

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 - Haupteingang 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 Freizeitgestaltung dienende Einrichtungen
 - nicht storende Betriebe des Dienstleistungsgewerbes
 - die Grundfläche des geplanten Baukörpers beträgt ca. 400 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 Beautybereich geplant
 - Einrichtungen und Anlagen des Beherbergungswesens, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - zur Aus- und Fortbildung dienende Einrichtungen

- Allgemein zulässig sind im Baufeld III - Gästehaus:**
 - für die Gesundheits-, Erholungs- und Freizeitfunktion notwendige Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb einer Sole-Therme mit Gesundheitszentrum
 - Einrichtungen und Anlagen des Beherbergungswesens, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den 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 ca. 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 Familienerlebnisbades mit warmem Thermal- und Solewasser sowie Außenbädern geplant
 - 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. 2.300 m² ist die Errichtung eines Naturbades mit Saunen, Dampfbädern und Wellnessbereich geplant, daran schließen sich Außenbäder und Saunen an
 - Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche und Erholungszwecke, wie Massage-, Relax- und Beautyräume
 - 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 Inneninhalationsräumen zur Inhalation von Sode-Luft
 - die Grundfläche des geplanten Baukörpers beträgt ca. 400 m²

- Allgemein zulässig sind im Baufeld VII - Gestaltungselement:**
 - eine als wichtige Blickbeziehung an der Hauptzufahrtsstraße befindliche „Welle“ als Gestaltungselement

- Allgemein zulässig sind im Baufeld VIII - Gestaltungselement:**
 - als repräsentativer Eingangsbereich vorgesehene Gestaltungselement „Portal“

- Zur Erreichbarkeit aller Gebäudeteile der Baufelder I, II und IV-vi untereinander 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 Radwegeverbindung zwischen den Anbindungspunkten (Friedensstraße/ Thiepark) in ihrem Verlauf ausnahmsweise verändert werden.**

- Großflächiger Einzelhandel 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, II, und V	auf 0,7,
Baufeld IV	auf 0,8
Baufeld III, VII und VIII	auf 0,6 und
Baufeld VI	auf 0,3.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Baukörper wird als Gesamthöhe ab Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in 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 18 m über EFH,	9,5 m über Bezugspunkt Straße
Baufeld V	: auf 10 m über EFH,	0,5 m unter Bezugspunkt Straße
Baufeld VI	: auf 12 m über EFH,	4,5 m über Bezugspunkt Straße
Baufeld VII, VIII:	auf 6 m über EFH	1,5 m über Bezugspunkt Straße

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Parkfläche auf zwei Ebenen : auf 4,50 m über EFH 0,5 m unter Bezugspunkt Straße.

In den maximal zulässigen Gesamthöhen der Baukörper sind Gestaltungselemente mit folgender Höhe festgesetzt:

Baukörper in Baufeld I	5
Baukörper in Baufeld II	7
Baukörper in Baufeld IV	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“, Hausgrößen von größer als 50 m somit zulässig

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

- Die Zufahrt für die baulichen Anlagen südwestlich der Sole- Therme (u.a. Schule und geschütztes Wohnen) wird als Verkehrsfläche 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
Schloßpark : Streuobstwiesen

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 sowie Qualitätsanforderungen auszuführen.

3. Auf der nicht überbauten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich (Zufahrt für die baulichen Anlagen südwestlich der Sole- Therme) wird Verkehrsgrün in Form von Grünflächen 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:	18 Stück	Tilia cordata - Winterlinde Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung und CMA Prüfsiegel
------------------	----------	---

Schlosspark:

- im Bereich Hirschor: Obstbaum-Hochstämme in nachfolgenden Sorten:	4 Stück	Apfel, Sorte Gravensteiner
	5 Stück	Apfel, Sorte Kaiser Wilhelm
	3 Stück	Süßkirschen, Sorte Schwarze Harzkirsche
- im Bereich Studieninstitut: Obstbaum-Hochstämme in nachfolgenden Sorten:	9 Stück	Apfel, Sorte Gravensteiner
	7 Stück	Süßkirschen, Sorte Schwarze Harzkirsche
	5 Stück	Birnen, Sorte Gute Luise
	6 Stück	Birnen, Sorte Kostliche von Charneau
		Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm, 3 x verpflanzt aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung

Die Baumpflanzungen sollen mit einem Pfahldreibeck, im Bereich Schloßpark mit einem zusätzlichen Schutz gegen Wildverbiss erfolgen. Die Fertigstellungspflege und zwei Jahre Entwicklungspflege sind entsprechend der gültigen DIN zu vereinbaren.

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

Gehölze für Freiflächen:	
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpiniifolia	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rugosa	Apfelfrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Gehölze für Teichrand/ uferbegleitende Gehölze:

Ainus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Ulmus glabra	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Bäume in Verkehrsflächen (Straßen/ Stellplätzen):

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia x intermedia 'Pallida'	Kaiserlinde
Ulmus carpiniifolia	Feldulme

erweiterte Pflanzenauswahl: Blühgehölze für Straßenraum/ Radweg:

Acer	blühende Ahorn (i.S.)
Aesculus hippocastanum + x carnea	weiß- bzw. rotblühende Kastanie
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Echter Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sophora japonica	Schnurbaum

Bodendecker/ Gehölze/ Stauden für Baumunterpflanzung:

Geranium macrorrhizum	Storchschnabel
Hedera helix	Efeu
Ligustrum vulgare 'Lodense'	Liguster
Lonicera x xylosteoides 'Clavey's Dwarf'	Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Rosa 'Swany'	Bodendeckerrose 'Swany'
Rosa 'The Fairy'	Bodendeckerrose 'The Fairy'
Vinca minor	Immergrün

Gehölze für Freiflächen:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Aesculus x carnea	Rotblühende Roßkastanie
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eßkastanie
Crataegus laevigata	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche

Gehölze für Fassadenbegrünung:

Akebia quintata	Akebie	Rankhilfe erforderlich	Höhe:
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe	x	
Clematis tangutica	Gelbe Waldrebe	x	
Jasminum nudiflorum	Winter- Jasmin	x	bis 5 m
Lonicera periclymenum	Wald-Geißbart	x	
Rosa sp.	Kletterrosen	x	

Klettergehölze:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde	Rankhilfe erforderlich	Höhe:
Clematis montana	Anemonen-Waldrebe	x	
Lonicera caprifolia	Jelangerjeibeeber	x	bis 10 m
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt	x	
Wisteria sinensis	Blauregen	x	
Parthenocissus quinq.	Wilder Wein	x	
Parthenocissus tric.	Efeu-Wein	x	
Hedera helix	Efeu	x	
Hydrangea petiolaris	Kletter- Hortensie	x	für alle Höhen
Campsis radicans	Trompetenblume	x	
Celastrus orbiculatus	Baumwürger	x	

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 in folgenden Bauformen ausgebildet:

Baufeld I	Eingangsbäude: „Wassertropfen“
Baufeld II	Hotel und Gesundheitszentrum: „Welle“
Baufeld III	Gästehaus: „Entspannter Wassertropfen“
Baufeld IV	Familien Erlebnisbad: „Niere“
Baufeld V	Naturbad „Muschel“
Baufeld VI	Sole- Gradierwerk: „Manta“
Baufeld VII und VIII	Gestaltungselement: „Welle“ und „Portal“

2. Die Aussenhaut (Fassade und Dach) der Bauformen soll wie folgt ausgebildet werden:

Baufeld I	: Fassade und Dach in Metall- Glas- Konstruktion
Baufeld II	: Fassade in Metall, Glas, Holz, mineralischer Putz und Keramik, Flachdach und Terrassen extensiv begrünt mit Plattenbelegen
Baufeld III	: Fassade und Dach in Metall, Glas, Holz, mineralischer Putz und Keramik
Baufeld IV und V	: Fassade und Dach in Metall, Glas und Kunststoffmembrane
Baufeld VI	: Holzbohleweise mit Schwarzdorn- Ausfachung
Baufeld VII und VIII	: Metall, Naturstein und Keramik

IV. Festsetzungen zum Immissionsschutz auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens Nr. ECO 0333033 zur 2. Änderung des B- Planes „Kurgastzentrum, Blankenburg (Harz)“

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

Eingangsgrößen:
Anzahl der Stellplätze auf der Parkebene 0: 287
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 Parkwechselsvorgänge 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 bis zu einer Höhe von 3 m geschlossen werden, so dass bei 4 m Höhe der Parkebene eine Öffnungsfläche von 1 m verbleibt, d.h. max. 25% der westlichen Seite sind offen. Die in richtung Friedensstraße liegende 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 Lärminderung ist eine schallabsorbierende Aus-führung 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 sind Rampe und Fahrstrecke zu überdachen. Durch eine geeignete Ausführung einschließlich Absorption ist eine Minderung der Fahrgeräusche um mindestens 5 dB (A) zu erzielen.

4.1. Alternativ zur vollständigen Überdachung der Fahrstrecke bis zur Straße sind folgende Möglichkeiten zulässig:

- Schallabsorbierende Auskleidung der Decke und der Seitenwände der Rampe von der Parkebene 0 auf die obere Parkebene
- 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
- Seitlich wirkende Abschirmungen durch kleine Aufwallungen, Brüstungen oder Bepflanzungen.

5. Die Lüftungsanlagen sind auf max. 6 mal 77 dB (A) Schalleistung für die Zuluft und die Abluft zu begrenzen.