

Stadt Bad Liebenstein

B e g r ü n d u n g

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 3/2016

„Flurstück 800/22 - Eisenbahnstraße“

der Stadt Bad Liebenstein

| | |
|---|-------------------|
| Baubetreuungsbüro Schmidt Friedrich-Engels-Straße 22 36433 Bad Salzungen | 23.01.2018 |
|---|-------------------|

Inhaltsverzeichnis

- 1 Veranlassung und Ziele der Planung, Standort
2. Übergeordnete Planungen, planungsrechtliche Situation
3. Städtebauliches Grundkonzept / Festsetzungen
4. Erschließung / Auswirkungen der Planung
5. Grünordnung
6. Hinweise
7. Rechtsgrundlagen

1. Veranlassung und Ziele der Planung, Standort und Lage des Plangebietes

Die Stadt Bad Liebenstein beabsichtigt den Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das innerstädtische Gebiet östlich der Eisenbahnstraße unmittelbar südlich an das Gelände des ehemaligen Krankenhauses an der Bahnhofstraße anschließend. Der Geltungsbereich der Planung umfasst das Flurstück 800/22 in der Gemarkung Bad Liebenstein mit einer Gesamtgröße von 3.476 m².

Das Plangebiet befindet sich somit im Innenstadtbereich der Stadt Bad Liebenstein. Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan mittels des Planzeichens 15.13 der PlanzVO festgesetzt.



Lage des Plangebietes

Der betroffene Straßenblock zwischen Eisenbahnstraße, Bahnhofstraße und Dr.-Külz-Straße ist entlang seiner Ränder bebaut. Es verfügt im Inneren über einer beachtlichen Baumbestand, jedoch im Bereich des bezeichneten Flurstückes 800/22 auch über nennenswerte Baulandreserven.

Nutzungsseitig ist das innerstädtische Gebiet geprägt durch Wohnnutzungen und untergeordnet durch Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe.

Für das Flurstück liegen konkrete Bauabsichten zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 12 Wohneinheiten (barrierefrei) vor. Zur verkehrsseitigen Erschließung der geplanten inneren Bebauung ist die Anlage einer privaten Wohnstraße mit Wendemöglichkeit von der Eisenbahnstraße aus erforderlich und vorgesehen.

Sämtliche von der Planung betroffene Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

2. Übergeordnete Planungen, planungsrechtliche Situation

Der Standort des Plangebietes befindet sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht im derzeit unbeplanten Innenbereich. Die Planung orientiert sich damit an dem grundsätzlichen Prinzip Innen- vor Außenentwicklung.

Dieses bestätigt auch die obere Raumordnungsbehörde beim Thüringer Landesverwaltungsamt. Die Behörde stellt fest, dass dem Vorhaben keine raumordnerischen Belange entgegenstehen. Sie verweist jedoch darauf, dass im Rahmen der erforderlichen Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Grundzentrum Bad Liebenstein eine Bedarfs- und Potentialanalyse für Wohnflächenausweisungen grundsätzlich erfolgen sollte. In diesem Zusammenhang sollen auch die nicht oder nur teilweise umgesetzten Bebauungspläne „Unterm Giebel“ und „Heilige Wiesen“ überprüft und ggf. aufgehoben werden.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt bemerkt bezüglich des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB in seiner Stellungnahme vom 08.08.2017 weiter, dass die geplante innerörtliche Entwicklung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Es wird jedoch in der Anlage 2 der vorgenannten Stellungnahme nochmals auf das Erfordernis zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes mit einer Bedarfs- und Potentialanalyse zur Wohnbauflächenentwicklung hingewiesen.

Die grundsätzliche Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Erfordernis zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im innerstädtischen Baugebiet mit der Einpassung der Bebauung in das gegebene Stadtgefüge, aus dem Ziel einer möglichst effektiven Nutzung des Plangebietes, aus der geplanten

Viergeschossigkeit und der damit verbundenen Gebäudehöhe sowie der Sicherung einer optimalen Verkehrsanbindung und Erschließung des Plangebietes.

Ein Bezug auf das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB ist insbesondere aufgrund der geplanten Kubatur der Wohngebäude nicht zielführend, auch wenn für die betroffenen Flächen eine Bebauung auf planungsrechtlicher Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB ansonsten im Grundsatz möglich erscheint. Diese Feststellung ist für die Einschätzung eines eventuellen Ausgleichserfordernisses im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB von erheblicher Bedeutung.

Da die Kriterien des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt werden (Lage im Innenbereich und begrenzte Größe des Plangebietes) handelt es sich bei dem aufzustellenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Übergeordnete Planungen:

Gemäß Regionalplan Südwestthüringen übte die Stadt die Funktion eines Grundzentrums aus.

Bad Liebenstein stellt somit einen Konzentrationspunkt für Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes dar. Insoweit bedarf auch die Einordnung der beiden geplanten Mehrfamilienhäuser im innerstädtischen Bereich aus regionalplanerischer Sicht keiner weiteren Begründung.

Im Weiteren wird Bad Liebenstein im Regionalplan als regional bedeutsamer Tourismusort eingestuft und befindet sich im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung.

Die Stadt Bad Liebenstein verfügt bislang nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung eines solchen Planes ist für die nächsten Jahre geboten. Vor diesem Hintergrund wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf der Grundlage des § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt. Danach ist (für die Aufstellung eines Bebauungsplanes) ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dieses ist aus folgenden Gründen gegeben:

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Stadt Bad Liebenstein. Der vorhandene planungsrechtliche Charakter des Gebietes wird nicht geändert.

Der Charakter als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) bleibt erhalten. Mögliche spätere Darstellungen in einem Flächennutzungsplan werden also durch die Planung nicht berührt. Die vorbereitete Entwicklung wird beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen nicht entgegenstehen. Die Übereinstimmung mit dem „Integriertem Stadtentwicklungskonzept“ (ISEK) ist gegeben.

3. Städtebauliches Grundkonzept / Festsetzungen

Als zulässige Art der baulichen Nutzung sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Zulässigkeit zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage sowie weiterer zugehöriger Nebenanlagen vor (Verkehrsflächen, Müllbehälterstandplatz). Mit dieser Nutzung fügt sich das Plangebiet problemlos in den Gebietscharakter (Art der baulichen Nutzung) der näheren Umgebung (WA) ein.

Die GRZ wird mit 0,4 (0,6 unter Beachtung § 19 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Die reale GRZ beträgt unter Berücksichtigung der Wohngebäude, der Verkehrsflächen sowie der Tiefgarage 0,57. Sie bewegt sich somit im gesetzlich vorgegebenen Rahmen und ist städtebaulich am Standort vertretbar.

Die Gebäudehöhe der viergeschossigen Gebäude wird auf 17 m über vorhandener Geländeoberfläche begrenzt.

Die oben genannte Gebäudehöhe entspricht damit in etwa der durch das nordöstlich gelegene ehemalige Krankenhaus vorgegebenen Höhensituation. Der südlich und östlich gelegene Gebäudestand hat hingegen eine geringere Höhe.

Es bleibt festzustellen, dass die geplante Gebäudehöhe der typischen Höhe von im innerstädtischen Bereich in den letzten 30 Jahren errichteten Mehrfamilienhäusern entspricht und für Bad Liebenstein nicht atypisch ist.

Gleiches betrifft auch die auf Grundlage des § 88 ThürBO getroffenen Gestaltungsfestsetzungen.

So befinden sich in der Umgebung mit dem ehemaligen Krankenhaus und diversen Wohngebäuden verschiedene Gebäude mit analogen Materialien und Farben der festgesetzten Dachdeckung.

Auch der Ausschluss greller, leuchtender oder fluoreszierender Farben bei der Fassadengestaltung entspricht der Umgebungssituation und trägt zur Einfügung in das gegebene Stadtbild bei.

Die festgesetzte Firstrichtung entspricht der unmittelbaren Umgebung.

4. Erschließung / Auswirkungen der Planung

Verkehrstechnische Situation im Plangebiet:

Die verkehrsseitige Anbindung der beiden Mehrfamilienhäuser erfolgt an die Eisenbahnstraße und von dort weiter an die Bahnhofstraße. Die innere Erschließung wird über eine 5 m breite und ca. 100 m lange Stichstraße sichergestellt, an deren Ende eine den Anforderungen entsprechende Wendemöglichkeit gemäß RSt 06 (Bild 56) eingeordnet wird.

Die zur Verfügung gestellten Verkehrsflächen entsprechen somit den gesetzlichen Vorgaben für eine verkehrssichere und verkehrsgerechte Erschließung des Baugebietes gemäß §§ 16, 49 ThürBO, § 3 ThürStrG unter Berücksichtigung der anerkannten Richtlinien des gemeindlichen Straßenbaus wie RStO sowie RSt 06.

Die für den Einsatz im Rettungsfall vorgesehenen Verkehrsflächen sind zu kennzeichnen (Feuerwehrezufahrt) und als Parkverbotsfläche auszuweisen.

Für die erforderlichen Beschilderung mit Verkehrszeichen gem. StVO ist der Antrag auf Verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 4 StVO im Rahmen der Ausführung zu beantragen und deren Vorgaben anzubringen.

Die Wohnstraße im Plangebiet verbleibt im Eigentum des Vorhabenträgers und ist sichtbar als Privatstraße zu kennzeichnen.

Für den ruhenden Verkehr ist unter beiden Wohngebäuden einschließlich der Fläche zwischen den Gebäuden die Einordnung einer Tiefgarage vorgesehen, welche den vorgegebenen Stellplatzbedarf für 24 WE absichert. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgen von der bereits erwähnten Wendemöglichkeit aus.

Zusätzlich zu den Tiefgaragenstellplätzen werden im nordwestlichen Grundstücksbereich weitere 4 Stellplätze errichtet. Hier werden auch die erforderlichen Abfallbehälterstandplätze eingeordnet.

Löschwasserversorgung im Plangebiet

Der im Baugenehmigungsverfahren errechnete Bedarf an Löschwasser wird über eine im Boden eingelassene Löschwasserzisterne abgesichert.

Befüllt wird die Zisterne mit Regenwasser über die angeschlossenen Dachentwässerungsanlagen der beiden Wohngebäude. Die Zisternenüberlaufleitung ist an die öffentliche Abwasserleitung des Wasser und Abwasser-Verbandes Bad Salzungen in der Eisenbahnstraße anzuschließen.

Als Standort für die Löschwasserzisterne ist der Bereich unter den geplanten südwestlich gelegenen 4 PKW-Stellplätzen vorgesehen.

Über die Löschwasserzisterne muss eine Löschwassermenge von 800 Liter/min für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Angabe zur Personenrettung aus den Wohngebäuden:

Die Rettung von Personen im Brandfall erfolgt über die Sicherheitstreppehäuser. Die Treppehäuser sind baulich entsprechend auszuführen.

Wasser / Abwasser:

Aufgrund der innerstädtischen Lage gestaltet sich die Anbindung an die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung unproblematisch. Die Anschlusspunkte an die jeweiligen Netze sind mit dem Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen als zuständigen Versorgungsträger abzustimmen, und in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen.

Mit dem Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen soll erforderlichenfalls ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden.

Elektrizität / Gas / Telefon:

Für diese Medien ist ein problemloser Anschluss an das vorhandene Netz möglich. Die entsprechenden konkreten Anschlussmodalitäten sind mit den entsprechenden Versorgungsträgern im Rahmen der Erschließungsplanung abzuklären.

Hinweis:

Da eventuell vorhandene Leitungen (alle Medien) im Plangebiet nicht bekannt sind, sind für Schachtarbeiten zwingend die Genehmigungen der dafür zuständigen Versorgungsträger einzuholen.

5. Grünordnung

Grundsätzlich regelt § 1a Abs. 3 BauGB, dass die Vermeidung und der Ausgleich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Hiervon abweichend wird im § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB festgestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Dieses dürfte bei der vorliegenden Planung der Fall sein.

Wie bereits mehrfach festgestellt, befindet sich das Plangebiet in der Innenstadt von Bad Liebenstein (unbeplanter Innenbereich). Eine Bebauung auf Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB dürfte im Plangebiet bereits jetzt grundsätzlich möglich sein. Lediglich die Größe der Baukörper und die erforderliche verkehrliche Anbindung rechtfertigen die Bauleitplanung. Für die Bewertung der Notwendigkeit eines naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisses ist der Kubus der geplanten Baukörper jedoch belanglos.

Auch auf § 18 Abs. 2 BNatSchG ist in diesem Zusammenhang zu verweisen, wonach für Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB die §§ 14 bis 17 BNatSchG nicht anzuwenden sind.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Dieses wird auch so in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (UNB) vom 15.08.2017 bestätigt.

Die UNB weist in dieser Stellungnahme im Weiteren auf Vollzugsfragen hin. Sofern die Entfernung einzelner Gehölze unvermeidbar ist, sind die Baumfällarbeiten innerorts mit der Stadt Bad Liebenstein gemäß der Baumschutzsatzung abzustimmen. Baumfällarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen bezüglich der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG sind einzuhalten.

Die in der Planzeichnung Teil A und B der Satzung geplanten grünordnerischen Maßnahmen sind durch den Grundstückseigentümer spätestens ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen.

Unabhängig davon sind die nicht überbauten Flächen im Geltungsbereich grünordnerisch (Rasenfläche oder gärtnerische Gestaltung) anzulegen. Dieses betrifft auch den nicht von Wohngebäuden überdeckten Teil der Tiefgarage.

Im Weiteren sind aus gestalterischen Gründen mindestens sechs heimische Laubbäume 2. Ordnung (gemäß Artenliste) anzupflanzen.

Artenliste:

- Eberesche,
- Feldahorn,
- Mehlbeere und
- Weißbirke.

Entlang der Grenze zwischen dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu den benachbarten Flurstücken (801/6, 800/18 und 837/19) ist innerhalb des Geltungsbereiches eine freiwachsende Flurholzhecke anzupflanzen.

Eine entsprechende Artenliste wird auf der Satzung vorgegeben. Regelungen zum Zeitpunkt der Pflanzungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Artenliste:

- roter Hartriegel,
- Gemeiner Schneeball,
- Faulbaum,
- schwarzer Holunder,
- Weißdorn,
- Haselnuss und
- Weiden.

6. Hinweise

Denkmalpflege

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie verweist auf § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThürDSchG), nach dem Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie unterliegen und durch Mitarbeiter des Amtes zur wissenschaftlichen Auswertung untersucht und geborgen werden müssen. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf die Bestimmungen und mögliche archäologischen Funde hinzuweisen.

Dies Hinweise und Forderungen sowie ein Verweis auf die Bestimmungen des ThürDSchG sind in den Planunterlagen zu verankern.

Bodenschutz und Altlasten

Gemäß der Aussagen der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde ist auf dem Flurstück 800/22 im Thüringer Altlasteninformationssystem keine Altlastenverdachtsfläche eingetragen.

Werden im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung schadstoffkontaminierte Medien bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Färbung, etc. wahrgenommen, die den Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen stützen, sind diese unverzüglich dem Umweltamt des Wartburgkreises für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen.

Eine Minimierung von Flächenverbrauch und Flächenversiegelung ist bei allen Maßnahmen anzustreben.

Während der Baudurchführung ist der Erhalt des Mutterbodens zu sichern. Das bei der Baumaßnahme anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosen Oberboden und kultivierfähigen Unterboden schonend auszubaggern und – soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) – auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden.

Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie:

Die Landesanstalt gibt vor dem Hintergrund der gegebenen geologischen Situation folgende zu beachtende Hinweise:

1. Das Versickern von Oberflächen- und Abwässern in den Untergrund ist zu vermeiden, da die im tieferen Baugrund möglicherweise lagernden Riffkalksteine verkarstet sein können.
2. Um die Baugrundeigenschaften lokal bewerten zu können, werden problemorientierte Baugrunduntersuchungen dringend empfohlen. Sowohl diese Bohrungen als auch größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie anzuzeigen. Die festgestellten Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und Lagepläne sind dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahmen zu übergeben.

7. Rechtsgrundlagen

| | |
|---|--------------------|
| Baugesetzbuch | (BauGB) |
| Baunutzungsverordnung | (BauNVO) |
| Planzeichenverordnung | (PlanV 90) |
| Bundesnaturschutzgesetz | (BNatschG) |
| Thüringer Bauordnung | (ThürBO) |
| Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz | (ThürBKG) |
| Thüringer Abfallwirtschaftsgesetz | (ThürAbfG) |
| Kreislaufwirtschaftsgesetz | (KrWG) |
| Straßenverkehrsordnung | (StVO) |
| Richtlinien des gemeindlichen Straßenbaus | (RStO12); RASt 06) |
| Thüringer Denkmalschutzgesetz | (ThürDSchG) |
| Thüringer Nachbarschaftsrecht | (ThürNRG) |

| | |
|---|-------------------|
| Baubetreuungsbüro Schmidt Friedrich-Engels-Straße 22 36433 Bad Salzungen | 23.01.2018 |
|---|-------------------|