

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 "Seniorentages- und Wochenpflegestätte in Kombination mit alters- und behindertengerechten Wohnungen"

Stadt Bad Salzungen



Zusammenfassende Erklärung

Erklärung zum Umweltbericht

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 10 Abs. 4 BauGB).

Durchführung des Bauleitplanverfahrens

1. Kurzdarstellung

Planungsziel ist die Errichtung einer Pflege- und Betreuungseinrichtung in zentrumsnaher Lage von Bad Salzungen. Mit der Maßnahme soll dem wachsenden Bedarf an alters- und behindertengerechten Wohnungen Rechnung getragen werden.

Der Investor möchte an diesem Standort eine „Seniorentages- und Wochenpflegestätte in Kombination mit alters- und behindertengerechten Wohnungen“ auf dem Standort des jetzigen Sport- und Freizeitzentrums, Am Stadion 25 errichten. Hierzu soll das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude abgerissen werden und ein Neubau entstehen. Zur Umsetzung der Maßnahme wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.14 "Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet Schanzbaum / Drei Eichen" im Sondergebiet „Sport und Freizeit“, welches vorrangig der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen für Sport und Freizeit, der Kultur, der Erholung, der Touristik und der Fremdbeherbergung dient.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplanes „Seniorentages- und Wochenpflegestätte in Kombination mit alters- und behindertengerechten Wohnungen“ ersetzt nach Rechtskraft die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 14 "Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet Schanzbaum / Drei Eichen".

Besondere Bedeutung erhalten für die spätere Nutzung der Schall- und Lichtschutz gegenüber der angrenzenden Sportplatznutzung.

Bei der Einreichung der Baugenehmigung wird entsprechend des vorliegenden Schallschutzgutachtens nachgewiesen, dass alle geforderten Schallschutzvorschriften an der betreffenden Gebäudeseite zu den Sportplatzeinrichtungen der Stadt Bad Salzungen eingehalten werden.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

2.1 Scopingverfahren

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) fand im Rahmen einer Beteiligung vom 04.02.2013 bis 05.03.2013 statt.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Beteiligungen wurden durchgeführt:

frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

vom 26.10.2011 bis 03.12.2014

Vorentwurf Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

vom 04.03.2014 bis 04.04.2014 und
vom 16.01.2015 bis 2015

Entwurf zur Auslegung Beteiligung nach § 3 (2) BauGB

vom 19.01.2015 bis 19.02.2015 (Entwurf zur Auslegung)

Entwurf zur Auslegung Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

vom 20.11.2015 bis 22.12.2015

3. Hinweise

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht
- Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- Schallschutzgutachten (LG 09/12) des Ingenieurbüros Frank & Apfel GbR
- Lichtgutachten der Firma „IBT Ingenieurbüro Teichelmann“ vom 08.02.2012 sowie eine Stellungnahme vom 08.05.2013.

Die Gutachten sind als Anlage Bestandteil der Begründung.

Im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 4 (1) und 4 (2) BauGB wurden nachfolgend genannte umweltrelevante Stellungnahmen vorgebracht:

Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange / Bürger	vorgebrachter Belang (Schlagwort)
Thüringer Landesverwaltungsamt	- Änderung FNP erforderlich
Landratsamt Wartburgkreis	- Altlasten / Bodenschutz - Löschwasserversorgung / Brandschutz - Umweltprüfung - Ausgleichsmaßnahmen - Schallschutz - Blendschutz
Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie	- Bereich eines aktiven Salzhanges - Baugrundgutachten wird dringend empfohlen
Thüringer Landesbergamt	- Bewilligungsgebiet Sole
Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	- Bodenfunde möglich
Stadt Bad Salzungen	- Schallschutz - Straßenanbindung - Lichtemission - Stellplatznachweis

4. Monitoring

Spätestens 1 Jahr nach der Inbetriebnahme des Objektes "Seniorentages- und Wochenpflegestätte in Kombination mit alters- und behindertengerechten Wohnungen" ist durch die Kommune die Umsetzung der Schallschutz- und Blendschutzmaßnahmen zu überprüfen.

5. geprüfte anderweitige Bauleitpläne

Für die Stadt Bad Salzungen liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor. In diesem war der Bereich des geplanten Bebauungsplanes bisher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt. Die vorhandene bauliche Anlage ist darüber hinaus mit dem Planzeichen „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gekennzeichnet. Mit der Flächennutzungsplan Änderung Nr. 5 erfolgte die Anpassung. Am 21.06.2017 (Beschluss-Nr. BV/0075/2017) wurde die Änderung mit dem -Feststellungsbeschluss- besiegelt. Die Genehmigung steht noch aus.

6. Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Die Untere Immissionsschutzbehörde gibt den Hinweis, dass sich der Antragsteller im Bauantragsverfahren für eine der möglichen Schallschutzmaßnahmen zu entscheiden hat. Dem Vorhaben wird generell zugestimmt.

Abwägung

Die Ausgleichsfläche E1 wird der Landwirtschaft nicht entzogen, sondern durch die Festsetzung wird der Grünlandblock langfristig gesichert. Die festgesetzten Maßnahmen widersprechen nicht den Zielstellungen der Landwirtschaft.

- Die Abteilung Brand- und Katastrophenschutz des Landratsamtes Wartburgkreis fordert folgende Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes:
 - Die genannten Maßnahmen sind in den Planungen bzw. in der konkreten Ausführung zu berücksichtigen. Insbesondere bei der Straßenbauplanung und Grünflächenplanung sind noch weitere Aspekte des Rettungs- und Löscheinsatzes zu beachten.
 - Ein verkehrsberuhigter Bereich ist so auszuführen, dass er von Feuerwehrfahrzeugen ohne Schwierigkeiten befahren werden kann. Es ist besonders zu beachten, dass verkehrsberuhigende Maßnahmen, insbesondere Schwellen, Höcker, Aufpflasterungen, Einengungen oder auch zu breite Buchten, die zum Parken in zweiter Reihe anregen, den Einsatz von Feuerwehr und Rettungsdienst nicht behindern, erschweren oder gar verhindern dürfen.
 - Die öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Einrichtungen (Straßenbeleuchtung, Parkflächen) und die Grünflächen (insbesondere Bäume) sollten das Anleitern der Gebäude mit den Geräten der Feuerwehr nicht behindern.
 - Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) für Sackgassen, Aufstellflächen, Wendehammer oder um Durchfahrten durch Wohnstraßen oder Fuß- und Radwege zu verhindern sind zulässig, wenn sie mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 (Dreikant) zu öffnen sind.
 - Die Flächen für die Feuerwehr sind freizuhalten und zu kennzeichnen.
 - Auf das Parkverbot auf diesen Flächen ist durch entsprechende Beschilderung hinzuweisen.
 - Eine detaillierte Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

Abwägung

Die Löschwasserversorgung wird gegenüber dem Istzustand nicht verändert. Dementsprechend kann die Entnahme aus dem vorhandenen Hydrantensystem erfolgen. Die allgemeinen Brandschutzbestimmungen sind zu beachten. Eine detaillierte Beurteilung erfolgt dementsprechend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Weitere, die Umweltbelange betreffende Stellungnahmen, liegen nicht vor.

7. Fazit

Planungsziel ist, die Errichtung einer Pflege- und Betreuungseinrichtung in zentrumsnaher Lage von Bad Salzungen. Mit der Maßnahme soll dem wachsenden Bedarf an alters- und behindertengerechten Wohnungen Rechnung getragen werden. Der Vorhabenträger sieht hierin eine Möglichkeit einerseits diesem Bedarf gerecht zu werden und andererseits das vorhanden Gebäude einer neuen zukunftssträchtigen und besser ausgelasteten Nutzung zuzuführen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen sind die Maßnahmen zum Schallschutz (Schallschutzwand; Zonierung der Raumnutzung) und zum Lichtblendschutz (Blendschutzeinrichtungen) zwingend umzusetzen. Dies sind die Schwerpunkte der Umweltvorsorge.

Die weiteren Schutzgüter wie Tiere; Pflanzen; Boden; Wasser, Luft, Klima; Landschaft; Kultur- und Sachgüter sind bedingt durch die geringen Eingriffe im Zuge dieser Maßnahmen nur in geringem Umfang berührt und können vernachlässigt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der gesamten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen erzeugt werden.

.....
ENDE DER ZUSAMMENFASSENDEN ERKLÄRUNG