

STADT RONNEBURG

Bebauungsplan Nr. 16 „Krankenhausquartier am Rudolf-Breitscheid-Platz“

- Entwurf -

Auftraggeber:

Stadt Ronneburg
Markt 1/2
07580 Ronneburg
Mail: bauamt@ronneburg.de

Planverfasser:

quaas-stadtplaner
Schillerstraße 20
99423 Weimar
Mail: buero@quaas-stadtplaner.de

Bearbeitungsstand: 05. September 2018

BEGRÜNDUNG

Inhalt:

I.	Allgemeine Begründung.....	5
I.1	Planungsanlass	5
I.2	Planungserfordernis	6
I.3	Planungsrechtliches Verfahren	6
I.4	Geltungsbereich	7
I.5	Übergeordnete Planungen, Planungsbindungen	8
I.5.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	8
I.5.2	Flächennutzungsplan (Vorbereitende Bauleitplanung)	8
I.5.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Ronneburg	10
I.5.4	Weitere planungen	10
I.6	Ausgangsbedingungen, Bestandsdarstellung	10
I.6.1	Lage.....	10
I.6.2	Topographie	11
I.6.3	Eigentumsverhältnisse	11
I.6.4	Bebauung und Nutzung.....	12
I.6.5	Technische Infrastruktur.....	12
I.6.6	Verkehrliche Erschließung	12
I.6.7	Grünausstattung, Natur	12
I.6.8	Schutzgebiete.....	13
I.6.9	Gesamteinschätzung.....	13
I.7	Bebauungsplanung.....	13
I.7.1	Städtebauliche grünordnerische Zielstellungen	13
I.7.2	Städtebauliches Konzept.....	13
I.7.3	Erschließung.....	14
I.7.4	Ruhender Verkehr	14
I.7.5	Freiräume, Grüngestaltung	14
I.7.6	Artenschutz.....	15
I.7.7	Schallschutz	15
I.8	Planungs- und Standortalternativen	15
I.9	Flächenbilanz.....	15
I.10	Auswirkung der Planung.....	16
I.10.1	Auswirkung auf ausgeübte Nutzungen, Verkehr.....	16
I.10.2	Ver- und Entsorgung	16
I.10.3	Natur, Landschaft, Umwelt.....	16
I.10.4	Kosten und Finanzierung	16
II.	Begründung der textlichen Festsetzungen.....	17
II.1	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	17
II.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
II.1.2	Maß der baulichen Nutzung	17
II.1.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	17
II.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	17
II.1.5	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für deren Erhaltung.....	17

II.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
II.1.7 Immissionsschutz	18
II.2 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	18
II.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	18
ABBILDUNGEN	19
QUELLEN	19

I. Allgemeine Begründung



Abb. 1 Luftaufnahme Klinikum (Quelle : <http://www.krankenhaus-ronneburg.de> vom 13.12.2017)

I.1 PLANUNGSANLASS

Das Planungsgebiet wird überwiegend durch das Kreiskrankenhaus Ronneburg und ein Pflegeheim genutzt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Ronneburg wird das Bearbeitungsgebiet als Fläche für den Gemeinbedarf deklariert. Demnach sind Gebäude und Einrichtungen, die gesundheitlichen Zwecken dienen, zulässig (§ 5 Abs. 2 Punkt 2.a BauGB).

Mit der Änderung des Landesgesetzes zum 7. Thüringer Krankenhausplan, ist eine Erweiterung des Kreiskrankenhaus Ronneburg zwangsläufig zu erwarten. Mit einer Erweiterung könnten jedoch die bereits bestehenden Nutzungskonflikte mit den umgebenden Wohnbauflächen noch verstärkt werden. Hier gilt es die Belange beider Nutzungen zu beachten und deren Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern.

Die Entwicklung des Krankenhauses erfolgte bisher immer entsprechend des Bedarfs durch Anbauten, zuletzt vor zwei Jahren. Für Patienten, Personal und Besucher wurden schließlich Stellplätze westlich des Krankenhausquartiers geschaffen. Bei jeder Erweiterung ist auch mit einem größeren Stellplatzbedarf und zunehmendem Verkehr zu rechnen, die zu sichern und zu ordnen sind. Die Wohnnutzung und Wohnqualität der angrenzenden Gebiete sind für die Stadt ebenfalls von Bedeutung und dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Um die städtebaulichen Ziele der Stadt für den Standort umzusetzen und Konflikte zu beseitigen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der den Rahmen für eine Erweiterung und Entwicklung des Krankenhauses und anderer medizinischer Einrichtungen an dem Standort festsetzt.

I.2 PLANUNGSERFORDERNIS

Die Entwicklung im Plangebiet bedeutet eine Erweiterung der baulichen Anlagen, Gebäude und Einrichtungen für medizinische Zwecke. Da das Krankenhausquartier rundum mit Wohnbauflächen umgeben ist, muss dessen Erweiterung an dem Standort in verträglicher nichtstörender Weise erfolgen.

Die Aufstellung des B-Plans dient der Sicherung und Entwicklung der derzeitigen Nutzung. Mit dem Bebauungsplan sollen Dichte, Höhe, Bauweise und Baugestaltung in dem Quartier geregelt werden.

Des Weiteren ist beabsichtigt, die städtebauliche Ordnung im Kontext der umliegenden Wohnquartiere durch die Aufnahme von Raumkanten zu entwickeln. Außerdem ist der Ziel- und Quellverkehr der Sondernutzung zu berücksichtigen und sind Lösungen für bestehende Konflikte und städtebauliche Missstände zu finden.

Die Planung erfolgt unter der Zielsetzung der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes im innerstädtischen Bereich.

Im November 2017 lag der Stadt Ronneburg bereits ein Antrag auf Teilbaugenehmigung des Kreiskrankenhauses Ronneburg für die Baufeldfreimachung vor. Die Absicht des Bauherrn einen weiteren Neubau zu errichten, zeigt das dringende Planungserfordernis für den gesamten Standort.

Inzwischen erfolgte hinsichtlich der städtebaulichen Ziele eine Abstimmung und Anpassung der Objektplanung für einen Ersatzneubau mit der Bebauungsplanung. Für den Ersatzneubau wurde Ende März 2018 die Baugenehmigung erteilt.

I.3 PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN

Durch den Stadtrat der Stadt Ronneburg wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Krankenhausquartier am Rudolf-Breitscheid-Platz“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mit dem Vorentwurf vom 21.12.2017 erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und betroffener Träger öffentlicher Belange. Im Ergebnis der Beteiligung folgt man der Empfehlung der Kreisentwicklung und führt den Bebauungsplan nicht wie begonnen im Regelverfahren durch. Da es sich hier um einen Fall der Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB handelt, wird der Bebauungsplan Nr. 16 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB fortgeführt.

Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und kein Umweltbericht nach § 2a BauGB verfasst. Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen nach BNatSchG wird nicht angewendet, eine Kompensationspflicht entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB. Außerdem wird von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am: 17.08.2017

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 9 / 2017 vom 22.09.2017

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden mit Schreiben vom: 21.12.2017

Bis zum 16.04.2018 äußerten sich 19 Träger zum Bebauungsplan. Die Hinweise und Anregungen wurden bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.

Nur von der Nachbargemeinde Großenstein kamen Bedenken und eine generell ablehnende Stellungnahme, weil der Grünbestand erhalten werden soll.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung erfolgte vom 02.01.2018 bis 03.02. 2018. Sie wurde im Amtsblatt der Stadt Ronneburg Nr. 12/2017, vom 21.12.2018 veröffentlicht. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit sich über die mit der Planung verbundenen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen innerhalb eines bestimmten Zeitraumes zu unterrichten und zu äußern.

Es sind 17 schriftliche Äußerungen mit Bedenken und Hinweisen zum Bebauungsplan eingegangen, davon waren 11 Stellungnahmen gleichen Textes. Die größten Bedenken werden hinsichtlich des erhöhten Verkehrsaufkommens, unzureichender Parkplätze und des Verlust des Großgrünbestandes gesehen. Die Hinweise und Anregungen wurden bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.

I.4 GELTUNGSBEREICH

Im Zuge der Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der TÖB und Öffentlichkeit wurde deutlich, dass es teilweise Konflikte bei der Erschließung und dem ruhenden Verkehr im Zusammenhang mit dem Plangebiet gibt. Um die Konflikte zu lösen, wird die bestehende Straßenfläche in das Plangebiet integriert.

Der etwa 1,97 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Stadt Ronneburg nordöstlich des Stadtkerns und wird begrenzt: Flurstücke nördlich der Dr.-Ibrahim-Straße, östlich und südlich durch die Straße der Opfer des Faschismus sowie westlich durch den Rudolf-Breitscheid-Platz und die Geschwister-Scholl-Straße.

Der Geltungsbereich ist auf dem Übersichtsplan dargestellt, er umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ronneburg, Flur 12, Flurstück-Nr. 1434/4; 1435/35; 1435/36; 1441/8; 1441/9; 1441/13; 1458/43; 1458/45; 1515/12; 1435/39 teilweise und 1458/44 teilweise:

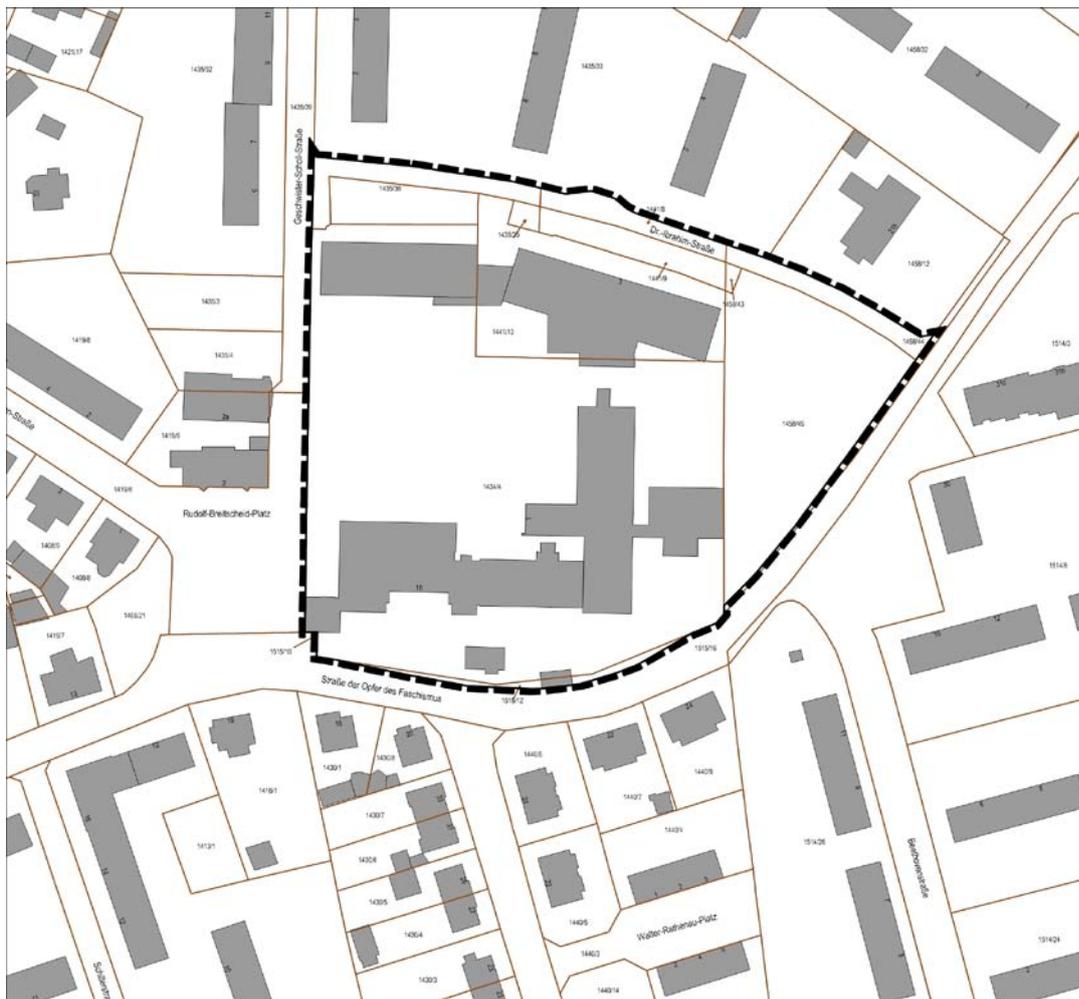


Abb. 2 Übersicht zur Lage des Geltungsbereiches

I.5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, PLANUNGSBINDUNGEN

I.5.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Die Stadt Ronneburg liegt in mittelbarer Nähe zum Oberzentrum Gera und in dessen Stadt- und Umlandraum. Das nächste Mittelzentrum befindet sich in östlicher Richtung. Es sind die Städte Schmölnn und Gößnitz als Funktionsteilliger Zentraler Ort. In nordöstlicher Richtung befindet sich die Stadt Altenburg, welche als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen ist. In südlicher Richtung befindet sich das Grundzentrum Berga/Elster.

Das Hierarchiegefüge der Zentralen Orte sowie deren Vernetzung dienen der Sicherung flächendeckender, gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen.

„Zentrale Orte übernehmen unter Beachtung ihrer Lagegunst, ihrer Standortvorteile sowie der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Aufgaben als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte, als Standorte für Bildung und Kultur sowie als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs.“¹

Ronneburg hat laut des Landesentwicklungsprogramms - LEP Thüringen 2025² die zentralörtliche Funktion „Grundzentrum“. Grundzentren haben eine überörtliche Bedeutung aufgrund des umfassenden Angebotes an Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes. Sie dienen der Überbrückung langer Entfernungen zum nächstgelegenen Zentralen Ort höherer Stufe.

Im Regionalplan Ostthüringen³ wird in Kapitel 2.1 Siedlungsentwicklung, im Grundsatz G 2-4 ausgesagt, dass im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Baugebiete ausgelastet sowie auf Grund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden sollen, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Nachverdichtung einer Fläche innerhalb der bebauten Ortslage zum Inhalt und folgt somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

I.5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG)

Für die Stadt Ronneburg, einschließlich der Gemeinden Grobsdorf und Raitzhain, befindet sich ein Flächennutzungsplan in Aufstellung. Der vorliegende Entwurf wurde 2013 und 2015 unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus dem Jahr 2011 überarbeitet.

Wesentliche Planungsziele der Siedlungsentwicklung sind der Erhalt und die Sicherung der historischen Baustruktur in der Altstadt durch Sanierungen und die Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen durch Nachverdichtung.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ronneburg vom Dezember 2013 ist das Bearbeitungsgebiet des Bebauungsplanes als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt mit gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Anlagen. Angrenzend an und rings um das Bearbeitungsgebiet stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird erläutert, dass, sich in Mitten des Quartiers mit Geschosswohnungsbau das Kreiskrankenhaus Ronneburg befindet. Im Jahr 2013 handelte es sich um eine Fachklinik für Geriatrie und Innere Medizin mit 100 Betten auf drei Stationen und einer Tagesstation. Die damalige Diskussion im Kreistag über die Entwicklung des Krankenhauses machte bereits deutlich, dass eine großflächige Erweiterung auf Grund der angrenzenden Nutzungen nicht bzw. nur mit einem sehr hohen Aufwand möglich wäre. Die soziale Infrastruktur wird

¹ Quelle: siehe Fußnote 1; Kapitel 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, Begründung zu 2.2.1 und 2.2.2, Seite 22f

² „Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025“ vom 15.05.2014, Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

³ Regionalplan Ostthüringen (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen; in Kraft getreten mit Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 am 18.06.2012

entscheidend durch die Bevölkerungsentwicklung beeinflusst. Planungen für weitere und neue Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs liegen in Ronneburg z.Zt. nicht vor.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind in fast allen in Ronneburg dargestellten Baugebietstypen (mit Ausnahme der Industrie- und Sondergebiete) zulässig. Aus den Darstellungen des Entwurfs zum FNP von 2013 lässt sich der Bebauungsplan Nr. 16 „Krankenhausquartier am Rudolf-Breitscheid-Platz“ entwickeln. Allerdings wird die nutzungsrechtliche Zuordnung korrigiert und das Krankenhausquartier nun als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung medizinischen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Diese Änderung wird bei der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes beachtet.

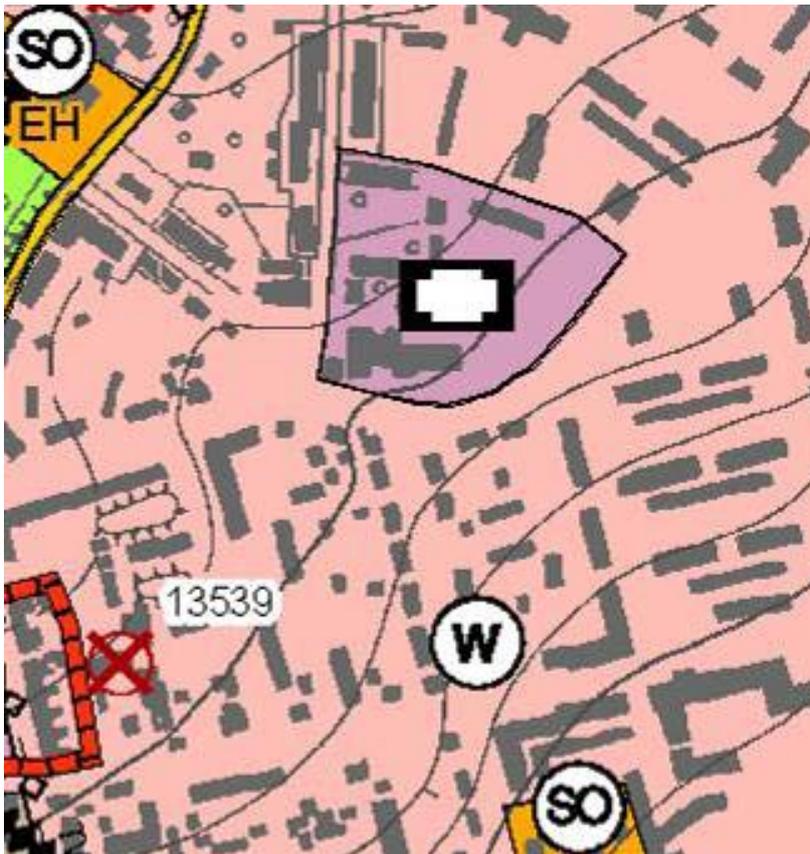


Abb. 3 Auszug aus dem Entwurf zum FNP mit Kennzeichnung des Planbereiches

LEGENDE ZU DEN ABBILDUNGEN

-  Wohnbaufläche
-  Flächen für Gemeinbedarf
gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung:
EH Einzelhandel
-  Grünflächen
-  Straßenverkehrsflächen
-  Denkmalensemble gem. § 2 Abs. 2 ThürDSchG
-  ¹³⁵³⁹ Altlastenverdachtsfläche (Angaben gem. ALVK-Thüringen)
-  Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16

I.5.3 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT RONNEBURG

Das ISEK Ronneburg wurde am 30.11.2017 vom Stadtrat der Stadt Ronneburg beschlossen. Im Abgleich mit bestehenden Planungen, den Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und im Ergebnis des Beteiligungsprozesses wurde das Leitbild erarbeitet. Das Leitbild bildet zusammen mit den Entwicklungszielen das Gerüst der weiteren Entwicklung der Stadt Ronneburg für die nächsten 20 Jahre (Planungshorizont 2040) und kann in Einzelaspekten darüber hinausgehen.

Im ISEK wurde auch die medizinische Versorgung betrachtet und bewertet. Für eine Kommune ihrer Größe bietet die Stadt Ronneburg ein überdurchschnittlich breites medizinisches Angebot an, welches insbesondere die Bedürfnisse von Senioren deckt. Das Kreiskrankenhaus Ronneburg ist eine Fachklinik für Geriatrie mit 118 Betten in drei Stationen und einer Tagesklinik.

Im Leitbild des Konzeptes ist eine der Kernaussagen die Sicherung und Entwicklung der zentralen Funktionen in der Daseinsvorsorge.

Im Handlungsschwerpunkt der Daseinsvorsorge ist neben den Themen Einzelhandel und Gastronomie, Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen die medizinische Versorgung ein wichtiger Aufgabenbereich. In Anbetracht, dass Ronneburg als seniorenfreundliche Stadt zu profilieren ist, muss das vorhandene Betreuungs- und Pflegeangebot für ältere Menschen erweitert werden. Des Weiteren soll der hohe Standard an medizinischer Versorgung für Stadt und das Umland erhalten bleiben.

Oberziele des Handlungsschwerpunktes sind die Sicherung der zentralen Versorgungsqualitäten der Stadt Ronneburg und für das Umland. Dabei soll die Innenstadt zentraler Versorgungsbereich sein. Als Einzelziele sind u.a. der Erhalt des hohen Standards an medizinischer Versorgung benannt und die Erweiterung der Betreuungs- und Pflegeangebote für ältere Menschen.

Damit steht der Bebauungsplan Nr. 16 „Krankenhausquartier am Rudolf-Breitscheid-Platz“ in Kongruenz mit den Zielen des ISEK der Stadt Ronneburg.

I.5.4 WEITERE PLANUNGEN

RES „Greizer Land“

Die Stadt Ronneburg ist Mitglied in der LEADER-Aktionsgruppe Greizer Land e. V. Auf der Grundlage einer Regionalen Entwicklungsstrategie werden gemeinsam Projekte umgesetzt.

Land(auf)Schwung

Der Landkreis Greiz ist eine von 13 Siegerregionen, die vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft im Rahmen des Modellvorhabens Land(auf)Schwung gefördert werden. Das Modellvorhaben unterstützt strukturschwache ländliche Regionen dabei, mit dem demografischen Wandel vor Ort aktiv umzugehen, die regionale Wertschöpfung zu erhöhen und die Beschäftigung im ländlichen Raum zu sichern.

I.6 AUSGANGSBEDINGUNGEN, BESTANDSDARSTELLUNG

I.6.1 LAGE

Der Planbereich befindet sich in der Innenstadt von Ronneburg und liegt nordöstlich des Stadtkerns. Der betrachtete Bereich umfasst 1,97 ha und wird begrenzt durch die Mehrfamilienhäuser nördlich der Dr. Ibrahim-Straße im Norden, südlich und östlich durch die Straße der Opfer des Faschismus sowie westlich durch den Rudolf-Breitscheid-Platz und die Geschwister-Scholl-Straße.



Abb. 4 Luftaufnahme Ronneburg, mit Geltungsbereich (Quelle : Stadt Ronneburg, Digitales Orthophoto, 2016)

I.6.2 TOPOGRAPHIE

Die Topographie des Plangebietes verfügt über eine gleichmäßige Neigung, das Gelände fällt von Nordwesten nach Südost. Die Höhenlage auf der nordwestlichen Fläche des Plangebietes beträgt ca. 294 m NHN und auf den südöstlichen Flächen ca. 289 m NHN.

I.6.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend in privatem Eigentum. Dem Kreiskrankenhaus Ronneburg mit der Fachklinik für Geriatrie GmbH gehören die Flurstücke-Nr. 1434/4, 1458/45 und 1515/12. Das Flurstück-Nr. 1441/13 ist im Eigentum der Pflegeheim Ronneburg GmbH. Die Flurstücke-Nr. 1435/35, 1435/36, 1441/9 und 1458/43 sind im Eigentum der Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH. Das Straßengrundstück der Dr. Ibrahim-Straße mit dem Flurstück-Nr. 1441/8, 1435/39 teilweise und 1458/44 teilweise, sind im Eigentum der Stadt Ronneburg.

I.6.4 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Die vorhandene Baustruktur im Planbereich ist heterogen und durch die jeweilige Bauzeit und beabsichtigte Nutzung geprägt. Die älteste Bebauung stammt aus der Gründerzeit um 1910 mit verschiedenen Steildachformen und befindet sich an der Straße der Opfer des Faschismus im südlichen Plangebiet. Das neueste Gebäude wurde in den 2000er Jahren mit Flachdach errichtet und begrenzt das Plangebiet im Nordosten. Letzte Erweiterungen und Umbauten am Klinikum erfolgten vor zwei Jahren.

Die Hauptgebäude im Plangebiet sind drei bis viergeschossig und in gutem bis sehr gutem Bauzustand. Leider fehlt den Gebäuden eine verbindende architektonische Gestaltidee, so dass keine Ensemblewirkung entsteht. Dem Quartier fehlt zudem die Raumkante zur Geschwister-Scholl-Straße.

Im südlichen Gebäudekomplex befindet sich das Kreiskrankenhaus Ronneburg mit der Fachklinik für Geriatrie. Der Gebäudekomplex im Norden wird als Pflegeheim genutzt.

Entlang der Dr. Ibrahim-Straße befinden sich im Norden des Plangebietes mehrere eingeschossige Garagenzeilen, die an Bewohner der umliegenden Mehrfamilienhäuser verpachtet sind. Der Bauzustand ist befriedigend bis gut, allerdings ist die städtebaulich gestalterische Qualität unbefriedigend.

I.6.5 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet ist komplett erschlossen, alle Medien liegen hier durch die bestehende Vornutzung an. An der Straßenecke Geschwister-Scholl-Straße / Dr. Ibrahim-Straße befindet sich auf öffentlicher Fläche ein Sammelplatz für Wertstoffe.

I.6.6 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Das Krankenhausquartier ist rundum von Straßen ausreichend erschlossen. Nur die Dr.-Ibrahim-Straße besitzt eine geringe Breite. Die Straße ist deshalb in eine Richtung befahrbar und hat keine Zufahrt in das Quartier. Hier kommt es zu temporären Problemen, wenn z.B. die Müllabfuhr die Straße länger blockiert und die Zufahrt zu der Bebauung nördlich der Straße nicht möglich ist.

Auf die bestehende Problemlage eingehend, sollte an der Dr.-Ibrahim-Straße eine ordnungsrechtliche Regelung mit Verkehrszeichen erfolgen, um zusätzliche Ein- und Ausfahrten zu unterbinden bis ein Straßenausbau erfolgt ist.

Das Bebauungsplangebiet besitzt dafür mehrere Einfahrten von der Straße der Opfer des Faschismus und von dem Rudolf-Breitscheid-Platz sowie von der Geschwister-Scholl-Straße.

Temporäre Probleme sind Parksuchverkehr und Verkehrsströme im angrenzenden Wohngebiet, da die Parkplätze für das Krankenhaus in Stoßzeiten nicht ausreichen oder die verschiedenen Parkplätze schwer zu finden sind.

Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt durch verschiedene Buslinien. Die Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem derzeitigen ÖPNV-Netz beträgt 100 m zur Haltestelle an der Zeitzer Straße und zur Haltestelle an der Regelschule Ronneburg.

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Gebäudezeile, in der sich 38 Garagen befinden.

I.6.7 GRÜNAUSSTATTUNG, NATUR

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche mit ehemals 50 Großbäumen, die zum Kreiskrankenhaus Ronneburg mit der Fachklinik für Geriatrie gehört. Die parkähnliche Grünfläche dient vorher dem Aufenthalt von Patienten und Besuchern der Klinik. Zudem war die Fläche für die umliegende Wohnbebauung eine raumwirksame Zäsur und grüne Lunge für das Kleinklima. Mit der vorliegenden Baugenehmigung des Ersatzneubaus für das Krankenhaus, wurde der überwiegende Teil der Bäume gefällt.

Ein Baumsaal und weitere große Bäume und Gehölze befinden sich auf den Grünflächen in der Planbereichsmittle und auf der Grünfläche zwischen Straße der Opfer des Faschismus und dem südlichen Gebäude.

I.6.8 SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Für das Stadtgebiet gibt es eine Baumschutzsatzung, die gegenwärtig auch für das Plangebiet gilt.

I.6.9 GESAMTEINSCHÄTZUNG

Das Bebauungsplangebiet verfügt über Potentiale und Konflikte, die bei der Entwicklung als Sonstiges Sondergebiet zu berücksichtigen sind.

Mit der Nutzung des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet mit medizinischen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen hält die Stadt ein Versorgungsangebot vor, welches der Gesamtstadt und dem Umland dient. Zudem ist das Krankenhausquartier mit seinen Einrichtungen ein wichtiger Arbeitgeber für Stadt und Umland.

Im Plangebiet liegen punktuell städtebauliche Missstände vor, die mit der geplanten Entwicklung der Bauflächen und Erschließung beseitigt werden können. Perspektivisch ist mit jedem Neubau ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und höherer Bedarf an Park- und Stellplätzen verbunden. Die erforderlichen Parkplätze sind auf den jeweils eigenen Flächen herzustellen und die Besucher mit Leitsystem auf kurzen Wegen hinzuleiten, um Verkehrsströme im Wohngebiet zu vermeiden. An der Dr.-Ibrahim-Straße sollte eine ordnungsrechtliche Regelung mit Verkehrszeichen erfolgen, um zusätzliche Ein- und Ausfahrten bei dem gegenwärtigen Straßenausbau zu unterbinden.

I.7 BEBAUUNGSPLANUNG

I.7.1 STÄDTEBAULICHE GRÜNORDNERISCHE ZIELSTELLUNGEN

Die Stadt Ronneburg beabsichtigt die baurechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung im Krankenhausquartier am Rudolf-Breitscheid-Platz zu schaffen.

Städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes ist eine Entwicklung des Krankenhausquartiers im Kontext der umliegenden Wohnquartiere. Mit der Weiterentwicklung sollen vorhandene Raumkanten aufgenommen und neue ausgebildet werden. Die Erschließung rund um das Quartier soll verbessert werden um Beeinträchtigungen für die Wohnfunktion der umgebenden Quartiere auszuschließen. Die benachbarten Nutzungen sollen sich gleichberechtigt entwickeln können. Genereller Maßstab sollen dabei Nachhaltigkeit und Klimaschutz sein.

I.7.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Baufeld und die Baukörper orientieren sich in ihrer äußeren Abgrenzungen am Verlauf der umgebenden Straßen. Dabei sind Abstandsflächen von 3,00 m bis von 5,00 m zur Verkehrsfläche vorgesehen, die im Sinne eines Vorgartens einen grünen Saum ausbilden sollen. Damit sich die Bebauung entlang der Straßen entwickelt, wird eine Überbauung im Blockinneren durch zwei Hofbereiche ausgeschlossen. Die Bestandsgebäude befinden sich innerhalb des Baufeldes.

Mit einem überwiegend gleichmäßigen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dass die Bebauung in ihrer Ausrichtung und Stellung sich an dem jeweiligen Straßenverlauf orientiert, den Straßenraum fasst und eine nachvollziehbare Raumkante bildet. Gegenüber der Einmündung zur Robert-Schumann-Straße soll die Bebauung einen größeren Abstand zur Straße haben, um eine ausreichende Distanz zu der wesentlich niedrigeren und kleinteiligeren Bebauung in diesem Bereich zu

schaffen. An der Einmündung zur Straße der Opfer des Faschismus soll eine Betonung erfolgen, die auf die besondere Nutzung und Gebäudetypik des Krankenhausquartiers im Gegensatz zu der umliegenden Bebauung verweist. Um das Ziel zu erreichen ist eine Baulinie erforderlich, die einen Baukörper an der Stelle fordert. Mit dem Einrücken der Baulinie in den Straßenraum und geringen Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie erfolgt eine Betonung der Ecksituation, die in gewisser Weise zum städtebaulichen Merkzeichen werden soll. Eine ähnliche Situation besteht an der Südwestecke zum Rudolf-Breitscheid-Platz. Solche Eckgebäude sollten der baulich-räumlichen Bedeutung entsprechend eine besonders attraktive Fassadengestaltung erhalten.

Zwischen den Stellplätzen auf der Südseite der Dr.-Ibrahim-Straße sind in regelmäßigen Abständen Baumpflanzungen vorgesehen. Mit der Baumreihe wird die Straßenführung betont und eine positive und prägende Raumwirkung erzielt. Die Baumreihe führt auf die Eckbebauung zu und wird durch den Baukörper aufgenommen und fortgesetzt.

I.7.3 ERSCHLIESSUNG

Der Straßenraum der Dr.-Ibrahim-Straße (gegenwärtig als Wohnweg mit Einrichtungsverkehr ausgebildet) erhält überwiegend eine Breite von 13,50 m. Im Einmündungsbereich zur Straße der Opfer des Faschismus hat die Straßenverkehrsfläche eine geringere Breite von 8,50 m.

Damit ist eine Ausbildung als Anliegerstraße mit beidseitigem Richtungsverkehr und Gehwegen auf beiden Seiten möglich. Die Erschließung der Grundstücke ist hier beidseitig der Straßenverkehrsfläche ohne Einschränkung möglich. Der Rettungs- und Katastrophenschutz ist sichergestellt und auch die Müllentsorgung mit dreiachsigen Fahrzeugen kann ohne Stauentwicklung erfolgen.

Das Plangebiet ist komplett erschlossen, alle Medien liegen hier an, so dass eine Erweiterung mit fast allen Versorgungsunternehmen zu vereinbaren ist. Für eine Erweiterung ist jedoch das vorhandene Kanalnetz der Abwasserentsorgung nicht ausreichend. Bis zur Erneuerung des Kanalnetzes ist eine gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers erforderlich. Neben der Errichtung einer Regenwasserrückhaltung sind weitere Maßnahmen wie begrünte Dächer und versickerungsfähige Befestigungen erforderlich, um den Oberflächenwasserabfluss zu reduzieren.

I.7.4 RUHENDER VERKEHR

Mit der Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche ist auf dem größten Teil der Dr.-Ibrahim-Straße die Herstellung von öffentlichen Parkplätzen auf der Südseite in Senkrechtaufstellung möglich und vorgesehen. Im Bereich der baulichen Eckbetonung zur Straße der Opfer des Faschismus wird auf die Parkplätze zugunsten der baulichen Raumwirkung der Bebauung verzichtet.

Die geplanten Parkplätze dienen überwiegend dem Krankenhausquartier und der Öffentlichkeit. Hiermit wird das Problem des Parksuchverkehrs entschärft und die Wohnqualität der umliegenden Quartiere nicht mehr beeinträchtigt.

Die Stellplätze für die Sondergebietsnutzung sind auf den privaten Flächen vorzusehen. Entsprechend des Bedarfs sind Stellplätze für die Patienten, Besucher und das Personal herzustellen.

Mit einem Parkleitsystem sollen die Besucher auf kurzen Wegen zu freien Parkplätzen gelenkt werden, um unnötige Verkehrsströme im Wohngebiet und das Zuparken von Wohnstraßen zu vermeiden.

I.7.5 FREIRÄUME, GRÜNGESTALTUNG

Entlang der neuen Dr.-Ibrahim-Straße ist eine Baumreihe geplant, die die Straßenführung betont und eine positive und prägende Raumwirkung erzielen soll. Die Baumreihe mit mittelgroßen Laubbäumen schafft ein Gegenüber den Großbäumen auf den Flächen der Mehrfamilienhäuser. Neben dem gestalteri-

schen Aspekt haben die Bäume den Vorteil als Schattenspender für die Parkplätze dazwischen und sind Sauerstoffproduzent für ein gutes Kleinklima im Quartier.

Die nicht überbauten Flächen sollen mit einer Gehölzstruktur aus Bäumen und Sträuchern ausgestattet werden, damit für die Patienten und Besucher eine gewisse Aufenthaltsqualität angeboten wird und man zudem einen Beitrag für die lebendige Umwelt und das Klima leistet.

I.7.6 ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG durch das Vorhaben werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

I.7.7 SCHALLSCHUTZ

Da an das Krankenhausquartier ein allgemeines Wohngebiet angrenzt, sind bei dem Betrieb und den Anlagen der Sondernutzung die Orientierungswerte nach TA-Lärm zu beachten. Die Einhaltung der Werte ist ohne konkrete bauliche Maßnahmen möglich. Im Betrieb kann auf Anforderung der zuständigen Immissionsschutzbehörde eine Messung zum Nachweis der Einhaltung gefordert werden. Bei eventueller Überschreitung können dann ggf. Schutzmaßnahmen festgelegt werden.

Eine fachliche Untersuchung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkung auf die Schutzgüter (Schallimmissionsprognose) erfolgte nicht, da gegenwärtig vom Bestand keine Störungen ausgehen und mit der Weiterentwicklung nicht erwartet werden.

I.8 PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN

Die Größe des Plangebietes ermöglicht eine gewisse Entwicklung für die vorhandenen medizinischen Einrichtungen, die dem Bedarf einer spezialisierten Fachklinik mit regionaler Bedeutung entspricht. Für eine erheblichere Erweiterung hinsichtlich Größe und weiterer Fachrichtungen, hat der Standort keine Perspektive. Der Landkreis als Träger des Krankenhauses muss die Umsetzbarkeit seiner Ziele an dem Standort prüfen.

Die Stadt Ronneburg hat das Interesse, an dem Standort medizinische / gesundheitliche Einrichtungen, insbesondere für den Bedarf älterer Bürger vorzuhalten. Städtebaulich Missstände in der Erschließungs- und Raumstruktur sollen beseitigt werden.

Da sich der Bebauungsplan der Entwicklung einer bestehenden Nutzung, also der Innenentwicklung widmet, treten andere Aspekte der Alternativenprüfung in den Hintergrund. Eine weitere Prüfung des Standortes und der Planungsmöglichkeiten erfolgt deshalb nicht.

I.9 FLÄCHENBILANZ

	absolut in m ²	Prozent
Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	19.685 m²	100,0 %
Sonstiges Sondergebiet	17.418 m²	88,5 %
(davon überbaubare Fläche 10.509 m ² = 60% der SO-Fläche)		
Straßenverkehrsfläche	2.267 m²	11,5 %

I.10 AUSWIRKUNG DER PLANUNG

I.10.1 AUSWIRKUNG AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN, VERKEHR

Mit dem Planvorhaben kommt es zu Veränderungen für die direkt angrenzende Bebauung, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Mit der weiteren Bebauung wird auch die Nutzungsintensität zunehmen. Perspektivisch ist mit jedem Neubau ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und höherer Bedarf an Park- und Stellplätzen verbunden. Die erforderlichen Parkplätze sind auf den jeweils eigenen Flächen herzustellen und die Besucher mit Leitsystem auf kurzen Wegen hinzuleiten, um Verkehrsströme im Wohngebiet zu vermeiden. Die Belastung wird sich auf ein vertretbares Maß beschränken und die Wohnqualität bleibt im Umfeld gewahrt.

Andere punktuelle städtebauliche Missstände werden mit der geplanten Entwicklung der Planvorhaben beseitigt werden können.

I.10.2 VER- UND ENTSORGUNG

Am Plangebiet liegen alle Medien an und eine Erweiterung ist für fast alle Versorgungsunternehmen unproblematisch möglich. Nur das vorhandene Kanalnetz der Abwasserentsorgung ist für eine Erweiterung nicht ausreichend. Es ist eine gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers abzusichern.

I.10.3 NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT

Mit dem Planvorhaben sind gesamtstädtisch betrachtet nur geringe Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten. Hierbei sind zusätzliche Lärmquellen durch den laufenden und erweiterten Betrieb zu nennen. Bei Einhaltung der festgelegten Orientierungswerte nach TA-Lärm, kommt der Wohnnutzung entsprechender Schutz zu.

Des Weiteren ist bei Abriss und Neubau ein Teilverlust von Großgrün (Bäume) zu erwarten. Mit geeigneten Festsetzungen wird Beeinträchtigungen durch und während der Bauphase vorgebeugt.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Größe und Gestaltung der geplanten Baukörper getroffen, um ein harmonisches Einfügen der baulichen Anlagen in den vorhandenen Stadtraum und die bestehende Architektur zu gewährleisten.

I.10.4 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Stadt Ronneburg entstehen Kosten durch den Grunderwerb der Flächen für die neue Verkehrsfläche, für Planung und Herstellung der neuen Straße und Parkplätze sowie Baumpflanzungen.

Die inneren Erschließungsmaßnahmen sind durch den Bauherrn zu tragen.

II. Begründung der textlichen Festsetzungen

II.1 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

II.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Festsetzung – Nr. 1.1

Die mit SO gekennzeichneten Flächen des Geltungsbereiches werden als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt, da dies dem Ziel der Stadt Ronneburg entspricht. Am Standort soll das Angebot von medizinischen Einrichtungen gesichert und ausgebaut werden.

II.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Festsetzung – Nr. 2.2

Entsprechend der Nutzung und erforderlichen Flächenansprüche wird eine entsprechende Überbauung der Grundstücke zugelassen.

Die Begrenzung der Flächendichte erfolgt mit dem Ziel, die Versiegelung von Grund und Boden und damit der Eingriff in den Naturhaushalt reduziert. Eine geringe Überschreitung der festgesetzten GRZ für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten wird eingeräumt, da für die Nutzung ein erheblicher Bedarf besteht und entsprechende Angebote auf dem Grundstück erforderlich sind.

Festsetzung – Nr. 2.2

Die festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt, damit die Bebauung die umgebende Bebauung des mehrgeschossigen Wohnungsbaus nicht erheblich übersteigt.

Festsetzung – Nr. 2.3

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mit einer maximalen Firsthöhe hat das Ziel, dass an keinem der Gebäude hohe Sockel, überhöhte Geschosse oder Dachaufbauten entstehen.

II.1.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Festsetzung – Nr. 3.1

Zur Umsetzung der gewünschten Bau- und Raumstruktur werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen umfahren. Mit den Baulinien soll eine räumliche Betonung erfolgen, die auf die besondere Nutzung und Gebäudetypik des Krankenhausquartiers im Gegensatz zu der umliegenden Bebauung verweist.

II.1.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Festsetzung – Nr. 4.1

Mit der Festsetzung wird gesichert, dass der hohe Bedarf an Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten auf den Grundstücken Platz findet.

II.1.5 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DEREN ERHALTUNG

Festsetzung – Nr. 5.1-5.2

Mit der Baumpflanzung soll die Straßenführung betont und eine positive und prägende Raumwirkung erzielt werden. Neben dem gestalterischen Aspekt sind die Bäume als Schattenspendler für die Parkplätze gedacht und werden Sauerstoffproduzent für ein gutes Kleinklima im Quartier benötigt.

Die Wahl der Pflanzen wurde festgelegt, um sicherzustellen, dass standortverträgliche Pflanzen verwendet werden.

Die Mindestanforderungen an Qualität und Größe sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten, um bereits von Beginn an eine gestalterische Aussage treffen zu können und ausreichende Entwicklungschancen der Gehölze sicher zu stellen.

II.1.6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Festsetzung – Nr. 6.1 – 6.2

Die zeitliche Beschränkung für eine Beseitigung von Vegetation und Bodenoberfläche dient dem Schutz von Vögeln in Zeiten der Fortpflanzung, Brut und der Aufzucht der Nachkommen.

Die Festsetzung der Maßnahmen soll sicherstellen, dass im Rahmen des Vorhabens keine Schädigungs- oder Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig werden und Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht eintreten.

II.1.7 IMMISSIONSSCHUTZ

Festsetzung – Nr. 7.1

Um die Wohnnutzung der umgebenden Bebauung zu schützen und gesunde Wohnverhältnisse zu garantieren, müssen die entsprechenden Orientierungswerte festgesetzt werden.

II.2 BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

II.2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Festsetzung – Nr. 1.1 - 1.2

Die Bebauung soll die Gebäudetypik der vorhandenen Gebäude der letzten Jahrzehnte aufnehmen, die ein zeitgemäßes Bauen ausdrückt. Um eine gewisse Einheitlichkeit und Bezugnahme der Bebauung im Krankenhausquartier zu erreichen, ist die Festsetzung zur Ausbildung der Fassade erforderlich.

Die Abstimmung von Haupt- und Nebengebäude in Dachform, Material und Farbe soll jedem Anwesen eine zusammengehörende Prägung verleihen und sinnlose Gestaltungsvielfalt vermieden werden.

ABBILDUNGEN

Abb. 1 Luftaufnahme Klinikum (Quelle : http://www.krankenhaus-ronneburg.de vom 13.12.2017).....	5
Abb. 2 Übersicht zur Lage des Geltungsbereiches.....	7
Abb. 3 Auszug aus dem Entwurf zum FNP mit Kennzeichnung des Planbereiches.....	9
Abb. 4 Luftaufnahme Ronneburg, mit Geltungsbereich (Quelle : Stadt Ronneburg, Digitales Orthophoto, 2016).....	11

QUELLEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014, zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Thüringer Bauordnung vom 29. Juni 2018 (GVBl. S. 297)
4. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025 vom 05.07.2014
5. Regionalplan Ostthüringen Bekanntmachung im Thür. Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012
6. Stadt Ronneburg - Flächennutzungsplan, Entwurf von 2013, Stadtverwaltung Ronneburg
7. Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK RONNEBURG 2040 von November 2017, Stadtverwaltung Ronneburg