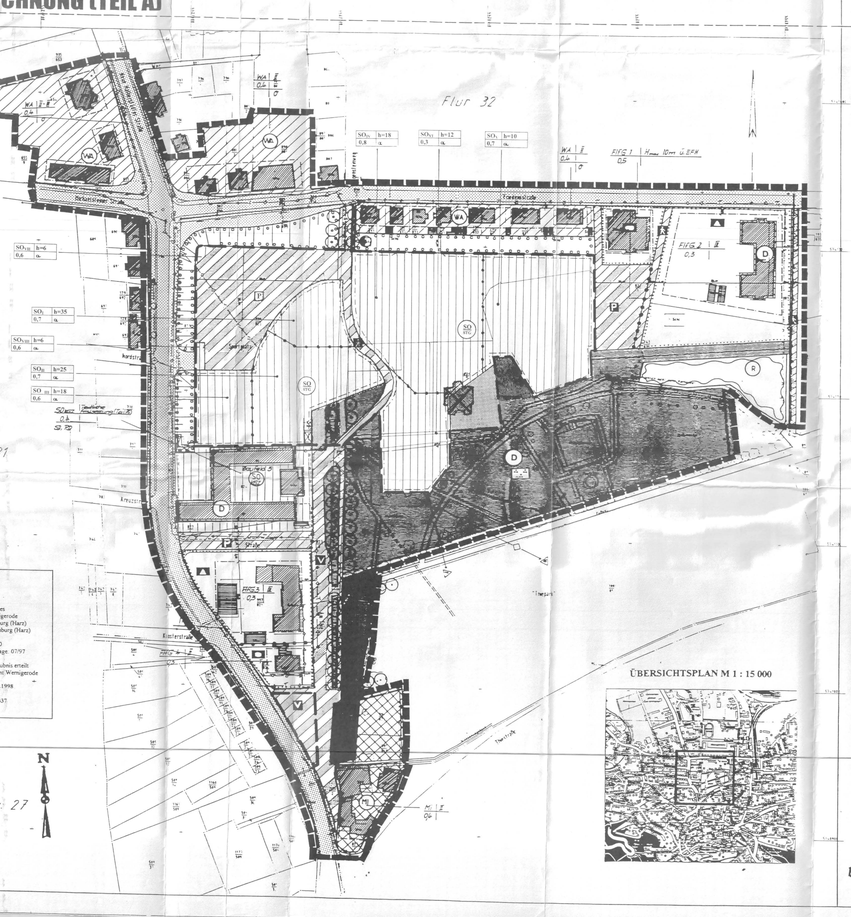
SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B01/97 „KURGASTZENTRUM, BLANKENBURG (HARZ)“

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte des Katasteramtes Wernigerode
Gemeinde: Blankenburg (Harz)
Gemarkung: Blankenburg (Harz)
Flur: 27, 31, 32, 33
Maßstab: 1:000
Stand der Planunterlage: 07/97

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Wernigerode
am: 26.05.1998
Aktenzeichen: 9801337

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO — Sonstiges Sondergebiet "Sole-Therme mit Gesundheitszentrum", Baufeld I-VIII, (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2-5 BauNVO)

- 0,7 — maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- h=18 — maximal zulässige Gesamthöhe der Baukörper über EFH (§ 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22, 23 BauNVO)

- o — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- — Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Satz 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf (FPG),

Einrichtungen und Anlagen:

- Schule
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Satz 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (Nr. 6.1. PlanzV)
- Straßenbegrenzungslinie (Nr. 6.2. PlanzV)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Nr. 6.3. PlanzV)

Zweckbestimmung:

- P — Öffentliche Parkfläche
- PR — Private Parkfläche auf 2 Ebenen
- F — Fußgänger- und Radfahrerbereich
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Satz 13 BauGB)

- Elektrokitat (Bestehende Trafostation)
- TK — Bestehende Telekommleitung
- FW — Bestehende Fernwärmeleitung
- GL — Bestehende Gasleitung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Satz 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
- Private Grünfläche
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Satz 25 BauGB)
- Geplante Bäume (Nr. 13.2. PlanzV)
- Zu erhaltende Bäume (Nr. 13.2. PlanzV)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Satz 16 BauGB)

- Regenrückhaltebecken

Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Verrohrter Graben

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Art und Maß)
- Abriss vorhandener Bebauung
- Böschung (§ 9 Abs. 1 Satz 4 BauGB)

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die zeitbezogenen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen grenzscharf verwendbar. Die Übertragbarkeit der zur Zu bedeutsamen Grenzen in den Örtlichkeit ist eingeschränkt möglich.

Blankenburg
OrtsDatum 30.04.98
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

TEXT (TEIL B)

Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO) „Sole-Therme mit Gesundheitszentrum“ gemäß § 11 BauNVO (Baufelder I- VIII):

Auf Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz) sind im Sondergebiet (SO) „Sole-Therme mit Gesundheitszentrum“ insbesondere Anlagen zur Gesundheitsvorsorge, Freizeit und Erholung sowie Beherbergungsmöglichkeiten im Rahmen der Kurortentwicklung zulässig.

- **Allgemein zulässig sind im Baufeld I - Haupttrangsu Sole-Therme:**
  für die Gesundheits-, Erholungs- und Freizeitfunktion notwendige Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb einer Sole-Therme mit Gesundheitszentrum
  öffentliche Einrichtungen, die der touristischen und gesundheitlichen Information dienen
  die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Aus- und Fortbildung und zur Fortgesundung dienende Einrichtungen
  nicht störende Betriebe des Dienstleistungsgewerbes
  die Grundfläche des geplanten Baukörpers beträgt (a. 40) m²
- **Allgemein zulässig sind im Baufeld II - Hotel und Gesundheitszentrum:**
  für die Gesundheits-, Erholungs- und Freizeitfunktion notwendige Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb einer Sole-Therme mit Gesundheitszentrum
  auf ca. 1.800 m² ist die Errichtung eines Hotels mit Gesundheitszentrum u. a. mit Therapie-, Fitness- und Beautyanwendungen
  Einrichtungen und Anlagen des Beherbergungswesens; die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Einrichtung und Versorgung für ein Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
  die Grundfläche des Baukörpers, der über einem Parkdeck geplant ist, beträgt (a. 600 m²
- **Allgemein zulässig sind im Baufeld IV - Familien-Erlebnisbad:**
  für die Gesundheits-, Erholungs- und Freizeitfunktion notwendige Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb einer Sole-Therme mit Gesundheitszentrum
  auf ca. 4.700 m² ist die Errichtung eines Familienbades mit warmen Thermal- und Solewasser sowie Außenbecken gegenüber
  Nutzung zum Schulschwimmen
  Anlagen für gesundheitliche und Erholungszwecke wie Solarien und Relaxbereiche
  Einrichtungen und Anlagen für angegliederte Nutzungen; die der Versorgung dienen, wie Gastronomie
- **Allgemein zulässig sind im Baufeld V - Naturbad:**
  für die Gesundheits-, Erholungs- und Freizeitfunktion notwendige Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb einer Sole-Therme mit Gesundheitszentrum
  auf ca. 2.800 m² ist die Errichtung eines Naturbades mit Saunen, Dampfbädern und Wellnessbereich geplant, darin ein Kaltbecken, Außenbecken und Saunen an
  Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche und Erholungszwecke wie Massagen, Relaxzone Beautyzone
  Einrichtungen und Anlagen für angegliederte Nutzungen, die der Versorgung dienen, wie Gastronomie
- **Allgemein zulässig sind im Baufeld VI : Sole-Gradierwerk:**
  für die Gesundheits- und Erholungsfunktion vorgesehene Anlage eines Sole-Gradierwerkes mit außen und Innenmaßnahmeräumen zur Inhalation von Sole
  die Grundfläche des geplanten Baukörpers beträgt (a. 400 m²
- **Allgemein zulässig sind im Baufeld VII - Gestaltungselement:**
  eine als wichtige Blickbeziehung an der Hauptdurchfahrtsstraße befindliche „Weiler“ als Gestaltungselement
- **Allgemein zulässig sind im Baufeld VIII - Gestaltungselement:**
  als repräsentativer Eingangsbereich vorgesehenes Gestaltungselement „Portal“

- **Zur Erreichbarkeit aller Gebäudeteile der Baufelder I. u und IV-VI unterreinander sind überdachte Verbindungsgänge angeordnet. Deren Knotenpunkt wird durch ein pilzartiges Gebäude ausgebildet, welches Einrichtungen für Beauty und Organisation beinhaltet.**
- **Falls aus funktionellen Gründen eine geringfügige Abweichung zur Abgrenzung der Baufelder notwendig wird, ist diese ausnahmsweise zulässig.**
  In diesem Zusammenhang kann die zwischen den Baufeldern I, II, IV und VI von Norden nach Süden verlaufende Fußgänger- und Badewegeverbindung zwischen den Anbindungspunkten (Friedrichstraße/ Thiepark) in ihrem Verlauf ausnahmsweise verändert werden.
- **Grünflächen: Grünflächen gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO wird ausgeschlossen. Dies bezieht sich auch auf die Summe der Ladenflächen der einzelnen Baufelder.**

2. Maß der baulichen Nutzung

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im SO „Sole- Therme mit Gesundheitszentrum“ als maximal zulässige GRZ gemäß § 19 BauNVO wie folgt festgesetzt:
  Baufeld I: 0,31 und V — auf 0,7
  Baufeld II: — auf 0,8
  Baufeld III, VII und VIII — auf 0,4 und
  Baufeld VI — auf 0,5.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

- Die maximal zulässige Höhe der Baukörper wird im Gesamtplan als Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im m festgesetzt. Die EFH liegt dabei 1,50 m unter der Geländehöhe.
  Der Bezugspunkt für die EFH ist die Straßenhöhe der Neuen Halberstädter Straße im Bereich der Zufahrt zum Vorhabengebiet (Bezugspunkt Straße).

- Die maximal zulässige Gesamthöhe der Baukörper wird im SO „Sole- Therme mit Gesundheitszentrum“ wie folgt festgesetzt: Dies entspricht ca.
  Baufeld I: auf 35 m über EFH, — 29,0 m über Bezugspunkt Straße
  Baufeld II: auf 25 m über EFH, — 19,0 m über Bezugspunkt Straße
  Baufeld III: auf 18 m über EFH, — 13,5 m über Bezugspunkt Straße
  Baufeld IV: auf 12 m über EFH, — 9,5 m über Bezugspunkt Straße
  Baufeld V: auf 10 m über EFH, — 6,5 m unter Bezugspunkt Straße
  Baufeld VI: auf 12 m über EFH, — 9,5 m über Bezugspunkt Straße
  Baufeld VII, VIII: auf 6 m über EFH — 1,5 m unter Bezugspunkt Straße
  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Parkfläche auf zwei Ebenen : auf 4,50 m über EFH — 0,3 m unter Bezugspunkt Straße

- In den maximal zulässigen Gesamthöhen der Baukörper sind Gestaltungselemente mit folgender Höhe festgesetzt: maximale Höhe in m
  Bauköroper in Baufeld I: 5
  Bauköroper in Baufeld II: 7
  Bauköroper in Baufeld III: 3

- **Überbaubare Grundstücksfläche**

- Baugrenze:
  gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO kann die Baugrenze im SO „Sole- Therme mit Gesundheitszentrum“ mit Vorsprüngen ausnahmsweise überschritten werden, wenn dies erforderlich ist.

- Bauweise:
  abweichende Bauweise: gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind im SO „Sole- Therme mit Gesundheitszentrum“, ausgenommen von großer als 50 m somit zulässig

- Stellplätze und Zufahrten:
  Die Stellplätze für die Sole- Therme mit Gesundheitszentrum sind innerhalb der Baufelder und besonderer Zweckbestimmung, hier: private Parkfläche auf zwei Ebenen angeordnet.
  Weiterhin sind im Untergeschoss des Baufeldes III Stellplätze zulässig.
  Die Zufahrt für die Feuerwehr und Hilfsfahrzeuge für die Sole- Therme mit Gesundheitszentrum ist der Anforderungen entsprechend auszubilden.

Die Zufahrt für die baulichen Anlagen südwestlich der Sole- Therme (u.a. Schule und geschütztes Wohnen) wird als verkehrliche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Sie soll nur, begrenzt auf das verkehrstechnisch notwendige Maß, überbaut werden.
Die ursprüngliche fußläufige Verbindung wird aufrechterhalten.

II. Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes (GOP) zum B- Plan „Kurgastzentrum“ werden bis auf folgende Änderungen übernommen:

1. Erhöhung des Versiegelungsgrades, der durch das Bauvorhaben „Sole- Therme mit Gesundheitszentrum“ begründet ist:
   Gegenüber der Grundfläche lt. B- Plan (23.755 qm) erfolgt für den betroffenen Bereich eine Zunahme der Grundfläche durch o.g. Vorhaben um 775 qm auf 24.530 qm.
2. Festsetzungen zu Baumpflanzungen:
   Für die Baumpflanzungen werden Ersatzmaßnahmen in den historischen Parkanlagen:
   Thiepark : Vervollständigung der Alleen und
   Kurgastpark : Streuobstwiesen
   realisiert.
   Im Geltungsbereich der 2. Änderung des B- Planes Nr. B 01/97 „Kurgastzentrum, Blankenburg (Harz)“ werden keine Baumstandorte auf der Planzeichnung festgesetzt.

   Die Baum- und Strauchpflanzungen sind entsprechend nachfolgender Pflanzlisten lokal Qualitätsanforderungen auszuführen.
3. Auf der nicht überbauten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich (Zufahrt für die baulichen Anlagen südwestlich der Sole-Therme) wird Versickerung in Form von Rasenfugen angeordnet.
   Die Grünflächen sollen Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste des GOP einschließen.

Die externen Pflanzungen sowie die internen Gestaltungsmaßnahmen sind bis Abschluss der Baumaßnahme auszuführen.

- **Pflanzliste und Qualitätsanforderungen für Baumpflanzungen in den hist. Parkanlagen:**

Thiepark: 16 Stück Tilia cordata „Wunder von Holstein“, Stammumfang 16 - 18 cm, 2 x verpflanzt aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung und DNs Hutfraage

Schlosspark:
- 20 Bestandsergänzungen Obstbaumhochstämme in nachfolgenden Sorten:
  - 4 Stück Apfel, Sorte Gravenstein
  - 3 Stück Apfel, Sorte Kaiser Wilhelm
  - 3 Stück Süßkirschen, Sorte Schwarze herzförmige
  - 3 Stück Süßkirschen, Sorte Hedelfinger Riesenkirsche
  - 3 Stück Süßkirschen, Sorte Schwarze Knorpelkirsche
  - 3 Stück Süßkirschen, Sorte Schwarze Knorpelkirsche
  - 3 Stück Birnen, Sorte Gute Luise
  - 3 Stück Birnen, Sorte Gute von Charneau
  - 3 Stück Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm, 3 x verpflanzt aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung

Die Baumpflanzungen sollen mit einem Pfahlkreuz, im Bereich Schlosspark mit einem zusätzlichen Schutz gegen Wildverbiss erfolgen.
Die Baumpflanzungen sind drei Jahre Entwicklungspflege sind entsprechend der gültigen DIN zu verdrahten.

- **Pflanzliste für Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. B 01/97 "Kurgastzentrum, Blankenburg (Harz)"**

Gehölze für Freiflächen:

Betula pendula	Eberesche
Betula pubescens	Sandbirke
Betula verrucosa	Schwarzbirke Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Aesculus x carnea	Rotblühende Roßkastanie
Corylus avellana	Haselnuß
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fagus sylvatica	Blutbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche

Gehölze für Feldgehölzanlagen:

Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Corylus avellana	Haselnuß	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	
Ilex aquifolium	Stechpalme	
Malus sylvestris	Wildapfel	
Pyrus pyraster	Wildbirne	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Hundsrose	
Salix aurita	Öhrchenweide	
Salix caprea	Sahlweide	
Salix cinerea	Grauweide	
Salix pentandra	Lorbeerblattweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	

Gehölze für Teichrand, offenbepflanzte Gehölze:

Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Sträucher zu Verankerungen (Straßen/ Stellplätzen):

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia x intermedia „Pallida“	Kaiserlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Sträucher für Pflanzstreifen (Ausbau/ Stellplätze/ Straßenbrüstung Radweg):

Aesculus hippocastanum „ x carnea	Roßkastanie
Crataegus laevigata „Paul´s Scarlet“	Zweigriffeliger Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen Esche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Sorbus aucuparia	Eberesche

Grünordnerische Gehölze/ Staudenpflanzung:

Gleditschia triacanthos	Dreidornige Gleditschie
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera x xylosteoides	Lonicera x xylosteoides
Lonicera x xylosteoides	Lonicera x xylosteoides
Rosa „Swany“	Bodendeckerrose „Swany“
Rosa „The Fairy“	Bodendeckerrose „The Fairy“
Vinca minor	Immergrün

Gehölze für Feldgehölze:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Aesculus x carnea	Rotblühende Roßkastanie
Corylus avellana	Haselnuß
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fagus sylvatica	Blutbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche

Gehölze für Feldgehölzanlagen:

Acer campestre	Feldahorn	Höhe:
Carpinus betulus	Hainbuche	"
Corylus avellana	Haselnuß	"
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	"
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	"
Ilex aquifolium	Stechpalme	"
Malus sylvestris	Wildapfel	"
Pyrus pyraster	Wildbirne	"
Prunus spinosa	Schlehe	bis 0,5 m
Rosa canina	Hundsrose	"
Salix aurita	Öhrchenweide	"
Salix caprea	Sahlweide	"
Salix cinerea	Grauweide	"
Salix pentandra	Lorbeerblattweide	"
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	"
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	"
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	für alle Höhen

Gehölze für Heckenpflanzungen:

Carpinus betulus	Hainbuche	Höhe:
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	"
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	"
Ilex aquifolium	Stechpalme	"
Malus sylvestris	Wildapfel	"
Pyrus pyraster	Wildbirne	"
Prunus spinosa	Schlehe	bis 0,5 m
Rosa canina	Hundsrose	"
Salix aurita	Öhrchenweide	"
Salix caprea	Sahlweide	"
Salix cinerea	Grauweide	"
Salix pentandra	Lorbeerblattweide	"
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	"
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	"
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	für alle Höhen

III. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 01/97 „Kurgastzentrum, Blankenburg (Harz)“ gemäß § 90 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

Geltungsbereich:
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 01/97 „Kurgastzentrum, Blankenburg (Harz)“.

1. Die Baukörper des Vorhabens „Sole- Therme mit Gesundheitszentrum“ werden „erlebnisorientiert Bauformen ausgebildet:
   - Baufeld I — Eingangsgebäude „Wasertropfen“
   - Baufeld II — Hotel und Gesundheitszentrum „Welle“
   - Baufeld III — Gastebäu „Entspannter Wassertropfen“
   - Baufeld IV — Familien- Freibadbad „Kreis“
   - Baufeld V — Naturbäu „Muschel“
   - Baufeld VI — Sole- Gradierwerk „Manta“
   - Baufeld VII und VIII — Gestaltungselemente „Weiler“ und „Portal“
2. Die Aussenhaut (Fassade und Dach) der Gebäudeformen soll wie folgt ausgebildet werden:
   - Baufeld I — Fassade — Glasdach in Metall- Glas- Konstruktion
   - Baufeld II — Fassade — Metall, Glas, Holz, mineralischer Putz und Keramik — Fassade
   - Dach — Metall, Glas, Holz, mineralischer Putz und Keramik
   - Baufeld III — Fassade — Glasdach und Terrassen extensiv begrünt mit Kunststoff- membrane
   - Dach — Holzbauweise mit Schwarzdach- Ausfachung
   - Baufeld IV und V — Fassade — Metall, Glas und Kunststoff- membrane
   - Dach — Holzbauweise mit Schwarzdach- Ausfachung
   - Baufeld VII und VIII — Fassade — Metall, Kunststoffen und Keramik

IV. Festsetzungen zum Immissionsschutz auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens Nr.: ECO 033033 zur 2. Änderung des B- Planes „Kurgastzentrum, Blankenburg (Harz)“

Aufgrund nachfolgend dargestellter Eingangsdaten werden die aufgeführten Beschränkungen als notwendige Lärmminderungsmaßnahmen zur Gewährleistung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte als Festsetzungen im B- Plan aufgenommen.

Eingangsdaten:
Anzahl der Stellplätze auf der Parkebene 0: 267
Anzahl der Stellplätze auf der Parkebene 1: 263

Beschränkungen:
1. Ein Nachtbetrieb auf der auf Straßenniveau liegenden Parkdeck- Ebene 1 ist nicht zulässig. Es muss eine Schließung der Ebene zu einem Zeitpunkt erfolgen, der garantiert, dass im Nachtzeitraum keine Parkwechselvorgänge auf der Ebene 1 erfolgen.
2. Die Parkebene 0 wird nicht in offener Weise errichtet. Die Südseite muss vollständig geschlossen werden, die Westseite in Richtung Wohnbebauung Neue Halberstädter Straße muss mindestens 2,5 m hoch geschlossen werden, so dass bei A in Höhe der Parkebene eine Öffnungsfläche von 1 m verbleibt, d.h. max. 25% der westlichen Seite sind offen. Die in nördlichen Friedensstraße liegenden Nordseite und die Ostseite der Parkebene müssen ebenfalls mindestens bis zu einer Höhe von 2,5 m geschlossen werden.
3. Als eine weitere Maßnahme der Lärmminderung ist eine schallabsorbierende Ausführung der Decke der unteren Ebene 0 vorzusehen. Hier ist ein Absorptionsgrad von mindestens 0,5 erforderlich.
4. Zur Reduzierung des Pegelanteils der Fahrstrecke zu den Parkplätzen der Ebene 0 ist eine Rampe und Fahrstrecke zu überdachen. Durch eine geeignete Ausführung einer Fahrbahn Absorption ist eine Minderung der Fahrgeräusche um mindestens 5 dB (A) zu erreichen.
5. Zur weiteren Reduzierung der Fahrgeräusche ist eine Fahrbahnoberfläche mit folgenden Möglichkeiten zulässig:
   - Schallabsorbierende Auskleidung der Decke und der Seitenwände der Rampe von der Parkebene 0 auf die obere Fahrebene
   - Beschränkung der Fahrgeschwindigkeit auf 10 km/h in Verbindung mit einem lärmarmen Fahrbelag
   - Teilüberdachung der Fahrstrecke durch gestalterisch auch als Abschirmung wirkenden Bogen über den Einfahrbereich
   - Bereich wirksende Abschirmungen durch kleine Aufwallungen, Brüstungen oder Begrünungen.
6. Die Lüftungsanlagen sind auf max. 6 mal 77 dB (A) Schallleistung für die Zuluft und die Abluft zu begrenzen.

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL

Nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) vom 19.03.2003 wird die Satzung zur 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. B 01/97 "Kurgastzentrum, Blankenburg (Harz)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Absatz 4 i.V.m. § 4 Absatz 1 BauGB wurde am 05.06.2003 in Form einer Anterkünfterez mit den Ämtern des Landkreises Wernigerode, mit Schreiben vom 24.06.2003 an die Versorgungsträger und mit Schreiben vom 26.06.2003 als raumordnerische Anfrage beim Regierungspräsidium Magdeburg, Dezernat 32, durchgeführt.

   Blankenburg (Harz), den 24.10.2003
   Der Bürgermeister
   Siegel
2. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 2 Absatz 4 i.V.m. § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB hat am 05.06.2003 in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden.

   Blankenburg (Harz), den 24.10.2003
   Der Bürgermeister
   Siegel
3. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 19.03.2003 beschlossen, die 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. B 01/97 mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 2 Absatz 4 i.V.m. § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Absatz 4 i.V.m. § 4 Absatz 2 und die benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Absatz 4 i.V.m. § 2 Absatz 2 BauGB zu beteiligen.

   Blankenburg (Harz), den 24.10.2003
   Der Bürgermeister
   Siegel
4. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 01/97 „Kurgastzentrum, Blankenburg (Harz)“.

   Blankenburg (Harz), den 24.10.2003
   Der Bürgermeister
   Siegel
5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.07.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 2 Absatz 4 i.V.m. § 4 Absatz 2 BauGB aufgefordert worden.

   Blankenburg (Harz), den 24.10.2003
   Der Bürgermeister
   Siegel
6. Die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom 10.07.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 2 Absatz 4 i.V.m. § 2 Absatz 2 BauGB aufgefordert worden.

   Blankenburg (Harz), den 24.10.2003
   Der Bürgermeister
   Siegel
7. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 10.09.2003 die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen gemäß § 2 Absatz 4 i.V.m. § 1 Absatz 6 und § 1a BauGB geprüft.
   Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Blankenburg (Harz), den 24.10.2003
   Der Bürgermeister
   Siegel
8. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 10.09.2003 die 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen.
   Die Begründung zur 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Blankenburg (Harz) vom 10.09.2003 gebilligt.

   Blankenburg (Harz), den 24.10.2003
   Der Bürgermeister
   Siegel
9. Die Satzung zur 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Blankenburg (Harz), den 24.10.2003
   Der Bürgermeister
   Siegel
10. Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.03.2004 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg ortsüblich bekanntgemacht worden.
    Mit der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 30.03.2004 in Kraft getreten.

    Blankenburg (Harz), den 31.05.2004
    Der Bürgermeister
    Siegel

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 21.11.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
vom 09.02.2001 (GVBl. LSA Nr. 6/2001, S. 50), zuletzt geändert durch Art. 5 des investitionserleichternden Gesetzes des Landes Sachsen-Anhalt v. 16.07.03 (GVBl. LSA S. 161)

Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Rates vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (85/337/EWG)

Satzung

zur 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. B 01/ 97 „Kurgastzentrum, Blankenburg (Harz)“

bestehend aus der Planzeichnung Teil A M 1: 1,000

und dem Text Teil B

Stand: August 2003

Planverfasser: Stadt Blankenburg (Harz), Baufachbereich, Fachgruppe Stadtentwicklung Harzstraße 3 38889 Blankenburg (Harz)