

STADT
99947 BAD LANGENSALZA

Vorhaben- und Erschließungsplan und
1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan
für das
Gebiet ehemalige Garnison I –
Thamsbrücker Straße
Unstrut-Hainich-Kreis

**- Entwurf -
Begründung**

zur

Aufhebung
Vorhaben- und Erschließungsplan und 1.
Änderung des Vorhaben- und
Erschließungsplan für das
Gebiet ehemalige Garnison I –
Thamsbrücker Straße
der
Stadt Bad Langensalza
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: 05/2024

Bearbeiter: C. Vogler / M. Gries
AI GmbH KVV
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel.: 036083/472-0
Fax: 036083/472-18
e-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de

Auftraggeber: Stadt Bad Langensalza
Marktstraße 1
99947 Bad Langensalza

Inhaltsverzeichnis

1. Planbereich	2
1.1. Rechtskraft.....	2
1.2. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	2
1.3. Festsetzungen des Bebauungsplanes	2
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen	2
3. Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung	3
3.1. Ursprüngliche Planung	3
3.2. Entwicklung des Gebietes	3
3.3. Gründe für die Planaufhebung.....	4
3.4. Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach der Aufhebung	4
4. Übergeordnete Planungen	5
4.1. Regionalplan.....	5
4.2. Flächennutzungsplan	6
5. Entschädigungsansprüche	6
6. Umweltbelange	7

1. Planbereich

1.1. Rechtskraft

Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Gebiet ehemalige Garnison I – Thamsbrücker Straße wurde unter dem Aktenzeichen „210-4621.30-064003-MI/SO-Garnison I 1.Ä“ durch das Landesverwaltungsamt Weimar am 21. November 2002 genehmigt.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha.

In den B-Plan werden folgende Grundstücke in den Geltungsbereich mit einbezogen:

Gemarkung: Bad Langensalza

Flur: 20

Flurstücke: 89/17*, 89/18, 89/19, 89/20, 89/22, 89/23

(* teilweise berührtes Flurstück)

1.3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein Teil des Plangebiets als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ein Teil als (sonstiges) Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zusätzlich wurden Festsetzungen zu grünordnerischen Belangen in einem Grünordnungsplan, als Bestandteil des V+E Planes und Festsetzungen zum Emissions- und Immissionsschutz festgelegt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Die Aufhebung kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss auch als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Es wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet.

Durch die Aufhebung des V+E-Planes und der 1. Änderung des V+E-Planes sind grundsätzlich keine negativen Veränderungen für den Geltungsbereich und für die Umgebung zu erwarten.

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.

Im konkreten Planfall handelt es sich um die Aufhebung eines genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplanes und der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Notwendigkeit der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ergibt sich vorliegend aus Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG, denn die Geschossfläche innerhalb des Sondergebietes überschreitet den Schwellenwert von 1.200 m².

Das Erfordernis einer standortbezogenen Vorprüfung zur Klärung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt sich daraus nicht.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung

3.1. Ursprüngliche Planung

Mit der ursprünglichen Planung sollte die Brachfläche am ehemaligen Garnisonsstandort innerhalb der Stadt, städtebaulich geordnet und durch die Ansiedlung verschiedener Einzelhandelseinrichtungen, Wohn- und Verwaltungsgebäude und einer Sportanlage wiederbelebt werden.

Durch die Verkaufsstätten sollen auch die ortsnahen Wohngebiete aufgewertet und das Angebot verbessert werden.

3.2. Entwicklung des Gebietes

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurde im ausgewiesenen Sondergebiet ein Gebäudekomplex errichtet, der durch Einzelhandelsbetriebe genutzt wird.

Im nördlichen Baufenster wurden 2 Wohngebäude an der angrenzenden Erschließungsstraße „Breitscheidstraße“ errichtet, südlich davon ein weiteres Wohngebäude mit integrierter Tagespflegeeinrichtung.

Im südlichen Teil des ausgewiesenen Mischgebietes erfolgte bisher keine bauliche Aktivität.

3.3. Gründe für die Planaufhebung

Die Stadt Bad Langensalza verabschiedete 2002 die 1. Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet ehemalige Garnison – Thamsbrücker Straße.

Auf Grund der nicht vollständigen 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 Stadt für die Aufhebung des V+E-Planes und der 1. Änderung des V+E-Planes, da eine Umsetzung der ursprünglich geplanten Nutzung nicht abzusehen ist.

Im Zuge bisheriger Umsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurden für das Mischgebiet bereits Anträge auf Abweichungen von den Festsetzungen der städtebaulichen Satzung gestellt. Ein Beispiel ist z. B. die Ausführung der Wohnbebauung südlich der Breitscheidstraße mit 4 Vollgeschossen.

Weiterhin wird durch die Aufhebung und Aufstellung der B-Pläne eine Neuordnung der Grünplanung angestrebt. Die in dem ursprünglichen B-Plan festgesetzten Maßnahmen wurden größtenteils nicht umgesetzt und sind nach heutigem Stand teilweise auch nicht mehr umsetzbar. Durch die Neuausweisung besteht die Möglichkeit umsetzbare Maßnahmen festzuschreiben.

3.4. Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach der Aufhebung

Parallel zur Aufhebung des V+E-Planes und der 1. Änderung des V+E-Planes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ vorgesehen. Darin werden die zulässigen Flächen der Einzelhandelsbetriebe unter Beachtung einer, im städtebaulichen Kontext, ausgewogenen Verteilung von Einzelhandelsbetrieben und dem aktuell erforderlichen Flächenbedarf neu festgeschrieben.

Die planungsrechtliche Beurteilung der Bebaubarkeit der verbleibenden Restflächen kann gemäß § 34 BauGB erfolgen, indem man die Eigenart der näheren Umgebung berücksichtigt. Dies bedeutet, dass die Bauvorhaben in Bezug auf ihre Nutzung, Bauweise und Größe mit den umliegenden Gebäuden und der allgemeinen Bebauungsstruktur in Einklang stehen sollen. So können, die spezifischen Vorgaben und Umstände vor Ort berücksichtigt und der aktuellen Entwicklung Rechnung getragen werden.

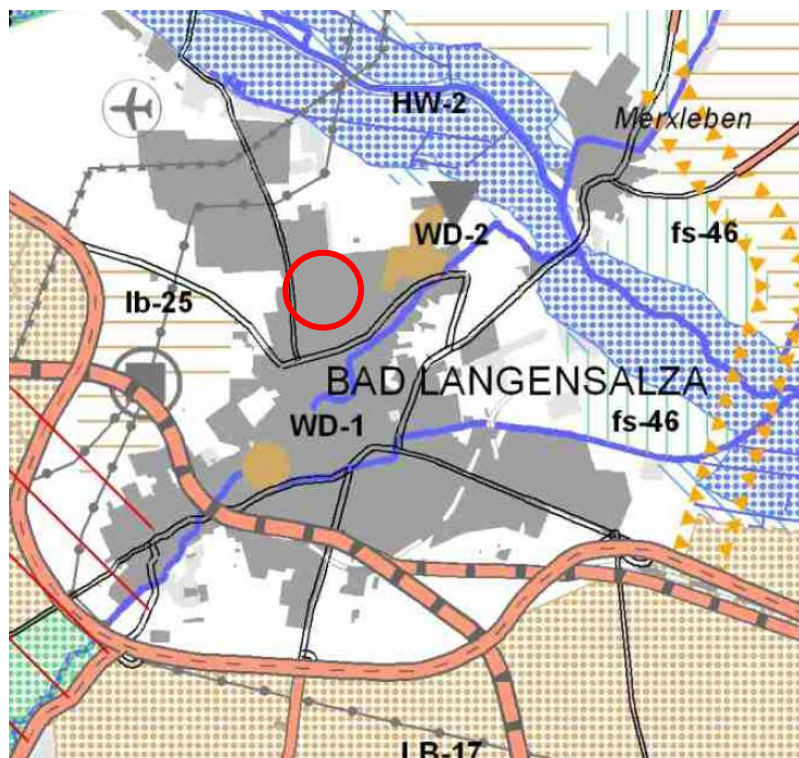
Es wurde daher die Aufhebung dieser Satzung beschlossen und gleichzeitig im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplanes „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ für ein (sonstiges) Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit dem der Einzelhandelsstandort gesichert werden soll.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Garnison I – Thamsbrücker Straße“ treten die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Gebiet ehemalige Garnison I – Thamsbrücker Straße außer Kraft.

4. Übergeordnete Planungen

4.1. Regionalplan

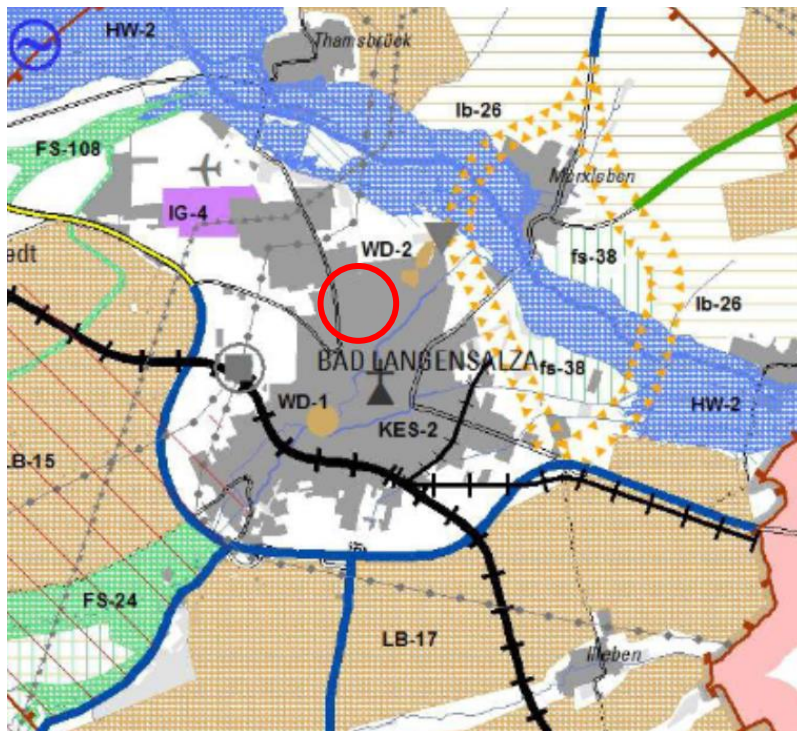
Die Fläche des Geltungsbereiches ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) als Siedlungsbereich dargestellt. Für den Südwesten und Nordosten der Stadtfläche (außerhalb des Geltungsbereiches) sind im Regionalplan Vorranggebiete für den Rohstoffabbau von Werk- und Dekorationssteinen (hier: Travertin; WD-1 und WD-2) ausgewiesen.



Auszugs aus RP-N (2012)

Im Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Nordthüringen (Entwurfsstand 05/2018) wird ergänzend ein Schutzbereich für den Umgebungsschutz von Kulturerbestandorten (hier: historische Stadtanlage Bad Langensalza) verbindlich vorgegeben.

Der Geltungsbereich liegt dabei innerhalb der Zone I; es werden raumordnungsrechtlich bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m ausgeschlossen.



Auszugs aus RP-N, Entwurf Stand 30.05.2018 (PV-Beschluss Nr. 33/01/2018)

Die Aufhebung des V+E-Planes und der 1. Änderung des V+E-Planes steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

4.2. Flächennutzungsplan

Grundsätzlich gilt, dass nach § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) vor.

Aktuell ist eine (erneute) Auslegung des 2. Entwurfes des FNP vorgesehen.

5. Entschädigungsansprüche

Durch die Aufhebung des V+E-Planes und der 1. Änderung des V+E-Planes ergeben sich weder Entschädigungs- noch Schadenersatzansprüche.

So kommt ein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB nicht infrage. Danach kann ein Grundstückseigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter eine angemessene Entschädigung verlangen für Vorbereitungen, die er im Vertrauen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zur Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen hat, die durch die Aufhebung des V+E-Planes und der 1. Änderung des V+E-Planes an Wert verlieren. Bislang wurden durch die Eigentümer in dieser Hinsicht keine Aktivitäten unternommen.

Durch die Aufhebung des V+E-Planes und der 1. Änderung des V+E-Planes ist auch nicht mit Entschädigungsansprüchen zu rechnen, da ein Teil des Areal im Rahmen eines weiteren

Bauleitplanes überplant wird und sich die Nutzung der verbleibenden Flächen über § 34 BauGB städtebaulich beurteilen lässt.

Die, auf Basis des V+E-Planes und der 1. Änderung des V+E-Planes genehmigten und realisierten Nutzungen stellen keinen Widerspruch zur Eigenart der näheren Umgebung dar, werden somit nicht unzulässig.

6. Umweltbelange

6.1. 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 18.6.2, 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 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² beinhaltet, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde auf Grund überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären.

Da für Vorhaben im Geltungsbereich des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplanes bereits Baugenehmigungen, auf Basis des § 30 BauGB, erteilt wurden, kann der Gegenstand des Bebauungsplanes (hier: „Großflächiger Einzelhandel“) nicht den in Anlage 1 Nr. 18.6. zum UVPG aufgeführten Maßnahmen zugeordnet werden.

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 V+E-Plans:

Gesamtfläche:	ca. 23.400 m ²
Art der Nutzung:	Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“
Fläche:	ca. 10.400 m ² mit einer GRZ(I) von 0,8
Gebäudegrundfläche:	ca. 4.100 m ²
Art der Nutzung:	Mischgebietsfläche
Fläche:	ca. 13.000 m ² mit einer GRZ(I) von 0,6
Gebäudegrundfläche:	ca. 2.250 m ²

Kurzcharakterisierung des Plangebietes:

Im wesentlichen Teil des Geltungsbereiches wurden bereits entsprechende Bauten realisiert und mit Einzelhandelsbetrieben bzw. Wohnbebauung einschl. der erforderlichen Parkplätze genutzt. Durch die Nutzungen ergibt sich auch eine Prägung des Areals.

1	Merkmale des V+E-Planes	
1.1	Ausmaß, in dem das Vorhaben einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Der V+E-Plan setzt keinen Rahmen für etwaige Vorhaben der Anlage 1 UVPG.
1.2	Ausmaß, in dem das Vorhaben 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 die Aufhebung des V+E-Planes und der 1. Änderung des V+E-Planes nicht tangiert.
1.3	Bedeutung des Vorhabens 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 das Vorhaben relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Nicht erkennbar
1.5	Bedeutung des Vorhabens 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	Geringe Risiken
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: Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans und der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken, dass Belange des Artenschutzes betroffen werden.

Die Aufhebung beeinflusst keine einschlägigen Aspekte und Umweltmerkmale. Somit ist eine entsprechende Bestandsaufnahme entbehrlich.

aufgestellt: Uder, 05/2024


M. Gries
AI GmbH KVU