5.1 Innerthüringer Ackerhügelland“.

Das Plangebiet liegt im Nordteil der Stadt Bad Langensalza.

Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Landstraße L1031, die Bad Langensalza mit dem Nachbarort Thamsbrück verbindet.

Das überplante Areal weist eine Größe von rd. 13.600 m² auf.

Die mittlere Höhe des Areals liegt bei ca. 193,8 m ü. NHN, im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich der tiefste Punkt bei ca. 191,5 m ü. NHN, der höchstgelegene Punkt des Geltungsbereiches liegt an der süd-westlichen Grenze des Geltungsbereiches mit ca. 195,1 m ü. NHN.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Plangebietes ist die Eigentumsfrage bereits geklärt. Die freien noch nicht bebauten Grundstücke sind im Wesentlichen in Privatbesitz und stehen für eine Bebauung zur Verfügung. Eine zügige Umsetzung des Gesamtvorhabens ist daher realistisch.

Auf Grund der innerstädtischen Lage kann der Planbereich verkehrstechnisch als voll erschlossen angesehen werden und alle notwendigen Versorgungsträger sind bereits vorhanden bzw. können bei Bedarf anschlusstechnisch erweitert werden.

2.4. Gebäudebestand

Die Gebäudebestände wurden im Wesentlichen überprüft, entsprechend den Gegebenheiten geändert oder ergänzt.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1. Gesetzliche Grundlagen

Es gelten die folgenden rechtlichen und gesetzlichen Grundlagen in den jeweiligen gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG
- Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG
- Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG
- Wasserhaushaltsgesetz - WHG
- Raumordnungsgesetz - ROG
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV
- Planzeichenverordnung - PlanzVO
- Baunutzungsverordnung - BauNVO
- Thüringer Bauordnung - ThürBO
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft - ThürNatG
- Thüringer Denkmalschutzgesetz -ThürDSchG
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz - ThürVermGeoG
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV
- Thüringer Wassergesetz – ThürWG
- Thüringer Waldgesetz – ThürWaldG

3.2. Zeitlicher Ablauf

Die Stadtverwaltung Bad Langensalza beschloss auf ihrer Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes „Garnison I – Thamsbrücker Straße“.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ (Stand 11/2023) wurde durch den Stadtrat am gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

3.3. Bebauungsplan der Innenentwicklung §13a BauGB

Zulässigkeit

1. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im **beschleunigten Verfahren** aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 13.135 m² und ist kleiner 20.000 m².

2. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, bzw. wenn die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von „Natura 2000 – Gebieten“ im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gefährdet sind.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Betroffenheit von „Natura 2000 – Schutzgebieten“ ist für den Bebauungsplan bzw. darin mögliche Anlagen nicht gegeben.

Die Notwendigkeit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die Betroffenheit von „Natura 2000 – Schutzgebieten“ wird im Kapitel „Umwelt- und landschaftspflegerische Belange“ näher erörtert.

Zweck der Planung

Die Planung dient der Weiterentwicklung und Sicherung des bestehenden Standortes. Er dient der langfristig gesicherten Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs in wohnungsnaher Lage sowie dem Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen.

3.4. Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach BauGB § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Aufgrund des möglichen Erreichens des Prüfkriteriums zur Verpflichtung einer Vorprüfung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß § 3 c i.V.m. § 3 e des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVP) nach Anlage 1 Nummer 18.6 i.V.m. Nummer 18.6.1 i. V. m. Nummer 18.8 der Anlage 1 des UVP) handelt (Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung

erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird) wird gemäß § 2a BauGB der Bebauungsplanänderung ein Bericht als Vorprüfung des Einzelfalls beigelegt, in dem die Umweltfolgen dargelegt werden und eine Prüfung der Umwelterheblichkeit vorgenommen wird.

Nach Nummer 18.8 i. V. m. Nummer 18.6.1 der Anlage 1 des UVPG gilt als UVP-vorprüfungspflichtiges bauplanungsrechtliches Vorhaben der „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 (3) Satz 1 BauNVO, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 qm oder mehr“.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Schutzgebiete i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt.

Damit kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, d.h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

3.5. Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Entwicklung in Thüringen soll sich an der Planungsleitlinie Innen- vor Außenentwicklung orientieren.

Bad Langensalza ist im Regionalplan Nordthüringen (2012) Pkt. 1.2.2 als Mittelzentrum ausgewiesen.

Im Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Nordthüringen (Entwurfsstand 05/2018) wird Bad Langensalza der Zone „Demografisch weitgehend stabiler Raum mit wirtschaftlichen Handlungsbedarfen – Mittleres Thüringer Becken“ (Pkt. G 1-2) zugewiesen.

Durch die Schaffung von ausreichendem, attraktivem und auf die unterschiedlichen sozialen Erfordernisse abgestimmtem Wohnraum, sowie die umfassende Aufwertung der Lebensbedingungen hinsichtlich hochwertiger Siedlungsausstattung und intakter Umwelt soll den Zielen der Raumordnung entsprochen werden.

Die Entwicklung in Bad Langensalza hat gezeigt, dass weiterhin insbesondere ein Bedarf an Flächen für altersgerechtes Wohnen sowie Pflege- und Betreuungsdienstleistungen besteht, eine Anpassung der Gestaltungsvorschriften für zeitgemäße Architektur, unter Beachtung der bestehenden Vorgaben und Anforderungen, erforderlich ist.

Wesentliche negative Auswirkungen sind durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans nicht direkt ersichtlich.

Die Grundzüge der Planung werden nicht verändert.

3.6. Flächennutzungsplan

Grundsätzlich gilt, dass nach § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Für Bad Langensalza liegt derzeit kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan gleichzeitig (im Parallelverfahren) aufgestellt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächennutzungsplan auch weiterhin als Baufläche ausgewiesen wird, da der ursprüngliche Vorhaben- und Erschließungsplan genehmigt ist, die grundsätzliche Erschließung gesichert ist und bereits bauliche Anlagen errichtet wurden.

Entsprechend dem aktuellen Bearbeitungsstand ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Dadurch dass ein Teil der Bebauung und mittlerweile die Erschließung weitestgehend vorhanden sind, ist die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich absehbar und die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung steht der städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegen.

3.7. Bauleitplanung

Durch die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung werden im Wesentlichen nur Anpassungen „im Inneren“ vorgenommen.

Die Planungsziele des bisherigen Sondergebietes werden durch die Änderungen nicht wesentlich berührt, der Geltungsbereich / die Sondergebietsfläche nur geringfügig (ca. 26 %) erweitert.

Der aufzuhebende „Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet ehemalige Garnison I – Thamsbrücker Straße“ ist Bestandteil der Bauleitplanung der Stadt Bad Langensalza.

Die Aufhebung des vorbenannten VE-Planes erfolgt im Parallelverfahren.

3.8. Verhältnis zu externen und internen Planungen

Gemäß dem aktuellen Kenntnisstand wird im Rahmen der Überarbeitung / Novellierung des Regionalplan Nordthüringen und der Aufstellung eines Planverfahrens zur Festsetzung von quantitativen Schutzzonen für festgesetzte Heilquellenschutzgebiete (HQSG Bad Langensalza – SG-ID: 138; gem. § 53 WHG) der Geltungsbereich von übergeordneten Planverfahren betroffen sein.

Auf Grund der aktuellen Prägung des Gebietes in Verbindung mit der Größe des Eingriffs werden keine Widersprüche gegenüber diesen Planungen erwartet.

Weitere Planungen des Bundes und des Landes bzw. sonstige übergeordnete Planungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ sind nicht bekannt.

3.9. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Aus Sicht der Stadt Bad Langensalza werden durch die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

3.10. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen innerhalb des Planbereiches bzw. in räumlicher Nähe sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

Durch den Stadtrat der Stadt Bad Langensalza wurde Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Entwicklungskonzept für die gezielte Entwicklung des örtlichen Einzelhandels beschlossen.

Die Planungen zum Bebauungsplan stehen nicht im Widerspruch zum „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bad Langensalza 2022“.

Im Kapitel 7.2 „Beschreibung der Lebensmittelmärkte“ wird auf Seite 49 der bestehende EDEKA-Supermarkt als modernisierungsbedürftige Immobilie beschrieben, bei der Verkaufsflächenerweiterung mit Modernisierung wahrscheinlich und sinnvoll ist.

Im Kapitel 102.2. „Nahversorgungszentrum „Goethestraße““ wird im Abschnitt „Lage und Abgrenzung“ auf die nördlich gelegene, unbebaute Freifläche als Potenzialfläche bei möglichen Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen hingewiesen. Diese Fläche ist Bestandteil der vorliegenden Planung.

3.11. Vorhandene Planungsgrundlagen

Die Flächen des Plangebietes sind weitestgehend planungsrechtlich nach § 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ zu beurteilen.

Mögliche Baumaßnahmen im Bereich der Flächenerweiterung werden aktuell nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ beurteilt.

Nach Rechtskraft der Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung beurteilen sich alle baulichen Vorhaben im Plangebiet weiterhin nach § 30 BauGB.

3.12. Planungsalternativen

Die Planung sieht eine Fertigstellung der bereits begonnenen Erschließung sowie eine Aktualisierung und Modernisierung bestehender Festsetzungen auf Basis des aufzuhebenden „Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Gebiet ehemalige Garnison I – Thamsbrücker Straße“ vor. Auf Grund der vorhandenen Infrastruktur in und um den Geltungsbereich des Bebauungsplans in Verbindung mit der geplanten Nutzung ist die Planung im Geltungsbereich alternativlos.

Im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung hat, nach geltendem Recht, die Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor der Außenbereichsnutzung.

3.13. Gewässerschutz

Derzeit läuft die Planung / das Verfahren für die Festsetzung von quantitativen Schutzzonen für das festgesetzte Heilquellenschutzgebiete (HQSG Bad Langensalza – SG-ID: 138; gem. § 53 WHG). Von der quantitativen Schutzzone B werden auch die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überlagert.

Die, aus der Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes resultierenden, Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Auflagen werden beachtet und in die Planung übernommen.

3.14. Biotope, Grünbestand und Vegetationsbestände

Die bereits vorhandenen Grünflächen im östlichen, südlichen und westlichen Teil des Geländes werden beibehalten, um die natürliche Umgebung zu bewahren.

Durch die Erweiterung des Baufensters in Richtung Norden wird eine Fläche überplant auf der sich, nach Abbruch der Bebauung, Ruderalvegetation angesiedelt hat.

Um diesen Eingriff weitestgehend zu kompensieren, werden Pflanzinseln geschaffen und der Grünstreifen entlang der nördlichen Grenze ökologisch aufgewertet. Dadurch sollen die Auswirkungen minimiert und die ökologische Balance wiederhergestellt werden.

3.15. Sonstige Schutzgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb bzw. in der Nähe von FFH- oder SPA-Gebieten, so dass eine Betroffenheit ausgeschlossen wird.

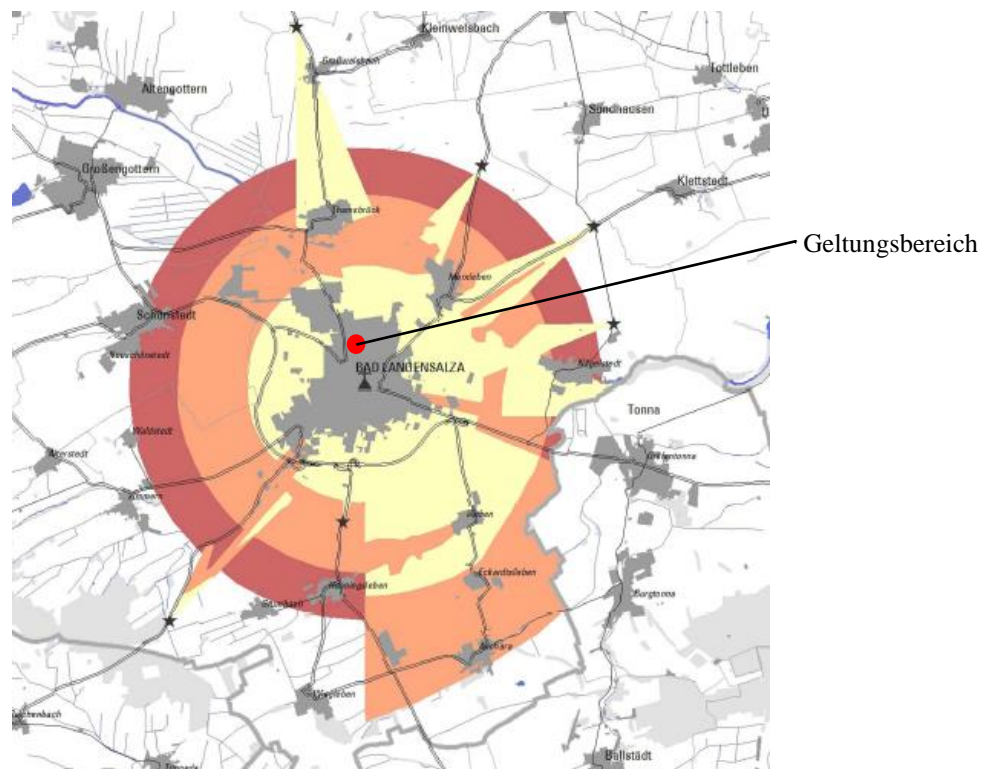
3.16. Nutzung

Aus der Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung ergibt sich keine wesentliche Änderung der bestehenden Festsetzungen.

3.17. Sonstiges

Archäologische Funde können nicht ausgeschlossen werden, da bereits bei Baumaßnahmen zum jetzigen Bestand Überreste vergangener menschlicher Aktivitäten innerhalb des Geltungsbereiches entdeckt wurden. Bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen bei den Bauarbeiten besteht Anzeigepflicht gem. § 16 ThürDSchG.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich, gemäß Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Nordthüringen (Entwurfsstand 05/2018) innerhalb des Schutzbereiches für den Umgebungsschutz von Kulturstandorten internationaler, nationaler und thüringenweiter Bedeutung.



Auszug aus Karte „2-2 Sicherung des Kulturerbes; Schutzbereich für den Kulturstandort KES-2 Bad Langensalza Stadtanlage (Z2-2); Regionalplan Nordthüringen (Entwurfsstand 05/2018)

Raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie die jeweils festgesetzten Höhen für die jeweiligen Schutzbereichszonen überschreiten. Der Geltungsbereich des B-Plans liegt in der Zone I, die diesbezüglich mit einer Höhe von mehr als 30 Meter angegeben wird.

Hinsichtlich des historischen Ortskerns ist anzumerken, dass zum Plangebiet ein deutlicher Abstand besteht. Ein Sichtbezug ist nicht vorhanden.

Durch die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung findet kein größeres Heranrücken statt, durch den Bebauungsplan ändert sich an den Randbedingungen nichts.

Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG sind somit nicht durch den Bebauungsplan betroffen und befinden sich auch nicht im relevanten Sichtbereich zum Plangebiet.

Auf Grund der ehemaligen Nutzung von Teilen des Geltungsbereiches, als Kasernengelände können Munitionsfunde nicht ausgeschlossen werden.

Bei derartigen Funden sind umgehend die zuständigen Behörden (Ordnungsamt, Polizei etc.) zu verständigen.

3.18. Altlasten

Der Geltungsbereich des B-Planes ist nicht als altlastverdächtige Fläche (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Unstrut-Hainich-Kreis anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

3.19. Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs

Gemäß einer Studie des „Institut für ökologische Wirtschaftsforschung gGmbH“ (IÖW), im Auftrag des Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im ländlichen Raum, ist in den 36 Jahren zwischen 1966 und 2002 die Anzahl der Verkaufsstellen in Deutschland von ca. 150.000 um ca. 63 % auf 55.000 gesunken. In erster Linie hat die Schließung von Lebensmittelgeschäften insbesondere die kleinen und nahversorgungsorientierten Verkaufsstellen getroffen.

Die Strukturen der Anbieter haben sich von selbstständigen Einzelhändlern zu Supermärkten, Verbrauchermärkten und Discountern verändert.

Die Studie (bearbeitet durch Chr. Kuhlicke, U. Petschow und H. Zorn) wurde durch das IÖW (Potsdamer Straße 105, D-10785 Berlin, www.ioew.de) zum Stand 03.06. 2005 veröffentlicht.

Des Weiteren wird in der Studie darauf hingewiesen, dass der Zugang zur Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ein wichtiger Bestandteil der gesellschaftlichen Teilhabe ist. Seine Sicherstellung ist erforderlich, um die grundgesetzlich geforderte „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“ zu gewährleisten. [IÖW (2005): Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs; Seite XII Kapitel: als Gesamtergebnis der Studien ist festzustellen]

Durch die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche) im festgesetzten Sondergebiet soll langfristig der Standort für einen Einzelhandelsbetrieb der Kategorie „Generalist“ gesichert werden. Durch die Bereitstellung einer Verkaufsfläche von über 800 m² kann durch den Einzelhandelsbetrieb ein umfangreiches Sortiment angeboten werden, das eine optimale Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im Vollsortiment gewährleistet. Dies ermöglicht den Kunden eine bequeme und vielfältige Einkaufsmöglichkeit. Die Erreichbarkeit, insbesondere für benachteiligte Personengruppen (z. B. Senioren, Kinder & Jugendliche, Menschen mit Behinderung und einkommensschwache Bevölkerungsgruppen) ist gegeben. Die Teilhabe an der Nahversorgung kann somit umfänglich für die Bewohner der Stadt, insbesondere der umliegenden Wohnbebauung, gewährleistet werden.

In der Begründung zu einem Urteil des Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (BauR2005, 968 = ZfBR 2005, 78) wird darauf hingewiesen, dass entsprechend allgemeiner Erfahrung, „bei (Lebensmittel)-Einzelhandelsbetrieben, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, die Käuferansprüche und Erwartungen gestiegen seien und der unumkehrbare Trend zu Selbstbedienungsläden mit einem immer breiteren Warenangebot einen entsprechenden Bedarf an Verkaufsflächen unter anderem für das Befahren mit Einkaufswagen und das Einräumen sowie zur besseren Präsentation ausgelöst habe. Nach dem Bericht der Arbeitsgruppe "Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO", der sich mit der Situation der Lebensmittelsupermärkte befasse, sei festgehalten, dass nach Auskunft der Spitzenverbände des Einzelhandels bereits bestehende Märkte auf einer Verkaufsfläche von mindestens ca. 900 m² (d.h. ca. 1.200 m² Geschossfläche) noch wirtschaftlich betrieben werden könnten, neu zur Eröffnung anstehende Märkte jedoch ca. 1.500 m² Verkaufsfläche (ca. 2.000 m² Geschossfläche) benötigten, um auf Dauer wirtschaftlich zu sein.“

Um den innerstädtischen Standort für Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs, entsprechend dem städtebaulichen Konzept und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, langfristig zu sichern, wird im Sondergebiet die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben festgesetzt.

4. Festsetzungen, städtebauliche Maßnahmen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Umsetzung der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hat das Ziel, eine lebendige und vielfältige Stadtentwicklung zu fördern. Dabei liegt der Fokus darauf, den Bedürfnissen der innerstädtischen Wohngebiete gerecht zu werden und eine gute Versorgung mit Einzelhandelsangeboten in unmittelbarer Nähe sicherzustellen. Durch diese Maßnahmen soll eine lebenswerte Umgebung geschaffen werden, die den Bewohnern ein breites Spektrum an Möglichkeiten bietet.

Die Fläche des Geltungsbereiches besitzt aufgrund seiner allgemeinen Zweckbestimmung eine charakteristische Prägung, durch die es sich von den anderen Baugebieten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Es wird daher ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel“ gem. §11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im Baufeld 1 (BF1):

- bauliche Anlagen für Einzelhandel (klein- & großflächig), einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen entsprechend den Erfordernissen der Betriebe, mit einer Netto-Verkaufsfläche bis maximal 5.000 m².
Die Netto-Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Hierzu zählen auch Ausstellungs- und Schaufensterflächen für jegliche Art der Warenpräsentation, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Verkehrsflächen (Gänge), Packzonen hinter den Kassen und innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge sowie Bereiche der Warenpräsentation und Verkauf im Freien, soweit die genannten Flächen den Kunden zugänglich sind. Auch sogenannte Käse-, Fleisch- und Wursttheken in denen sichtbare Ware ausliegt gehören zur Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche zählen hingegen reine Lagerflächen, Büro-, Sozial- und Aufenthaltsräume, Haustechnikräume sowie Bereiche für die Vorbereitung der Waren. Bereiche für notwendige Einkaufswagen werden innerhalb von Gebäuden zur Verkaufsfläche zugeordnet und außerhalb von Gebäude nicht zur Verkaufsfläche zugeordnet.
- Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte, die einen Non-Food-Anteil von weniger als 20 % ihrer Verkaufsfläche haben,
- Stellplätze,
- der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen

Im Baufeld 2 (BF2) sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Schank- und Speisewirtschaften und
- Räume für Einzelhandel zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind im Baufeld 2 (BF2):

- Wohnungen, die einer vorgenannten Nutzung zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die zulässigen Nutzungen richten sich im Wesentlichen nach dem aufzuhebenden „Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Gebiet ehemalige Garnison I – Thamsbrücker Straße“ und werden in weitestgehend unveränderter Form übernommen.

Abweichend vom VE-Plan ist im „sonstigen Sondergebiet“ großflächiger Einzelhandel zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht wird auf eine spezifische Aufführung einzelner Handelszweige wie Discounter, Getränke, Schuhe, Drogerie, Blumen oder Geschenke verzichtet. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan keine expliziten Vorgaben für die Ansiedlung oder Einschränkung bestimmter Handelszweige enthält. Stattdessen wird eine allgemeine Festigung des innerstädtischen Einzelhandelsstandorts angestrebt, um eine ausgewogene Mischung verschiedener Geschäfte und Dienstleistungen zu ermöglichen. Dadurch soll eine attraktive und

lebendige Einkaufs- und Versorgungslandschaft geschaffen werden, die den Bedürfnissen der Bewohner und Nutzer gerecht wird.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl wird grundsätzlich verzichtet, da diese Festsetzungen keinen direkten städtebaulichen Sinn ergeben. Zur Wahrung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sind im Baugebiet Höhenbegrenzungen erforderlich. Die planungsrechtliche Steuerung der zulässigen Höhenentwicklung erfolgt durch die Festsetzung einer einzuhaltenden Gesamtgebäudehöhe. Durch die Höhenfestsetzung und die Festsetzung der Dachneigung ist der städtebauliche Zweck der Begrenzung der Gebäudehöhen dann erreicht.

Für das Baufeld 1 (BF1) im „Sonstigen Sondergebiet“ (SO) wird eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt, so dass zusätzliche Angaben zur maximal zulässigen Vollgeschossanzahl nicht erforderlich sind.

Für das Baufeld 2 (BF2) werden die Festsetzungen entsprechend dem VE-Plan auf das Bestandsgebäude fortgeschrieben. Die Höhe des Gebäudes darf durch bauliche Maßnahmen nicht verändert werden.

Diese Festlegungen ermöglichen eine Verdichtung der innerstädtischen Bebauung unter Berücksichtigung der umliegenden Gebäudehöhen. Durch diese Regelung wird angestrebt, eine effiziente Nutzung des vorhandenen Bauraums zu ermöglichen und gleichzeitig eine harmonische Einpassung von Gebäuden in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen dient somit der Förderung einer nachhaltigen und ausgewogenen Stadtentwicklung.

Die Grundflächenzahl innerhalb des Sondergebiets wird auf 0,8 festgesetzt. Für die Berechnung der zulässigen Grundfläche dient die Grundfläche des Sondergebiets (13.600 m²) als maßgebliche Bezugsfläche, gemäß § 19 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die GRZ I bis maximal 0,9 überschritten werden. Diese Regelung ermöglicht eine Anpassung an das urbane Quartier und unterstützt die gewünschte städtebauliche Nachverdichtung.

4.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Anforderungen an Verkaufsstätten und betriebliche Abläufe erfordern eine hohe Flexibilität bei der Ausgestaltung von Gebäuden. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise.

Abweichend davon sollten im Baufeld 1 auch Baukörper von mehr als 50 m Länge möglich bleiben, wie es z. B. bei einem Supermarkt erforderlich ist, sodass hier eine abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt wurde. Die Abstandsflächen-Regelungen der Thüringer Bauordnung sind einzuhalten.

Die Überschreitung der Baulängen unterstreicht die städtebauliche Wertigkeit des Standortes für Einzelhandelsbetriebe. Die maximale Gebäudelänge / -tiefe wird durch die Festsetzung des Baufensters begrenzt.

Im Baufeld 2 bleibt die offene Bauweise weiterhin erhalten.

4.4. Gestaltung baulicher Anlagen

Festsetzungen zu Formen, Material und Farbe der baulichen Anlagen werden nicht getroffen, um einen größeren Spielraum in der Gestaltung zu eröffnen.

Durch die Festsetzung der Baufenster soll eine städtebauliche sinnvolle Anordnung der Hauptgebäude gewährleistet werden.

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es üblicherweise, neben der Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen. Dieses soll aber nicht eine Einheitsarchitektur erzwingen. Die urbane Vielfalt soll auch im Plangebiet gewahrt bleiben. In einem vorgegebenen Rahmen sollen individuelle Lösungen in der Gestaltung der Gebäudekubatur ermöglicht werden.

Als Dachform werden im Baufeld 1 Satteldächer und Flachdächer, mit Dachneigung zwischen 0° und 30° festgesetzt.

Die gewählten Einschränkungen haben vorrangig städtebauliche Gründe. Durch diese Vorgaben soll gewährleistet sein, dass den Gebäuden in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches keine überdimensionierten Baukörper gegenüberstehen.

Dachbegrünungen auf Flach- wie auch auf geneigten Dächern und Solarkollektoren und Absorber auf den Dächern sind ausdrücklich zugelassen.

4.5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Plangebietes an das Ver- und Entsorgungsnetz kann über die bestehenden Anlagen im Bereich der Erschließungsstraßen „Thamsbrücker Straße“ und „Goethestraße“ gewährleistet werden.

Durch die angrenzenden Straßen liegen die Versorgungsträger (Strom, Gas, Wasser, Telekom) in der unmittelbaren Umgebung, so dass hier ggf. über Netzerweiterungen auch zusätzliche Anschlussmöglichkeiten bestehen.

Grundsätzlich sollte jedoch vor Erweiterungsmaßnahmen Kontakt mit den entsprechenden Versorgungs- und Erschließungsträgern aufgenommen werden, um spezifische Belange der Grundstücksnutzung im Vorfeld klären zu können.

Der Anschluss an die Versorgungsanlagen erfolgt grundsätzlich erst auf Antrag der Bauherren / Betreiber und Erlangung aller erforderlichen Genehmigungen. Der Anschluss an die Versorgungsanlagen ist kosten- bzw. gebührenpflichtig.

Für die ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist die Satzung des zuständigen „Verbandswasserwerk Bad Langensalza“ und des Abwasserzweckverband „Mittlere Unstrut“ verbindlich.

Das Stadtgebiet von Bad Langensalza, einschließlich dem Plangebiet, ist bereits an die kommunale Kläranlage angeschlossen.

Die Abwässer des Plangebietes werden im Trennsystem entsorgt, anfallendes häusliches Abwasser wird in der zentralen Abwasserbehandlungsanlage des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Unstrut“ aufbereitet.

Die Entsorgung des Hausmülls wird über die Entsorgungsfirma „Abfallwirtschaftsbetrieb Unstrut-Hainich-Kreis“ im Auftrag des Landkreises durchgeführt.

4.6. Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet ist im Bestand bereits an das öffentliche Straßenverkehrsnetz über die Hauptzufahrt im Bereich der Straße „Goethestraße“ (südliche Grenze des Geltungsbereiches) und die fußläufigen Zugänge im Bereich der „Thamsbrücker Straße“ (westliche Grenze des Geltungsbereiches) angebunden. Eine Nebenzufahrt im Bereich der östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ebenfalls über die „Goethestraße“ erschlossen.

Eine zusätzliche Ein-/ Ausfahrt im nordwestlichen Geltungsbereich von / zur „Thamsbrücker Straße“ soll den Fahrzeugverkehr im Bereich der Kreuzung „Thamsbrücker Straße“ / „Goethestraße“ entlasten.

Da sich die grundsätzliche Nutzung des Plangebietes mit Standort für Einzelhandel nicht verändert ist auch keine wesentliche Änderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

4.7. Stellplätze und Nebenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, soweit grünordnerische oder bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen und soweit sie mit den o.g. zulässigen Hauptanlagen in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen, wie z.B.

- Stellplätze für PKW, Fahrrad- und Kraftradstellplätze
- Einkaufswagenboxen, Müllsammelbehälter
- Wege, befestigte Lagerflächen, Außentreppen, Stützmauern, Gabionen, Zäune,
- Geräteschuppen,
- Löschwasserbehälter, Regenrückhaltebecken, Versickerungsanlagen,
- sonstige stadttechnische Nebenanlagen wie z.B. Kanäle, Leitungstrassen,

Bei allen Nebengebäuden sind geneigte Dächer in Form, Gestaltung und Neigung entsprechend der Hauptbebauung sowie Flachdächer zulässig. Festgelegt ist die Traufhöhe (max. 3,50 m),

bezogen auf die mittlere Geländehöhe der Nebenanlage, so dass sich diese der Hauptbebauung unterordnen.

4.8. Einfriedungen

Grundsätzlich werden Einfriedungen der Betriebsflächen nicht verlangt, ganz besonders trifft dies für die Kunden-Parkflächen zu.

Einfriedungen, insbesondere im Bereich eines Betriebshofes sind bis zu einer maximalen Höhe von 180 cm über der Oberkante Gelände / Hoffläche zulässig.

Die erforderlichen Sichtbeziehungen / Sichtdreiecke bei Ein- und Ausfahrten dürfen durch Zaun- / Torelemente nicht beeinträchtigt werden.

4.9. Grünordnung

Auf Grund der Einstufung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Aufstellung grünordnerischer Festsetzungen für den Geltungsbereich nicht erforderlich.

Auf Festsetzungen und Pflanzgebote innerhalb des Geltungsbereiches wird daher verzichtet. Für Begrünungen und Pflanzungen sollte die Auswahl auf gebietsheimische Arten beschränkt werden, um hierüber die gebietseigene Charakteristik des Standortes mit dessen natürlicher Vegetation erhalten und stärken zu können.

4.10. Immissionen und schallschutztechnische Festsetzungen

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der Präsenz von Büro- und Geschäftsgebäuden, Einzelhandelsbetrieben, sonstigen Gewerbebetrieben, Räumen für freie Berufe, Anlagen für Verwaltung, soziale, kirchliche und sportliche Zwecke sowie Wohngebäuden in einem Umkreis von etwa 250 Metern, entspricht die Umgebung den Merkmalen eines Mischgebiets (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG) ist vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 2 – 5 sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionswerte nach Nummer 6 nicht überschreitet. (Kapitel 3.2.1; TA-Lärm 05/1990, Kapitel 3.2.1)

Aus der TA-Lärm ergeben sich für Mischgebiete Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) bei Tag bzw. 45 dB(A) bei Nacht. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die

Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Um sicherzustellen, dass die Wohnbebauung nördlich des Geltungsbereichs nicht durch Lärmbelastung beeinträchtigt wird, ist geplant, eine Schallschutzmaßnahme zwischen der internen Erschließungsfläche / den Stellplätzen und der Grundstücksgrenze umzusetzen. Diese Maßnahme soll dazu beitragen, den Schallpegel zu reduzieren und somit für eine angenehme Wohnatmosphäre zu sorgen.

4.11. Hinweise

Die folgenden Hinweise sind zu beachten und werden in die Satzung mit übernommen.

Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Unstrut-Hainich-Kreises oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 03643/818340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.

Die von der Satzung umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Unstrut-Hainich-Kreis anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Unstrut-Hainich-Kreis) anzuzeigen und abzustimmende schadensbegrenzende Maßnahmen umzusetzen.

Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses BP wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist

Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) ist es erforderlich, im Rahmen vorgesehener Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen unterschiedlicher Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zur berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richten sich nach DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 – Bodenarbeiten:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schütffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizontalen (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.

- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

Die Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie ist zu berücksichtigen.

5. Plangrundlage

Plangrundlage für die vorliegende Satzung bildeten digitale Katasterkarten (Stand) und Orthophotos (Stand) aus dem Downloadbereich des Geoportal – Thüringen (<http://www.geoportal-th.de>).

Die Gebäudebestände wurden im Wesentlichen überprüft, entsprechend den Gegebenheiten geändert oder ergänzt.

6. Alternativen

Eine realistisch zugrunde zu legende Alternative zu dem vorliegenden Plan ist derzeit in der Ortslage von Bad Langensalza nicht gegeben. Der Verzicht auf die Planänderung („Null Variante“) hätte zur Folge, dass der Einzelhandelsstandort, insbesondere der Lebensmittelmarkt langfristig nicht existieren könnte, die Nahversorgungssituation des Quartiers verschlechtert wird und der Verwaltung Einnahmen aus der Gewerbesteuer verloren gehen, die für infrastrukturelle Ausgaben im Gemeindegebiet erforderlich sind.

Die Entwicklung der Ortslage in diesem Bereich wird dagegen auf eine reine Bestandssicherung beschränkt.

7. Umwelt- und landschaftspflegerische Belange

7.1. Umweltbericht/ Umweltprüfung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, bedarf es in der Regel keiner formalen Umweltprüfung. Wie oben dargelegt, kann der Bebauungsplan „Garnison I - Thamsbrücker Straße“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Notwendigkeit der Vorprüfung des Einzelfalls ergibt sich vorliegend aus Punkt 18.8 i. V. m. Punkt 18.6.1 der Anlage 1 zum UVPG, denn die voraussichtliche Geschossfläche für Einzelhandelseinrichtungen wird den Schwellenwert von 5.000 m² überschreiten.

Für die Vorprüfung, mit dem Ziel, eine Aussage über die Umwelterheblichkeit der Änderung / Erweiterung sowie zur Einschätzung des Vorliegens erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen mit der Folge der Durchführung eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu erhalten, sind bestimmte Kriterien anzuwenden.

7.2. Vorprüfung des Einzelfalles

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen von Umweltprüfungen frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Für in Anlage 1 zum UVPG aufgeführte Vorhaben ergibt sich das Erfordernis nach einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) aus den benannten Schwellenwerten.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG (Stand 30.11.2016), Punkt 18.6.1, ist für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird und der eine zulässige Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr beinhaltet, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Da für Vorhaben innerhalb der Baugrenzen im Geltungsbereich der Planung bereits Baugenehmigungen, auf Basis des § 30 BauGB als Vorhaben innerhalb eines genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplanes, erteilt wurden, kann der Gegenstand des Bebauungsplanes (hier: „Großflächiger Einzelhandel“) nicht den in Anlage 1 Nr. 18.6.1 zum UVPG aufgeführten Maßnahmen zugeordnet werden und ist gemäß Punkt 18.8 der Anlage 1 zum UVPG zu beurteilen.

Die Vorprüfung des Einzelfalles wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB den zuständigen Fachbehörden zugeschickt, die somit gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalles beteiligt werden. Die nachfolgende Vorprüfung bezieht sich ausschließlich auf die Sondergebietsfläche.

Kurzcharakterisierung des Bebauungsplans:

Gesamtfläche:	ca. 13.600 m ²
Sondergebiet (Gesamtfläche):	ca. 13.600 m ² mit einer GRZ(I) von 0,8
Art der Nutzung:	Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“
Verkehrsflächen:	ca. 3.015 m ²
Flächen mit Zweckbestimmung „Parken“:	ca. 3.215 m ²

Kurzcharakterisierung des Plangebietes:

Der wesentliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits durch einen genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplan mit entsprechenden Einzelhandelsbetrieben, einschl. der erforderlichen Parkplätze genutzt und ist durch die Nutzung geprägt. An der Straße „Goethestraße“ besteht eine Ein- und Ausfahrt zum Areal.

Die Erweiterungsfläche (Flurstück 89/102) nördlich der bestehenden Einzelhandelsbetriebe wird nördlich durch einen Erschließungsweg mit angrenzender Wohnbebauung begrenzt. Eine definierte Nutzung des Areals ist nicht erkennbar, die Erschließung nur die Straße „Thamsbrücker Straße“ möglich.

1	Merkmale des Bebauungsplans	
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Der Bebauungsplan setzt keinen Rahmen für etwaige Vorhaben der Anlage 1 UVPG.
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst.	Für Bad Langensalza liegt derzeit kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Andere Pläne und Programme wie Verkehrswegeplanungen des Bundes, Ausbaupläne gemäß Luftverkehrsgesetz, Hochwasserschutzpläne, Lärminderungspläne, Luftreinhaltepläne, Abfallwirtschaftskonzepte oder -pläne werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Berücksichtigung der Umweltbelange im für eine Abwicklung nach §13a BauGB üblichen Umfang erforderlich.
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Lärmimmissionen resultierend aus Liefer- und Kundenverkehren, Be- und Entladevorgängen usw.
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Nicht betroffen

2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Auswirkungen betreffen vor allem die Neuversiegelung.
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nicht erkennbar
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	Geringe Risiken
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Geringe Auswirkungen hinsichtlich Boden und Lärm, diese bleiben weitgehend auf das Plangebiet selbst begrenzt.
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Insgesamt sind unter Beachtung der bereits bestehenden, genehmigten Einzelhandelsflächen keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe, die Intensität der Bodennutzung oder die Gesundheit im betroffenen Gebiet zu erwarten; keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.
2.6	Besonders geschützte Gebiete	
2.6.1	Natura 2000 Gebiete gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.4	Nationale Naturmonumente gemäß § 24 Abs. 4 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.5	Biosphärenreservate gemäß § 25 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.6	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.7	Naturdenkmäler gemäß § 28 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.8	Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen

2.6.9	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.10	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 Abs. 1 WHG des Wasserhaushaltsgesetzes	Nicht betroffen
2.6.11	Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG	Auswirkungen betreffen vor allem die Neuversiegelung.
2.6.12	Risikogebiete gemäß § 73 Abs. 1 WHG	Nicht betroffen
2.6.13	Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG	Nicht betroffen
2.6.14	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen
2.6.15	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen
2.6.16	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Nicht betroffen Archäologische Zufallsfunde sind gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde (Thüringisches Landesamt für archäologische Denkmalpflege) anzuzeigen. Eine erhebliche Auswirkung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Fazit: Der Bebauungsplan führt voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Auf Grund der bereits bestehenden Bebauung und der Nutzung des Areals in Verbindung mit dem Umfang der Maßnahmen (hier Nutzungserweiterung zum Großflächigen Einzelhandel) bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken, dass Belange des Artenschutzes betroffen werden.

7.3. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind generell bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

7.3.1. Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser und Klima

Die Fläche des Geltungsbereiches ist geprägt durch die genehmigte Einzelhandelsnutzung. Westlich wird der Geltungsbereich durch bestehende Bebauung und die Straße „Thamsbrücker Straße“ begrenzt. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch die „Goethestraße“ gebildet, die nördliche und die östliche Grenze durch jeweils eine Erschließungsstraße mit angrenzender Wohnbebauung.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur sehr wenige Grünstrukturen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich innerhalb des Plangebietes keine schützenswerten Biotopstrukturen befinden, die durch die beabsichtigte Planung beeinträchtigt werden.

Es ist davon auszugehen, dass das tierökologische Potenzial der Flächen momentan als sehr gering zu beurteilen ist. Für heimische Vögel sind keine Brut- und Nahrungshabitate vorhanden. Dieser Umstand gilt auch für weitere Artengruppen wie z.B. Fledermäuse, Amphibien oder Reptilien.

Auswirkungen auf Boden, Wasser und Klima sind durch die Planung insofern zu erwarten, dass eine Versiegelung von bis zu 90% der Flächen erfolgen kann. Hier ist aber zu berücksichtigen, dass die Versiegelung bereits auf Grundlage des § 30 Baugesetzbuches als Vorhaben innerhalb des genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplan möglich wäre. So sind für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe Baugenehmigungen erteilt wurden.

Die durch Erhöhung des bereits vorhandenen und genehmigten Grades der Versiegelung eintretenden negativen Effekte auf den Boden- und Wasserhaushalt beschränken sich auf eine geringe Fläche und haben keine abwägungsbeachtlichen Auswirkungen.

Analog sind durch die geplante Bebauung innerhalb der Fläche Erwärmungen der oberen Bodenschichten und Veränderungen der Kaltluftentstehung zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe der Fläche bestehen jedoch keine Auswirkungen auf die lokalklimatischen Funktionen der Stadt Bad Langensalza.

7.3.2. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Die nächsten Schutzgebiete befinden sich mit dem FFH-Schutzgebiet „NSG Unstruttal zwischen Nägelstädt und Großvargula“ (EU-Nr. 4830-320) in ca. 5,5 km Entfernung.

Aufgrund der Distanz der Planung zu den Natura 2000-Schutzgebieten sowie weiterer Störfaktoren im Bereich zwischen den Gebieten können negative Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

7.3.3. Auswirkungen auf den Menschen/ Vermeidung von Emissionen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden durch die Erweiterung von Gewerbe Arbeitsplätze geschaffen und die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs wird verbessert.

Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage, an der Landesstraße L 1031 mit der entsprechenden Vorbelastung was Lärm, Licht und Geruchsemissionen und -immissionen angeht.

Mit der Realisierung ist zunächst während der Bauphase eine Belastung des Plangebietes und seiner Umgebung durch Baulärm und Staub zu erwarten. Nach Abschluss der Bauarbeiten reduziert sich diese Belastung auf den durch An- und Abfahrt verursachten Verkehrslärm sowie dem Zulieferverkehr.

7.3.4. Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen zu vermuten. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten, auch aufgrund des Bereichsstatus als archäologisches Relevanzgebiet, unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich, gemäß Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Nordthüringen (Entwurfsstand 05/2018) innerhalb des Schutzbereiches für den Umgebungsschutz von Kulturstandorten internationaler, nationaler und thüringenweiter Bedeutung.

Raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie die jeweils festgesetzten Höhen für die jeweiligen Schutzbereichszonen überschreiten.

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt in der Zone I, die diesbezüglich mit einer Höhe von mehr als 30 Meter angegeben wird.

Hinsichtlich des historischen Ortskerns ist anzumerken, dass zum Plangebiet ein deutlicher Abstand besteht. Ein Sichtbezug ist nicht vorhanden.

Durch die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung findet kein größeres Heranrücken statt, durch den Bebauungsplan ändert sich an den Randbedingungen nichts.

7.3.5. Nutzung erneuerbarer Energien

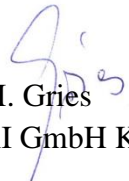
Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

Der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist ausdrücklich zugelassen.

7.3.6. Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch den Bebauungsplan werden keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen vorbereitet, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren

aufgestellt: Uder 05/2024


M. Gries
AI GmbH KVVU


C. Vogler
AI GmbH KVVU