

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 " Erweiterung Autohaus Hess " Bad Salzungen

Inhaltsverzeichnis:

- 1.0. Veranlassung und Ziel
- 2.0. Übergeordnete Planung
- 3.0. Lage, Topographie und Geltungsbereich
 - 3.1. Allgemeine Beschreibung der Stadt
 - 3.2. Lage und Topographie des Plangebietes
 - 3.3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 4.0. Erschließung
 - 4.1. Verkehr
 - 4.2. Wasser- und Abwasser
 - 4.3. Elektroenergie
 - 4.4. Nachrichtentechnik
 - 4.5. Öffentliche Flächen
 - 4.6. Abfallentsorgung
- 5.0. Festsetzungen
 - 5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2. Gestalterische Festsetzungen
 - 5.3. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen
- 6.0. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 6.1. Bodenordnung
 - 6.2. Erschließung
 - 6.3. Ver- und Entsorgung
 - 6.4. Pflanzliste
7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
8. Umweltbericht

Anlagen

- Luftbild zur Gesamtsituation
- B-Plan Entwurf

1.0. Veranlassung und Ziel

Das Autohaus Hess ist seit mehr als 10 Jahren auf dem Nachbargrundstück mit einem Renault Autohaus ansässig. In dieser Zeit wurde das Gebäude erweitert und es kamen mehrere Geschäftsfelder hinzu, z.B. eine separate Off Road Abteilung.

Im Rahmen der Neufassung der Händlerstruktur von Renault, einhergehend mit der Zusammenführung mit weiteren Marken (Nissan) wird vom Bauherrn ein erweitertes Konzept mit größeren Ausstellungsflächen und den dazugehörigen Nebenflächen gefordert. Dies ist am vorhandenen Standort nicht möglich.

Um den neuen Anforderungen Rechnung zu tragen, strebt das Autohaus Hess eine Erweiterung auf der im B-Plan dargestellten Fläche an. Gleichzeitig erhält die Firma die Möglichkeit, eine zentrale Einrichtung für einige Abteilungen der aus derzeit 5 Autohäusern bestehenden Gesamtfirma zu schaffen und Arbeitsplätze in Bad Salzungen zu konzentrieren.

Durch die Erweiterung sollen Flächen für Ausstellung (im Gebäude und außerhalb), Direktannahmen, Werkstatt, Sozialräume, Lagerräume, Neben- und Verkehrsflächen neu geschaffen werden.

Diese Fläche ist derzeit als Sport- und Freizeitgebiet ausgewiesen. Durch die Stadtverwaltung wurde die Einstufung des Gebietes im neuen Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet vorgeschlagen um damit dem Autohaus Hess, als ortsansässigem Gewerbebetrieb, eine Erweiterung am Standort zu ermöglichen.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde das grundsätzliche Einvernehmen der Stadt erklärt und der vorhabenbezogene B.-Plan als erforderlicher Schritt zur Realisierung festgelegt. Dabei wurde auch die zukünftige Festsetzung als Gewerbegebiet mit der Einschränkung -nicht störendes Gewerbe- auf der Grundlage der vom Bauherrn angegebenen Nutzungsvorstellungen festgelegt.

Die Stadt hat die vorgesehene Nutzung in ihre weiterführenden Planungen zum Flächennutzungsplan aufgenommen.

Da es sich um eine Erweiterung handelt, fällt auch die Möglichkeit der Ansiedlung in einem anderen Gewerbegebiet aus. Dazu kommt, dass das in unmittelbarer Nähe ausgewiesenen Gewerbegebiet "Langes Maß" mittelfristig nicht verwirklicht wird.

2.0. Übergeordnete Planung

Die Stadt Bad Salzungen erfüllt als Kreisstadt die Funktion eines Mittelzentrums.

Der Flächennutzungsplan der Stadt befindet sich derzeit in einer Überarbeitung und beinhaltet im 6. Entwurf bereits die Zielsetzung des vorhabenbezogenen B-Planes.

Die neue Gewerbefläche liegt verkehrsgünstig an der B 62 und fügt sich exakt in die bereits vorliegenden Planungen ein. Sie garantiert die Festigung der Geschäftstätigkeit des Bauherrn am Standort, sichert damit Arbeitsplätze und bedeutet gleichzeitig auch die Neuschaffung von Arbeitsplätzen in der Region.

Mit dem Bebauungsplan soll die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Entwicklungsplan der Stadt folgende Bebauung ermöglicht werden.

3.0. Lage, Topographie und Geltungsbereich

3.1. Allgemeine Beschreibung der Stadt

Bad Salzungen ist eine Stadt mit ca. 16.500 Einwohnern. Als Kreisstadt des Wartburgkreises und Kurstadt nimmt sie in der Region eine wichtige Stellung ein.

Das Gelände liegt ca. 290 m über NN. Es herrscht in der Regel sauerstoffreiches, mildes, reizarmes Mittelgebirgsklima mit wenig Regen und Nebel.

Neben der Kernstadt besitzt Bad Salzungen zwei Neubaugebiete aus den 60iger und 70iger Jahren des vorigen Jahrhunderts. Gewerbegebiete prägen die Ortseinfahrten aus westlicher und südlicher Richtung

Bad Salzungen liegt an der B 62, wobei die Ortsumgehung direkt am Plangebiet vorbeiführt.

3.2. Lage und Topographie des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortes und grenzt an ein Gebiet für Sport und Freizeit an, welches aber noch nicht vollständig ausgebaut ist.

Das Gelände ist leicht nach Südwesten abfallend. Die bisherige Nutzung des Gebietes erfolgte als landwirtschaftliche Fläche.

Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung ist kein Baumbestand oder sonstige Vegetation auf dem Grundstück vorhanden. Die vorhandene Topographie wird durch die geplante Bebauung nicht verändert.

Das Plangebiet liegt an einem Weg, der bisher auch als Zufahrt für das Autohaus und als Anlieferung für den Lebensmittelmarkt genutzt wird.

Diese Nutzung bleibt bestehen. Alternative Zufahrten sind durch die Lage zur B 62 nicht möglich.

3.3. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden durch einen öffentlichen Parkplatz und im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Westen schließt sich die vorhandene Bebauung an, im Süden grenzt das Gebiet an die Bundesstraße B 62, die in diesem Bereich als Ortsumgehung fungiert.

Zum Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke Nr.:

2817 ✓
sowie Teilflächen der Flurstücke 1233/3, 1233/4, 1233/6, 1233/10, 1234/7, 1234/8, 2818,
1277/3 ✓

der Gemarkung Bad Salzungen.

Diese Flächen beinhalten die Erweiterungsflächen für das Autohaus und einen 20 m breiten Schutzstreifen zur B 62, der von Bebauung freizuhalten ist.

4.0. Erschließung

4.1. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege im Plangebiet.

Dabei kann die Zufahrt über die jetzige Hauptzufahrt zum Autohaus im Bereich der Kreuzung Hersfelder/ Kaltenborner Straße erfolgen und über den Weg, der auch als Anlieferung zum Lebensmittelmarkt dient.

Die zweite Zufahrt ist wichtig, um im Kreuzungsbereich keine erhöhte Belastung zu erzeugen. Eine alternative Zufahrt von der B 62 wird nicht genehmigt

4.2. Wasser- und Abwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb wasserwirtschaftlicher Schutzgebiete.

Ver- und Entsorgung erfolgen nach Möglichkeit über die am Autohaus vorhandenen Anschlüsse. Ist dies kapazitätsmäßig nicht möglich erfolgt die Erschließung über die 2. Zufahrt.

Für den Geltungsbereich wird festgelegt, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln bzw. das Dachflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern, soweit es nicht im Baubereich genutzt wird. Dadurch wird ein Eingriff in die Grundwasserverhältnisse weitgehend vermieden und bei der Versickerung auf die Grundwasserneubildung positiv eingewirkt.

4.3. Energie

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Die Hausanschlüsse des bestehenden Autohauses sollen nach Möglichkeit genutzt werden.

4.4. Nachrichtentechnik

Die Erschließung erfolgt über die im Baubereich vorhandenen Leitungen.

4.5. Öffentliche Flächen

Im Baugebiet selbst befinden sich keine öffentlichen Flächen.

4.6. Abfallentsorgung

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf altlastenverdächtige bzw. auf mit umweltgefährdenden Stoffen kontaminierten Flächen vor. Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen im Rahmen der üblichen örtlichen Entsorgung durch die Firma Schad, Bad Salzungen.

Der Anfall von Erdaushub und Bauschutt sowie deren Verwertung und Entsorgung ist in der Planung der einzelnen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

5.0. Festsetzungen

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Planungsgebiet ist als Gebiet "Erweiterung Autohaus" festgesetzt, mit der Nutzung als Ausstellung, Direktannahme, Werkstatt, Sozialräume, Lagerräume, Neben- und Verkehrsflächen.

- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl für die "Erweiterung Autohaus" wird auf 0,8 festgesetzt. Die maximal bebaubare Fläche ist somit 80 % der Fläche des Baufeldes (80% von 5.480 = 4384 m²)

Die Geschosflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt.

Die max. Traufhöhe (Abstandsmaß von Oberkante Gelände bis Oberkante Dachhaut am Traufgesims) beträgt 6,0 m.

Bezugshöhe ist die Oberfläche der Zufahrtsstraße auf Gebäudehöhe.

Die maximale Firsthöhe wird auf 10,0 m festgesetzt. Bezugshöhe wie vor.

- Bauweise

Das Planungsgebiet wird in offener Bauweise festgesetzt.

5.2. Gestalterische Festsetzungen

- Dächer

Die Dachneigung wird auf 0 - 45 ° festgesetzt.

Als Dachform sind Flachdächer, Bogendächer, Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer (auch als Bogendach) zulässig.

Flachdächer sind zu begrünen.

- Verkehrsflächen

Die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze hat mit wasserdurchlässigem Material zu erfolgen; Zufahrten mit Pflaster, Stellplätze vorzugsweise als wassergebundene Decke oder Schotterrasen.

- Einfriedungen

Einfriedungen erfolgen mit Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun. Die Einfriedung als Abgrenzung zum Gebiet für Sport und Freizeit ist zu bepflanzen.

- Festsetzungen zu Werbeanlagen

Als maximale Höhe für Pylone wird 6,0 m festgesetzt, für Fahnenmasten 8,0 m

5.3. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

Archäologische Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten ist kaum mit dem Auftreten archäologischer Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunklen Erdfärbungen u. a. zu rechnen.

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstr. 11, 99423 Weimar

Das Natursteinmaterial ist zur Gestaltung der Außenanlagen zu nutzen.

Vermessung

Der Lageplan wurde auf der Grundlage digitaler Vermessungsunterlagen des Katasteramtes erstellt.

Die Höhen wurden im Rahmen der Bearbeitung des B-Planes ermittelt.

Versorgungsleitungen

Der Plan enthält den durch die Versorgungsträger übermittelten Bestand an Versorgungsleitungen.

Besonders zu beachten sind die den Geltungsbereich querenden Hauptversorgungsleitungen. Die Stellungnahmen der Versorgungsträger werden nach Vorliegen in diese Begründung eingearbeitet.

Mit Lageungenauigkeiten der Versorgungsleitungen muss gerechnet werden.

Grund und Boden

Ein Baugrundgutachten wurde für das Gebiet nicht erstellt.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen in Form einer Umlegung laufen derzeit im Auftrag der Stadt. Die Grundstücke im Geltungsbereich werden vom Bauherrn erworben.

6.2. Erschließung

Die benötigten Zuwegungen zum Plangebiet sind vorhanden. Im Plangebiet vorhandene Erschließungswege sind entsprechend ihrer beabsichtigten Nutzung auszubauen.

6.3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist gewährleistet. Die Details werden im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens ausgearbeitet.

6.4. Pflanzliste

Es sind landschaftstypische standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Bäume

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus (II. Ordnung)	-	Hainbuche
Corylus colurna (II. Ordnung)	-	Baum-Hasel
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Fraxinus excelsior (II. Ordnung)	-	Gewöhnl. Esche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia (II. Ordnung)	-	Vogelbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

Sträucher

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus laevigata	-	Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffl. Weißdorn
Crataegus monogyna var. rubra	-	Rotdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa arvensis	-	Feld-Rose
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	-	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhn. Schneeball

Pflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis in Sorten	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Lonicera in Sorten	-	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	-	Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Rosa in Sorten	-	Kletterrosen

7. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Grundlage bildet die Eingriffsregelung in Thüringen- Anleitung zur Bewertung von Biotopen vom Juli 1999 und das Bilanzierungsmodell vom Mai 2005

Eingriffs- fläche	Flächen- größe	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufen - differenz Eingriffs- schwere	Flächenäquivalent Wertverlust/ -zuwachs
		Biotoptyp	Bedeutungs- stufe	Biotoptyp (Ausprägung)	Bedeutungs- stufe		
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
E 1	120	Gebäude	V	Baufläche (strukturarm)	10	10	1.200
E 2	200	Grünland	30	Baufläche (strukturarm)	10	-20	-4.000
E 3	4050	Ackerland	20	Baufläche (strukturarm)	10	-10	-40.500
E 4	6.300	Ackerland	20	Gewerbefläche (struktureich)	20	0	0
E 5	3.200	Ackerland	20	Begleitgrün (struktureich)	30	10	32.000
Summe							-11.300

Das Defizit wird ausgeglichen, durch die zusätzliche Pflanzung von Bäumen auf der Fläche E4.
Diese Bäume sind zusätzlich zu den sich aus der bebauten Fläche und der Stellplatzzahl ergebenden Zahlen zu pflanzen,

$$\begin{aligned} \text{Ermittlung: } 11.300 / 30 \text{ (Mittelwert Bedeutungsstufe Baumgruppen)} &= 377 \text{ m}^2 \\ 377 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2 \text{ pro Baum} &= 10 \text{ Bäume} \end{aligned}$$

