STADT RONNEBURG

Bebauungsplan Nr. 16 "Krankenhausquartier am Rudolf-Breitscheid-Platz"

- 2. Entwurf -

Auftraggeber:

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

Planverfasser:

quaas-stadtplaner Marktstraße 14 (Hof) 99423 Weimar

Mail: buero@quaas-stadtplaner.de

Bearbeitungsstand: 22. Oktober 2021



BEGRÜNDUNG

Inhalt:

l.	Allge	emeine Begründung	5		
1.1	Planu	ngsanlass	5		
1.2	Planungserfordernis				
1.3	Planungsrechtliches verfahren				
1.4	Geltun	Geltungsbereich			
1.5	Übergeordnete Planungen, Planungsbindungen				
	1.5.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung			
	1.5.2	Flächennutzungsplan (Vorbereitende Bauleitplanung)			
	1.5.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Ronneburg			
	1.5.4	Weitere Planungen	11		
1.6	Ausgangsbedingungen, Bestandsdarstellung				
	1.6.1	Lage	12		
	1.6.2	Topographie	12		
	1.6.3	Eigentumsverhältnisse	12		
	1.6.4	Bebauung und Nutzung	13		
	1.6.5	Technische Infrastruktur	14		
	1.6.6	Verkehrliche Erschliessung	14		
	1.6.7	Grünausstattung, Natur	14		
	1.6.8	Schutzgebiete	14		
	1.6.9	Gesamteinschätzung	14		
1.7	Bebau	ungsplanung	15		
	1.7.1	Städtebauliches Konzept	15		
	1.7.2	Erschliessung	15		
	1.7.3	Ruhender Verkehr und Stellplatzbedarf	16		
	1.7.4	Freiräume, Grüngestaltung			
	1.7.5	Artenschutz	16		
	1.7.6	Schallschutz	16		
1.8	Planu	ngs- und Standortalternativen	17		
1.9	Auswi	rkung der Planung	19		
	1.9.1	Auswirkung auf AUSGEÜBTE nUTZUNGEN, vERKEHR	19		
	1.9.2	Ver- und Entsorgung			
	1.9.3	Natur, Landschaft, Umwelt	19		
н.	Raar	ründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 A	he 1		
•••		§ 12 Abs. 3 BauGB			
II.1		r baulichen Nutzung			
11.2	Mass	der baulichen Nutzung	21		
11.3		nien, Baugrenzen			
11.4		en für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen			
11.5		Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen2			
11.6	Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft24				
11.7		en zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			

Ш.	Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB	
III.1	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen	26
111.2	Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	26
IV.	Hinweise zum Planvollzug	27
IV.1	Archäologische Denkmalpflege	27
IV.2	Immissionsschutz	27
IV.3	Artenschutz	27
IV.4	Oberflächenwasserentsorgung	27
	Baumschutzsatzung	
IV.6	Bodenaufschlüsse	27
IV.7	Einsichtnahme von Vorschriften	27
٧.	Folgekosten für die Gemeinde	28
VI.	Flächenbilanz / städtebauliche Kennziffern	28
VII.	Anlagen	28

I. Allgemeine Begründung



Abb. 1 Luftaufnahme Klinikum (Quelle: http://www.krankenhaus-ronneburg.de, Download am 08.10.2021)

I.1 PLANUNGSANLASS

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden 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). Die Aufstellung des B-Plans dient der Sicherung der derzeitigen Nutzung. Des Weiteren wird angestrebt, die städtebauliche Ordnung im Kontext der umliegenden Wohnquartiere durch die Aufnahme von Raumkanten zu ordnen.

Mit der Änderung des Landesgesetzes zum 7. Thüringer Krankenhausplan 2015 war eine Erweiterung des Kreiskrankenhaus Ronneburg aufgrund zwangsläufig zu erwarten. Im Zuge der Erweiterung und dem Neubau eines Pflegeheimes gilt es fortwährend, die Belange der medizinischen Versorgung der Bevölkerung, des Krankenhauses, der Erweiterung und den angrenzenden Nutzungen zu achten.

Die Entwicklung des Krankenhauses erfolgte bisher entsprechend des Bedarfs durch Anbauten. Bei jeder Erweiterung nahmen auch der Stellplatzbedarf sowie die Anforderungen an die Erschließung zu. Für Patienten, Personal und Besucher wurden schließlich Stellplätze westlich des Krankenhausquartiers geschaffen. Der Planungsanlass umfasst in diesem Zuge auch, die Wohnnutzung und Wohnqualität der angrenzenden Gebiete vor potentiellen Emissionen des Krankenhauses und der Erweiterung zu schützen.

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 Entwicklung des Krankenhauses mit Pflegeheim mit den dazugehörigen Nutzungen an dem Standort festsetzt.

1.2 PLANUNGSERFORDERNIS

Die Entwicklung im Plangebiet bedeutet eine Erweiterung der baulichen Anlagen, Gebäude und Einrichtungen für medizinische Zwecke für das Krankenhaus sowie den Neubau eines Pflegeheims. 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 und anschließend mit dem Bau begonnen.

1.3 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

<u>Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden mit Schreiben vom:</u> 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.

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 22.12.2017 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.

Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss nach § 13a BauGB, § 3 Abs.2 u. § 4 Abs.2 BauGB Der Stadtrat Ronneburg hat in seiner Sitzung am 19.09.2018 unter der Beschlussnummer SR-1.09/25/2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 "Krankenhausquartier am Rudolf-Breitscheid-Platz" einschließlich der Begründung in der Fassung vom 05.09.2018 gebilligt und diesen zur förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 22.10.2018. Bis zum 23.11.2018 äußerten sich 17 Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Bebauungsplan, davon gaben Anregungen und fachliche Hinweise. Die Hinweise und Anregungen wurden bei der Erarbeitung des Entwurfs (teilweise) berücksichtigt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung erfolgte vom 29.10.2018 bis 30.11.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Ronneburg Nr. 10/2018, veröffentlicht am 19.10.2018. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit sich über die mit der Planung verbundenen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen innerhalb des o.g. Zeitraumes zu unterrichten und zu äußern.

Es sind keine schriftlichen Äußerungen mit Bedenken und Hinweisen zum Bebauungsplan eingegangen.

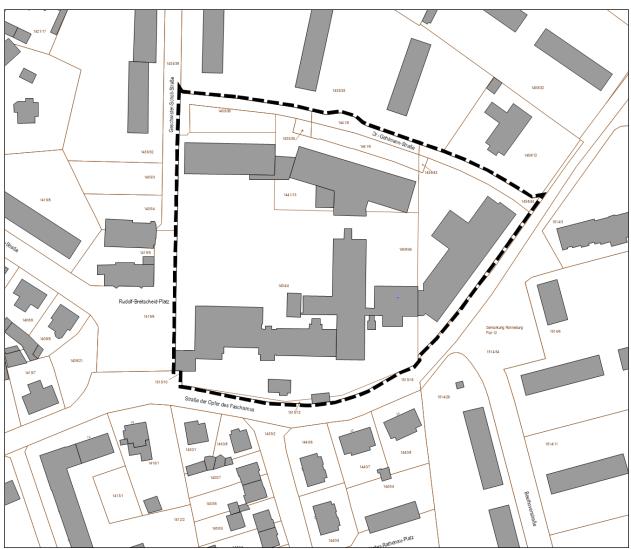
Die nächsten Schritte sind der Beschluss der Abwägung und die Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes (2. Entwurf) zur erneuten Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

1.4 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Stadt Ronneburg nordöstlich des Stadtkerns und wird südlich und östlich durch die Straße der Opfer des Faschismus sowie westlich durch den Rudolf-Breitscheid-Platz und die Geschwister-Scholl-Straße begrenzt. Da die nördlich gelegene Dr.-Gehlmann-Straße (ehemals Dr.-Ibrahim-Straße) umgestaltet werden soll, wird die bestehende Straßenfläche in das Plangebiet integriert. Hier sollen die im südlichen Bereich vorhandenen Garagen (städtebaulicher Missstand) zugunsten öffentlicher straßenbegleitender Parkplätze inkl. Baumreihe zurückgebaut werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 "Krankenhausquartier am Rudolf-Breitscheid-Platz" umfasst in der Gemarkung Ronneburg, Flur 12 folgende Flurstücke:

1434/4, 1435/35, 1435/36, 1441/9, 1441/13, 1458/43, 1458/45, 1515/12 sowie die Straßenflurstücke 1435/39 (teilweise), 1441/8 und 1458/44 (teilweise).



Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,97 ha (19,685 m²).

Abb. 2: Übersicht zur Lage des Geltungsbereiches

1.5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, PLANUNGSBINDUNGEN

I.5.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Die Stadt Ronneburg liegt in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Gera (ca. 10 km) und in dessen Stadt- und Umlandraum. Das nächste Mittelzentrum befindet sich in östlicher Richtung: die Städte Schmölln 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."

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.

1.5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG)

Für die Stadt Ronneburg, einschließlich der Gemeinden Grobsdorf und Raitzhain, befindet sich ein Flächennutzungsplan in Aufstellung. Der aktuelle Stand ist der gebilligte Entwurf vom 16.01.2014 (Stadtratsbeschluss SR-1.09b/29/2014).

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 ist das Bearbeitungsgebiet des Bebauungsplanes als "Fläche für Gemeinbedarf mit gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Anlagen" dargestellt. Angrenzend an und rings um das Bearbeitungsgebiet stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird erläutert, dass sich inmitten 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 ent-

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

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

Mit dem vorliegenden aktuellen Entwurf des Bebauungsplans soll anstelle der Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung" ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Klinik und Pflegeheim" festgesetzt werden.

Aus den Darstellungen des Entwurfs zum FNP von 2014 lässt sich der Bebauungsplan Nr. 16 "Krankenhausquartier am Rudolf-Breitscheid-Platz" entwickeln. Auch wenn die beabsichtigte Festsetzung des Sondergebietes nicht direkt der im Flächennutzungsplan-Entwurf enthaltenen Darstellung der Fläche für den Gemeinbedarf "Fachklinik/ Pflegeheim" entspricht, genügt der aktuelle Bebauungsplan-Entwurf den Anforderungen nach § 8 Abs. 4 BauGB. Des um die Erweiterungsplanung einer innerörtlich gelegenen Fachklinik mit Pflegeheim geht, liegt zudem ein dringlicher konkreter Erweiterungsbedarf vor.

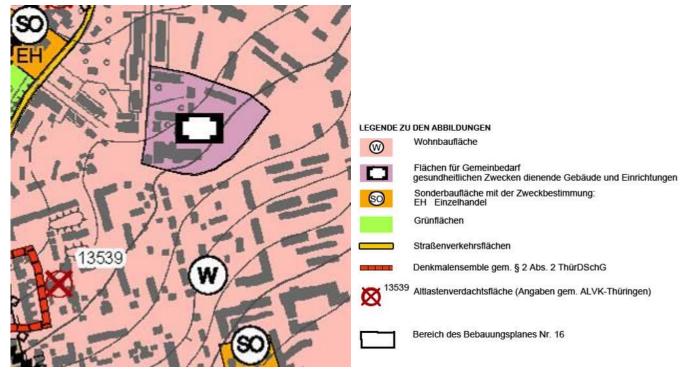


Abb. 3 Auszug aus dem Entwurf zum FNP mit Kennzeichnung des Planbereiches

1.5.3 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.

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, Gastronomie, Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen die medizinische Versorgung ein wichtiger Aufgabenbereich.

In Anbetracht, dass Ronneburg als seniorenfreundliche Stadt zu profilieren ist, muss das vorhandene Betreuungsund 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.

1.5.4 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.

1.6 AUSGANGSBEDINGUNGEN, BESTANDSDARSTELLUNG

1.6.1 LAGE

Das Plangebiet befindet sich ca. 0,5 km nordöstlich vom Stadtzentrum entfernt und ca. 0,85 km (Luftlinie) südlich der Autobahn A4. Das Gebiet ist von Wohnbebauung – überwiegend Mehrfamilienhäuser – umgeben.



Abb. 4 Luftaufnahme Ronneburg (Quelle https://www.google.com/maps/@50.8671703,12.1880575,257m/data=!3m1!1e3, Download am 08.10.2021)

I.6.2 TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet verfügt über eine gleichmäßige Neigung von Nordwesten nach Südosten. Die Höhenlage auf der nordwestlichen Fläche des Plangebietes beträgt ca. 294 m NHN und auf den südöstlichen Flächen ca. 289 m NHN.

1.6.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend im Eigentum gemeinnütziger Gesellschaften. 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 sowie die Straßenflurstücke 1435/39, 1441/8 und 1458/44 befinden sich im Eigentum der Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH. Die Stadt Ronneburg beabsichtigt im Rahmen einer Neuordnung des Verkehrsbereichs die Straßengrundstücke in ihr Eigentum zu übernehmen.

1.6.4 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, wurde 1927 erweitert und anschließend kontinuierlich umgebaut und erweitert. Das neueste Gebäude wurde in den 2000er Jahren mit Flachdach errichtet und begrenzt das Plangebiet im Nordosten.

Die Hauptgebäude im Plangebiet sind drei bis viergeschossig und in gutem bis sehr gutem Bauzustand. Aufgrund der städtebaulichen Heterogenität der Gebäude innerhalb des Plangebiets fehlt es an einer Ensemblewirkung des Gesamtkomplexes. Es mangelt an einer gestalterische Trennung vom Planungsgebiet mit seinen Nutzungen zu der angrenzenden Bebauung und einer räumlichen Fassung und Ordnung, insbesondere entlang der Geschwister-Scholl-Straße.

Im südlichen Gebäudekomplex befindet sich das Kreiskrankenhaus Ronneburg mit der Fachklinik für Geriatrie. Der Gebäudekomplex im Norden wird als Pflegeheim genutzt. Im westlichen Bereich erfolgt zurzeit der Bau des Ersatzgebäudes.

Entlang der Dr.-Gehlmann-Straße befinden sich im Norden des Plangebietes mehrere eingeschossige Garagenzeilen, die an Bewohner der umliegenden Mehrfamilienhäuser verpachtet sind. Es ist ein Abriss der Garagen geplant.

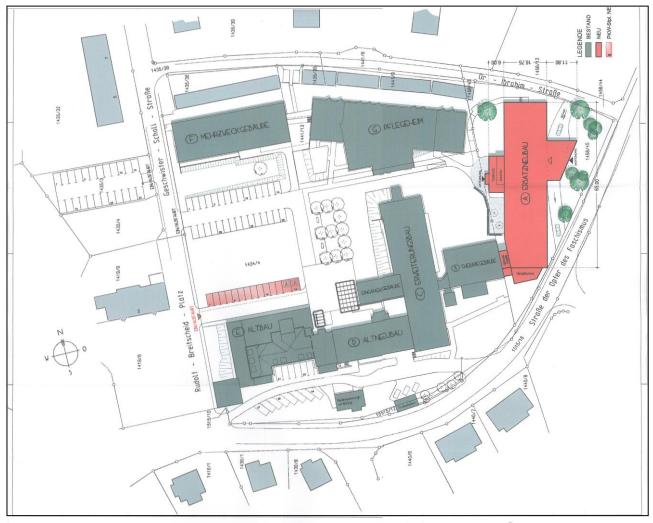


Abb. 5 Lageplan der Gebäude (Quelle Seiffert Architekten und Ingenieure, Bauantrag Kreiskrankenhaus Ersatzneubau)

1.6.5 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.

1.6.6 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Das Krankenhausquartier ist rundum von Straßen erschlossen: Im Norden von der Dr.-Gehlmann-Straße (ehemals Dr.-Ibrahim-Straße), westlich von der Geschwister-Scholl-Straße sowie im Osten und Süden von der Straße der Opfer des Faschismus.

Die Dr.-Gehlmann-Straße (ehemals Dr.-Ibrahim-Straße) weist eine vergleichsweise geringe Breite auf. Aufgrund dessen ist Straße lediglich in eine Richtung befahrbar. Hier kommt es zu temporären verkehrlichen Behinderungen, 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.-Gehlmann-Straße (ehemals Dr.-Ibrahim-Straße) eine ordnungsrechtliche Regelung mit Verkehrszeichen erfolgen.

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.

1.6.7 GRÜNAUSSTATTUNG, NATUR

Im östlichen Bereich des jetzigen Erweiterungsbaus befand sich ehemals eine Grünfläche mit ca. 50 Großbäumen. Die parkähnliche Grünfläche diente einst dem Aufenthalt von Patienten und Besuchern der Klinik, stellte für die umliegende Wohnbebauung eine raumwirksame Zäsur dar und erfüllte ökologische Funktionen des Mikroklimas. Mit der vorliegenden Baugenehmigung des Ersatzneubaues für das Krankenhaus, wurde der überwiegende Teil der Bäume gefällt und die Fläche bebaut.

Aktuell existieren mehrere Bäume und Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches. Diese finden sich vorrangig in der Mitte des Gebäudekomplexes. Zudem wird das Gebiet durch begrünte Flächen zwischen Straßenraum und Gebäuden eingefasst. Das Dach des Pflegeheims ist begrünt.

I.6.8 SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Für das Stadtgebiet gibt es eine Baumschutzsatzung, die auch innerhalb des Plangebiets anzuwenden ist.

I.6.9 GESAMTEINSCHÄTZUNG

Mit der Nutzung des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet "Klinik und Pflegeheim" 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. Mit der kontinuierlichen Erweiterung erhöhte sich das erhöhtes Verkehrsaufkommen und der Bedarf an Stellplätzen. Die erforderlichen Parkplätze wurden innerhalb des Plangebiets bzw. direkt angrenzend hergestellt, sodass ein möglichst geringer Parksuchverkehr und somit eine Minderung von verkehrlichen Konflikten erreicht werden kann. Für die Verkehrsflächen der Dr.-Gehlmann-Straße (ehemals Dr.-Ibrahim-Straße) sollte eine Neuordnung mit Fokus auf den ruhenden Verkehr umgesetzt werden.

1.7 BEBAUUNGSPLANUNG

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.

1.7.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Baufeld und die Baukörper orientieren sich in ihren äußeren Abgrenzungen am Verlauf Bestandsgebäude. Dabei Flächen zum Erhalt und Neuanlage von Bepflanzungen 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.

Der Straßenraum im nördlichen Bereich der Straße der Opfer des Faschismus wird durch die Bebauung gefasst und bildet eine nachvollziehbare Raumkante. 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 und die historische Baustruktur zu erhalten

Zwischen den Stellplätzen auf der Südseite der Dr.-Gehlmann-Straße (ehemals 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.

1.7.2 ERSCHLIESSUNG

Der Straßenraum der Dr.-Gehlmann-Straße (ehemals 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. Es sind Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses notwendig. Dies betrifft bspw. die Begrünung der Dachflächen und die Gestaltung von versickerungsfähigen Oberflächen von Zufahrten und Stellplätzen.

1.7.3 RUHENDER VERKEHR UND STELLPLATZBEDARF

Mit der Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche ist auf dem größten Teil der Dr.-Gehlmann-Straße (ehemals 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 gelöst 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.

1.7.4 FREIRÄUME, GRÜNGESTALTUNG

Entlang der Dr.-Gehlmann-Straße (ehemals 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 gestalterischen Aspekt haben die Bäume den Vorteil als Schattenspender für die Parkplätze und wirken sich positiv auf das Mikroklima aus. Die vorhandenen Grünflächen gilt es zu erhalten und durch weitere Pflanzungen aufzuwerten. Ein weiterer Verlust von Bäumen und Grünflächen ist zu vermeiden.

1.7.5 ARTENSCHUTZ

Artenschutzrechtliche Belange, insbesondere die zur Vermeidung von Rodungen, sind zu achten.

1.7.6 SCHALLSCHUTZ

Der Betrieb des Krankenhauses und des Pflegeheims wurden als gewerbliche Anlage im Sinn der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm /3/ betrachtet. Wie dem Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 /4/ der Immissionsprognose zu entnehmen ist, sind für Gewerbelärm bei der Bauleitplanung den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder der betreffenden Baufläche verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Es wurde eine Immissionsprognose gemäß TA Lärm unter Berücksichtigung der abschirmenden und reflektierenden Wirkung bestehender Gebäude sowie der für ein allgemeines Wohngebiet an Werktagen gemäß TA Lärm geltenden Ruhezeiten durchgeführt. Als Beurteilungszeit in der Nacht wurde die lauteste volle Stunde herangezogen. Sämtliche Berechnungsergebnisse sowie die Teil-Beurteilungspegel der einzelnen Schallquellen sind im Anhang 3 der Prognose tabellarisch dokumentiert. Die für den Tag- und Nachtzeitraum geltenden Orientierungswerte durch den bestehenden Betrieb des Krankenhauses und des Pflegeheims in der Nachbarschaft eingehalten.

Maßgebliche Schallquellen im Tagzeitraum sind die Besucher-Stellplätze und im Nachtzeitraum die technischen Anlagen vor allem der Heizzentrale sowie der Fahrverkehr von Mitarbeitern des Krankenhauses in der lautesten Nachtstunde. Die Berechnung der Schallimmissionen des Bestands zeigt, dass für die Neuanlage von Nebenanlagen (wie Abstellanlagen für Fahrzeuge oder technische Anlagen) ausreichende Kontingente zur Verfügung stehen.

Da nahezu sämtliche Flächen innerhalb des Plangebiets genutzt werden, ist eine Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 /11/ laut Schallimmissions-Prognose nicht sinnvoll. Die Prognose setzt auf Grundlage der Beurteilungspegel des Bestands maximal zulässige Immissionskontingente von Neuanlagen innerhalb des Plangebiets an Immissionsorte im Beurteilungszeitraum Tag- und Nachtzeitraum fest.

1.8 PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN

Die Größe des Plangebietes ermöglicht die Entwicklung für die vorhandenen medizinischen Einrichtungen, die dem Bedarf einer spezialisierten Fachklinik mit regionaler Bedeutung in Verbindung mit einem Pflegeheim entspricht.

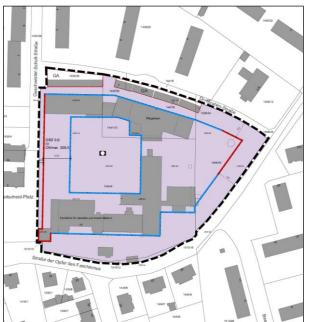
Für eine erheblichere Erweiterung hinsichtlich Größe und weiterer Fachrichtungen bietet der Standort keine Perspektive. Der Landkreis als Träger des Krankenhauses muss die Umsetzbarkeit seiner Ziele an dem Standort prüfen. Die Stadt Ronneburg strebt an, an dem Standort medizinische / gesundheitliche Einrichtungen, insbesondere für den Bedarf älterer Bürger langfristig vorzuhalten. Städtebaulich Missstände in der Erschließungs- und Raumstruktur sollen beseitigt werden.

Im Verlauf des Planungsprozesses existierte verschiedene Entwürfe zur weiteren Bebauung innerhalb des Plangebiets (s. Abb. 6). Mit dem jetzt vorgelegten Entwurf einher geht die Änderung des städtebaulichen Konzepts bezüglich des im östlichen Bereich des Sondergebietes befindlichen parkartigen Großgrüns. Ursprünglich sollte die Grünfläche im Osten des Quartiers weiterhin dazu dienen, der massiven Bebauung bewusst einen Freiraum gegenüber zu stellen, der die kleinklimatischen und grünräumlichen Funktionen sichern sollte (Begründung zum Vorentwurf, Punkt I.7.2). Mit dem neuen Bebauungsplanentwurf wird Ziel der Freiraumerhaltung aufgegeben und das Prinzip der straßenbegleitenden Raumkanten auch für diesen Bereich angelegt. Diese Konzeptänderung erfolgte maßgeblich, um eine langfristige Sicherung des Krankenhausstandortes durch die Erweiterung und damit eine wohnortnahe medizinische Versorgung in Ronneburg sicherstellen zu können.

Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche folgt dem zwischenzeitlich fertiggestellten neuen Gebäudekomplex. In diesem Zusammenhang erfolgte auch eine Fällgenehmigung für den vorhandenen Baumbestand. Für die gefällten Bäume erfolgten Ersatzpflanzungen - teilweise im Plangebiet, überwiegend an anderer Stelle im Stadtgebiet (Arboretum). Der aktuelle Bestand von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird durch die zeichnerischen Festsetzungen zum Erhalt im Bebauungsplan bzw. durch die Baumschutzsatzung der Stadt Ronneburg gesichert.

Die Bebauung an der Straße folgt ergänzend zu der Notwendigkeit der Erweiterung städtebaulichen Zielen: Damit soll zum einen der Straßenraum räumlich gefasst werden und zum anderen soll mit der Kubatur als Merkzeichen die besondere Gebäudetypik des Krankhausquartiers herausgestellt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich im Gegensatz zum vorherigen Entwurf stärker an den aktuellen Bestandsgebäuden.

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.



140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

140033

Planungsvariante 1 frühzeitige Beteiligung 12/2017

Planungsvariante 2 frühzeitige Beteiligung 12/2017

17 Beteiligung der Behörden, TÖB und



Stand Offenlage 10-11/2018



Stand Erneute Offenlage Entwurf 10/2021

1.9 AUSWIRKUNG DER PLANUNG

1.9.1 AUSWIRKUNG AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN, VERKEHR

Das Bauvorhaben führte zu Veränderungen für die direkt angrenzende Bebauung, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Durch die Bereitstellung von einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen können zusätzlicher Parksuchverkehr und Verkehrsemissionen gemindert werden. Die unter I.7.6 aufgeführte Schall-Immissionsprognose bestätigt, dass die anzuwendenden Richtwerte für die angrenzende Bebauung eingehalten werden.

1.9.2 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 - nach Aussage des Zweckverbandes Wasser / Abwasser Mittleres Elstertal - für eine Erweiterung nicht ausreichend. Daher sind mit dem Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt und zur gedrosselten Einleitung des Regenwassers festzusetzen.

1.9.3 NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT

Im Zuge der Baugenehmigung und der Errichtung des Erweiterungsbaus kam es zu einem Verlust von einer Grünfläche und Bäumen im Nordosten des Plangebiets. Mit dem weiteren Planvorhaben sind gilt es nun, die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten und in ihrer Quantität und Qualität zu erweitern. Weitere Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Hierbei sind zusätzliche Lärmquellen durch den laufenden und erweiterten Betrieb zu nennen. Die Bestandsbäume werden durch die Baumschutzsatzung der Stadt Ronneburg geschützt.

II. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 UND § 12 ABS. 3 BAUGB

II.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung von Baugebieten bestimmt.

Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 1.1: Sonstiges Sondergebiet

Die mit SO gekennzeichneten Flächen des Geltungsbereiches werden als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO, Zweckbestimmung "Klinik und Pflegeheim" festgesetzt - dies entspricht sowohl der aktuellen Nutzung als auch dem Planungsziel der Stadt Ronneburg, den Krankenhausstandort in Verbindung mit Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen langfristig zu sichern und ggf. auszubauen. Mit der Zweckbestimmung ist die Entwicklungsrichtung des Gebiets eindeutig festgelegt.

Textliche Festsetzungen Nr. 1.2 bis 1.3

Bei einem Sonstigen Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO ist neben der Zweckbestimmung auch die Art der Nutzung festzusetzen. Da die Art der baulichen Nutzung für ein Sonstiges Sondergebiet nicht wie bei den anderen Baugebieten nach den §§ 2 - 10 BauNVO über den jeweiligen Absatz 2 definiert ist, muss die Gemeinde diese Festlegungen selbst treffen, um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen. (Dabei gibt es keine Bindung an den Katalog der Nutzungsarten der BauNVO.)

Daher wurden als zulässige Art der baulichen Nutzung alle Anlagen einschließlich der Nebenanlagen benannt, die im Rahmen der Zweckbestimmung des Gebietes zugelassen werden sollen. Einrichtungen für sportliche gesundheitliche, kirchliche, und kulturelle Zwecke sowie den Einrichtungen zugeordnete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind nur ausnahmsweise zulässig, da diese lediglich eine untergeordnete und ergänzende Funktion übernehmen (sollen).

Auf eine zeichnerische Gliederung des Baugebietes mit Hilfe des Planzeichens Nr. 15.14 der Planzeichenverordnung, die verschiedenen Nutzungsarten auch bestimmten Flächen zuordnet, wurde zugunsten einer möglichen Flexibilität innerhalb des Klinikbetriebs verzichtet.

Textliche Festsetzungen Nr. 1.4

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist das immissionsschutzrechtliche Optimierungsgebot des § 50 BImSchG zu berücksichtigen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebäude soweit wie möglich zu vermeiden sind bzw. für bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen und schutzwürdige Bebauung einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen nicht entstehen. Demnach sollen v.a. durch die räumliche Trennung im Sinne einer planerischen Vorsorge schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden (Trennungsgrundsatz). Der Trennungsgrundsatz stellt kein zwingendes Gebot dar, davon kann u.U. auch zurückgetreten werden, wenn im Einzelfall städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen. Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten, dabei ist die Bestandssituation einschl. der Emissionsdaten der jetzigen Nutzung (Vorbelastung) zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Lärmsituation und der zu erwartenden Schallimmissionen liegt eine Schallimmissionsprognose (Bericht Nr. 8282, s. Anlage) für den Bebauungsplan Nr. 16 "Krankenhausquartier am Rudolf-Breitscheid-Platz" vor.

Diese wurde gemäß TA Lärm unter Berücksichtigung der abschirmenden und reflektierenden Wirkung bestehender Gebäude sowie der für ein allgemeines Wohngebiet an Werktagen gemäß TA Lärm geltenden Ruhezeiten durchgeführt. Der Betrieb des Krankenhauses und des Pflegeheims wurden als gewerbliche Anlage im Sinn der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm betrachtet. Dabei wurden die Lärmimmissionen des Fahrverkehrs (Parkierungsvorgänge und LKW- bzw. Transporterverkehr für Belieferung und Containerstellplatz) und der techni-

schen Anlagen geprüft. Für die Lärmimmissionen außerhalb des Plangebietes (vorhandene Wohnbebauung) wurde von der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen.

Flächennutzung gemäß BauNVO	Orientierungswert im Beurteilungszeitraum		
	Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr)	
allgemeine Wohngebiete	55 dB	40 dB	

Wie dem Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 der Immissionsprognose zu entnehmen ist, sind für Gewerbelärm bei der Bauleitplanung den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder der betreffenden Baufläche verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Die für den Tag- und Nachtzeitraum geltenden Orientierungswerte werden durch den bestehenden Betrieb des Krankenhauses und des Pflegeheims in der Nachbarschaft (Immissionsorte) eingehalten und teilweise deutlich unterschritten.

Da es sich um einen "gewachsenen" Bestandsstandort im städtischen Gefüge handelt und die Orientierungswerte nachweislich eingehalten werden, kann im vorliegenden Fall von dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG zurückgetreten werden.

Darüber hinaus zeigt die Berechnung der Schallimmissionen des Bestands, dass für die Neuanlage von Nebenanlagen (wie Abstellanlagen für Fahrzeuge oder technische Anlagen) ausreichende Kontingente zur Verfügung stehen.

Da nahezu sämtliche Flächen innerhalb des Plangebiets genutzt werden, ist eine Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 laut Schallimmissions-Prognose nicht sinnvoll. Die Prognose setzt auf Grundlage der Beurteilungspegel des Bestands maximal zulässige Immissionskontingente von Neuanlagen innerhalb des Plangebiets an Immissionsorte im Beurteilungszeitraum Tag- und Nachtzeitraum fest.

Für Neuanlagen sind die in der Festsetzung genannten Immissionskontingente an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Immissionsorten einzuhalten. Der entsprechende Nachweis erfolgt im jeweiligen baurechtlichen oder immissionsschutztechnischen Genehmigungsverfahren. Dabei wird zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) geprüft. Aus der vorliegenden Immissionsprognose sind die maximal zulässigen Immissionskontingente von Neuanlagen innerhalb des Bebauungsplangebiets zu entnehmen.

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche die für Neuanlagen festgesetzten maximal zulässigen Immissionskontingente einhält oder unterschreitet.

11.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 2.1: GRZ und Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch

- die Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ 0,4) und
- die Zahl der Vollgeschosse,

festgesetzt.

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche hat eine Größe von 7.110 m² - das entspricht bei der Größe des Sonstigen Sondergebietes (17.697 m²) als maßgebende Fläche des Baugrundstücks einer Grundflächenzahl von 0,4. Dies entspricht auch den Obergrenzen des Allgemeinen Wohngebiets (gemäß § 17 BauNVO) und damit dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld.

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

Textliche Festsetzung 2.2: Überschreitung der GRZ

Die zugelassene Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichnete Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 ermöglicht die teilweise Überbauung des Grundstücks zur Bereitstellung von Stellplätzen und deren Zufahrten, für Wegeführungen sowie für die Nutzung ergänzende Nebenanlagen (wie z.B. Fahrradstellplätze).

Das entspricht der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung (50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8). Durch die zeichnerische Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Größenordnung von 3.430 m² ist eine weitere Überschreitung der GRZ ausgeschlossen.

11.3 BAULINIEN, BAUGRENZEN

Zeichnerische Festsetzungen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen definiert. Die engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen erfolgen aus städtebaulichen Gründen, definieren eine maximale Bautiefe und entsprechen weitestgehend der äußeren Kubatur der bestehenden Gebäude. Die Kubatur wurde dabei vereinfacht dargestellt und z.B. Rücksprünge zugunsten einer perspektivischen geringfügigen Flexibilität nicht berücksichtigt. Eine Variabilität in der Raumstruktur wird jedoch nicht eingeräumt.

Eine Ausnahme bildet die südwestliche Ecke des Geltungsbereichs: hier wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien definiert, diese entsprechen ebenfalls dem Bestand. Damit soll die weit wirksame räumliche Betonung der Ecksituation am Rudolf-Breitscheid-Platz langfristig – auch im Falle eines Neubaus - sichergestellt werden.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans verzichtet, da die städtebauliche Ordnung durch die engen baukörperähnlichen Festsetzungen mittels Baulinien und Baugrenzen hinreichend geregelt wird.

11.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Zeichnerische Festsetzung i. V. m. textlicher Festsetzung 3.1:

Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung einer möglichst geringen Flächenversiegelung und einer hohen Gestaltqualität der Freianlagen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO und oberirdische offene Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme gesichert werden.

Ausgenommen davon sind Stellplätze für Fahrräder. Diese sind auch innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die vorhandenen Stellplatzflächen wurden konkret zeichnerisch festgesetzt und entsprechen dem Bestand, da diese konfliktfrei eingeordnet sind und zudem ausreichend sind (siehe Stellplatznachweis).

Stellplatznachweis:

Insgesamt stehen 82 Stellplätze (davon 5 Behindertenparkplätze) zur Verfügung, davon 58 innerhalb des Geltungsbereiches und 24 in unmittelbarer Nähe auf dem Flurstück 1435/3 westlich der Geschwister-Scholl-Straße. Gemäß Stellplatzbedarf nach ThürBO § 49 (1) in Verbindung mit 49.1.7 einschließlich zugehöriger Tabelle VollBekThürBO ergibt sich für die gesamten Nutzungen im Plangebiet ein Stellplatzbedarf von insgesamt 80 Stellplätzen:

		Zahl der Stellplätze gem. § 49 ThüBO, i.V.m. Tab. 49.1.7 VollzBekThürBO	Erforderliche STP
		→ gewählt	
<u>Krankenhaus</u>	*		
Haupthaus	100 Betten	1 STP je 3-4 Betten (gem. 7.1) → 3	33
Therapiegebäude	28 Betten	1 STP je 3-4 Betten (gem. 7.1) → 3	9
Ersatzneubau	42 Betten	1 STP je 3-4 Betten (gem. 7.1) → 3	14
<u>Pflege</u>			
Pflegeheim	60 Betten	1 STP je 8-15 Betten (gem. 1.6) → 8	8
Mehrzweckgebäude Pflege	31 Betten	1 STP je 8-15 Betten (gem. 1.6) → 8	4
Verwaltung			
Nutzfläche (NF)	352 m²	1 STP je 30-40 m² NF (gem. 2.1) \rightarrow 30	12
PKW-STELLPLÄTZE GESAM	Γ		80

^{*} Die Angaben zu Anzahl der Betten und Nutzfläche der Verwaltung stammen aus den Stellplatznachweisen für die einzelnen Gebäude und Erweiterungen (gemäß dieser Stellplatzermittlungen werden nur 70 STP benötigt)

Demnach können alle erforderlichen Stellplätze auf dem Klinikgelände und dem Parkplatz an der Geschwister-Scholl-Straße (Flurstück 1435/3) nachgewiesen werden.

11.5 VERKEHRSFLÄCHEN UND DER ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

Zeichnerische Festsetzung: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Parken

Anstelle der gegenwärtig noch vorhandenen Garagen entlang der Dr.-Gehlmann-Straße (ehem. Dr.-Ibrahim-Straße) wird eine "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Parken" nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Hier sollen die bestehenden 38 Garagen zurückgebaut werden und durch straßenbegleitende öffentliche Stellplätze (Senkrechtparker) in Verbindung mit einer Baumreihe ersetzt werden. Diese ca. 35 Stellplätze stehen sowohl als zusätzliche Parkplatzreserve für die Nutzung durch das Krankenhaus und das Pflegeheim (rechnerisch nicht notwendig, siehe Stellplatznachweis) als auch den Anwohnern zur Verfügung. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten von Krankenhausbetrieb und Anwohnenden ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung hier möglich und sinnvoll. Dies wird durch entsprechende Beschilderungen im Rahmen des Planvollzugs umgesetzt (kann nicht über den Bebauungsplan reguliert werden).

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. Festsetzung Nr. 4.1: Ein- und Ausfahrtbereiche

Die vorhandenen Ein- und Ausfahrten zum Sondergebiet einschl. der neu angelegten Zufahrt an der Dr.-Gehlmann-Straße werden zeichnerisch festgesetzt (nach §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Durch die ergänzende textliche Festsetzung wird geregelt, dass der Anschluss an die Straßenverkehrsflächen nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig und im Übrigen ausgeschlossen ist. Diese Festsetzung erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit, gewährleistet die Erschließung des Grundstücks vom öffentlichen Straßenraum und dient der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange.

II.6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LAND-SCHAFT

Aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Textliche Festsetzung 5.1: Oberirdische PKW-Stellplätze

Die Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen in den Stellplatzflächen dienen der Dämpfung des Regenwasserabflusses um die natürliche Bodenfunktion in diesen Bereichen zu sichern sowie der klimaökologischen Ausgleichsfunktion (z.B. Verringerung von Aufheizung). Die Festsetzung gilt sowohl für Stellplätze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Klinik und Pflegeheim" als auch für die für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Parken" auf der südlichen Seite der Dr.-Gehlmann-Straße, die derzeit noch mit Garagen bebaut ist.

Textliche Festsetzung 5.2: extensive Dachbegrünung

Die Festsetzung extensiver Dachbegrünung der Dachflächen mit mindestens 75 % dient v.a. der Drosselung des Abflusses von Niederschlagswasser, aber auch der Verbesserung des lokalen Kleinklimas, der Verminderung der Aufheizung der Dachflächen sowie der Schaffung von Habitaten u.a. für Insekten. Die Festsetzungen zur Ausführung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien dienen der Sicherung der zu erreichenden ökologischen Funktionen. Bei der Anordnung von Solaranlagen wird davon ausgegangen, dass aufgeständerte Module ebenfalls unterpflanzt werden und der Flächenanteil daher nur geringfügig zu minimieren ist.

Die Dachfläche des Pflegeheims ist bereits mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt.

Textliche Festsetzung 5.3: gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser

Nach Aussagen des Zweckverbandes Wasser / Abwasser Mittleres Elstertal muss für alle über den Bestand hinausgehenden Flächenversiegelungen (Stand 11/2018) eine Drosselung des Oberflächenwassers erfolgen, da die Aufnahmekapazität der vorhandenen Anschlüsse (3 Stück) bereits erreicht ist. Der Verband hat weder kurz- noch mittelfristig Investitionen zur Erneuerung der Kanalisation im Plangebiet bzw. in der Umgebung vorgesehen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Sonstige Sondergebiet ist mit 0,4 festgesetzt, allerdings wird mit der Festsetzung 2.2 eine Überschreitung durch die in § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 zugelassen. D.h., dass bei einer Größe des Sonstigen Sondergebietes von 17.697 m² bis zu 12.387 m² bebaut bzw. versiegelt werden können. Das sind ca. 4.700 m² mehr, als im November 2018 angeschlossen waren (ca. 7.650 m² gemäß Stellungnahme des ZVME vom 22.11.2018).

Aufgrund der vorhandenen Netzengpässe kann keine zusätzliche, ungedrosselte Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen. Daher wurden im Jahr 2019, im Zusammenhang mit dem Neubau des Kreiskrankenhauses Ronneburg auf dem Flurstück 1458/45 bereits Auflagen durch den Zweckverband Wasser / Abwasser Mittleres Elstertal (ZVME) für den Anschluss des Niederschlagswassers in diesem Bereich erteilt. Diese flurstückskonkreten Festsetzungen wurden als textliche Festsetzung unter Punkt 5. "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" aufgenommen. Demnach ist das Niederschlagswasser der Dachfläche des Neubaus und der südöstlichen Außenfläche gedrosselt auf 0,8 l/s und das Niederschlagswasser der nordwestlichen Außenfläche gedrosselt auf 0,6 l/s in die öffentliche Entwässerungseinrichtung des ZVME einzuleiten.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan weitere Festsetzungen (5.1, 5.2 sowie 6.3) zugunsten zusätzlich abflusswirksamer Flächen und einer Reduzierung des Oberflächenabflusses getroffen.

Für ggf. perspektivisch geplante bauliche Erweiterungen sowie weitere Versiegelungen wurde unter C, Hinweise, Punkt 4 vermerkt, dass eine gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers vorzusehen ist und die Maßnahmen mit dem Zweckverband Wasser/Abwasser abzustimmen sind.

11.7 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Textliche Festsetzung 6.1: Pflanzliste und -qualität

Für die Sicherung der Verwendung standortgerechter und gestaltungsrelevanter Pflanzen wird eine Artenliste festgelegt. Die angegebenen zu verwendenden Arten entsprechen den Empfehlungen des Landratsamtes Greiz als hinsichtlich der Anpflanzung von für den Naturraum typischen Baumarten.

Die Mindestanforderungen an Qualität und Größe von Baumpflanzungen sind festgelegt, um bereits von Beginn an eine raumwirksame Grünstruktur und ausreichende Entwicklungschancen der Gehölze sicher zu stellen.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 6.2: Baumreihe Dr.-Gehlmann-Straße

Entsprechend der städtebaulichen und gestalterischen Absicht soll entlang des südlichen Verlaufs der Dr.-Gehlmann-Straße im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Parken" eine straßenbegleitende Baumreihe gepflanzt werden. Damit soll die Straßenführung betont und eine positive und prägende Raumwirkung erzielt werden. Neben den gestalterischen Aspekten dienen die Bäume als Schattenspender für die Parkplätze, zur Verbesserung des Mikroklimas und als Lebensräume für die Tierwelt.

Die Bäume sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu pflanzen. Sollten die Baumstandorte beispielsweise aufgrund möglicher Leitungen im Untergrund verschoben werden müssen, so ist dies in geringen Umfang möglich.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 6.3: Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zeichnerische und textliche Festsetzung der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient der langfristigen und qualitativen Sicherung der bestehenden Pflanzflächen aus gestalterischen und ökologischen Gründen.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen soll der westliche Bereich des sonstigen Sondergebietes als "grüne Platzkante" zum Rudolf-Breitscheid-Platz erhalten und gestärkt werden. Ebenso ist der nahezu umlaufend um das Sondergebiet vorhandene "grüne Saum" als gestalterisches Element zu erhalten und zu stärken.

Darüber hinaus dienen die Festsetzungen der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion, der Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden, der Schaffung von Lebensräumen und einer Verbesserung des Mikroklimas.

III. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 88 THÜRBO UND NACH § 12 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB

111.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Textliche Festsetzung 7.1: Dachform

Die Festsetzung von Flachdächern entspricht v.a. der Gebäudetypik der vorhandenen Gebäude der letzten Jahrzehnte und ermöglicht insbesondere die Ausbildung von Gründächern mit entsprechenden klimatischen Vorteilen. Die Dachformen des Krankenhaus-Altbaus genießen natürlich Bestandsschutz.

Die Festsetzung zur Anordnung von technisch bedingten Aufbauten und aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie erfolgt aus gestalterischen Gründen, damit diese vom Straßenraum gesehen optisch nicht in Erscheinung treten und um somit Störungen auf den architektonischen Gesamteindruck zu vermeiden.

111.2 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

Textliche Festsetzung 8.1:

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild sowie die Aufenthaltsqualität in den Freiräumen. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen, gestalterischen und nachbarschaftlichen Gründen. Damit soll gesichert werden, dass das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigt wird und weder die Nutzer des Plangebietes noch die unmittelbaren Nachbarn keine Beeinträchtigungen erdulden müssen.

IV. HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Planvollzug gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

IV.1 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen. Die Vorgehensweise innerhalb der archäologischen Bodenfundstelle ist mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

IV.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Während der Bauphase ist sicher zu stellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

IV.3 ARTENSCHUTZ

Nachfolgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind mit Realisierung des Projektes umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahme V1 - Notwendige Rodungsmaßnahmen sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. j.J. durchzuführen. Vor den Rodungen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen, bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festzulegen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Außerhalb des o.g. Zeitraumes sind Fällungen und Rodungen nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung mit einer unmittelbaren Prüfung der betroffenen Gehölze auf Besatz durch Vögel/Fledermäuse zulässig.

IV.4 OBERFLÄCHENWASSERENTSORGUNG

Das vorhandene Kanalnetz der Abwasserentsorgung ist für Erweiterungen nicht ausreichend. Deshalb ist bei baulichen Erweiterungen sowie weiteren Versiegelungen eine gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers vorzusehen. Neben der Errichtung einer Regenwasserrückhaltung sind weitere Maßnahmen wie begrünte Dächer und versickerungsfähige Befestigungen erforderlich, die den Oberflächenwasserabfluss reduzieren. Die Maßnahmen sind mit dem Zweckverband Wasser/Abwasser abzustimmen.

IV.5 BAUMSCHUTZSATZUNG

Der vorhandene Baumbestand ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Ronneburg geschützt. Bei einem Abgang von Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Stadt Ronneburg entsprechend anzuwenden.

IV.6 BODENAUFSCHLÜSSE

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Jena rechtzeitig anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lageplänen der Bohrungen sind dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

IV.7 EINSICHTNAHME VON VORSCHRIFTEN

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

V. FOLGEKOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Der Stadt Ronneburg entstehen durch die Realisierung folgende Kosten:

- für den Grunderwerb der Flächen südlich der Dr.-Gehlmann-Straße (bisher Garagen)
- für den Rückbau der Garagen, die Planung und Herstellung der öffentlichen Stellplätze im Bereich der festgesetzten "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Parken" einschließlich der
 Baumpflanzungen sowie in diesem Zusammenhang ggf. notwendige Ausbauarbeiten in der Dr.-GehlmannStraße

Die Möglichkeit einer finanziellen Beteiligung der Fachklinik und des Pflegeheims am geplanten Straßenausbau wird derzeit geprüft.

Da die Stadt die öffentliche Verkehrsanlage "Dr.-Gehlmann-Straße" bereits unterhält, ändern sich die Unterhaltungskosten im Zuge des Neuerwerbs nicht.

Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen inkl. Straßenbeleuchtungsanlagen Erschließungs- und Baumaßnahmen innerhalb des Sonstiges Sondergebietes sind durch die Fachklinik und/oder das Pflegeheims zu tragen.

VI. FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

	absolut in m²	Prozent		
Fläche des räumlichen Geltungsbereiches (Plangebiet)	19.685 m²	100,0 %		
davon:				
- Straßenverkehrsfläche	1.061,5 m ²	5,4 %		
- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Parken	908 m²	4,6 %		
- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Klinik und Pflegeheim"	17.697 m²	90,0 %		
davon:		Prozent von SO		
 Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen / durch Baulinien und -Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche 	7.110 m ²	40,2 %		
- Flächen für oberirdische Stellplätze und Container-Stellplätze	1.075 m ²	6,1 %		
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 	3.430 m²	19,4 %		
- Sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche	6.082 m²	34,3 %		

VII. ANLAGEN

Anlage 1: Schallimmissionsprognose (Bericht Nr. 8282), 22.10.2021, Ingenieurbüro Arnulf Bührer, Beratende Ingenieure für Wärmeschutz und Akustik, Gera