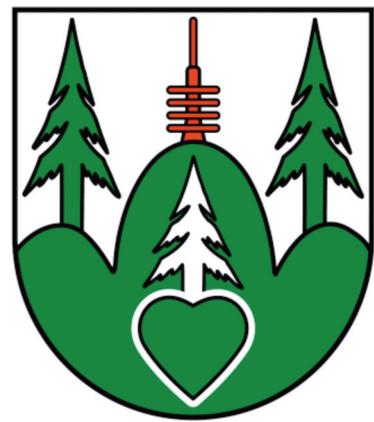


GEMEINDE TABARZ

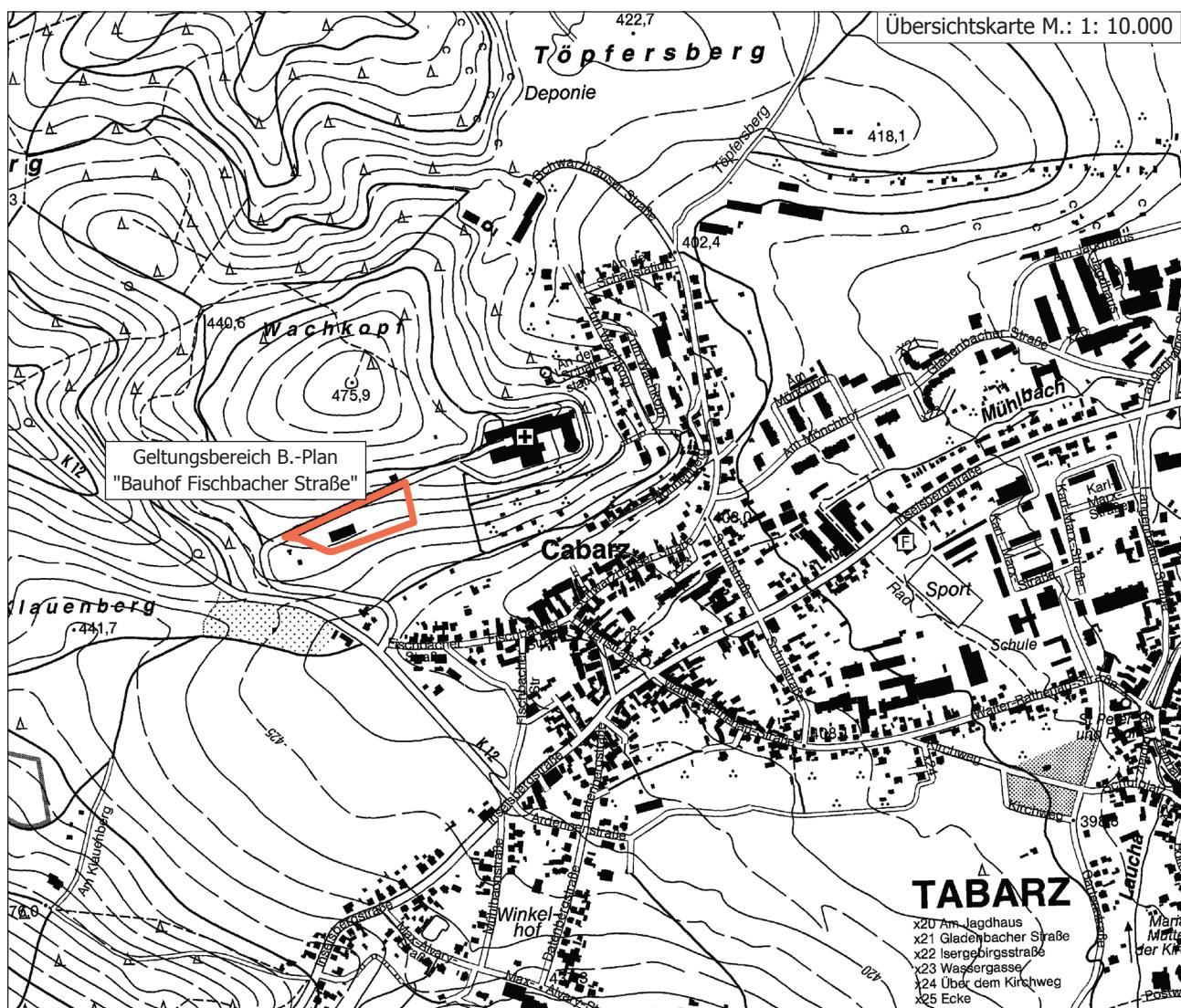
Landkreis Gotha/Thüringen

Bebauungsplan

"Bauhof Fischbacher Straße"



Begründung gem. § 9 (8) BauGB
Entwurf Januar 2017



Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Tabarz von:

TEPE

- landschafts-
- städtebau-
- architektur

Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel
Tel. 0561/987988-0 Fax -11
Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
Tel. 0361/74671-74 Fax -75
info@planungsbuero-tepe.de

1 Anlass und Zielstellung

Die Gemeinde Tabarz will in Kooperation mit der Stadt Waltershausen die bisher brachliegende Liegenschaft auf dem gemeindeeigenen Grundstück an der Fischbacher Straße unterhalb der Inselsbergklinik für die Einrichtung und den Betrieb ihres Bauhofes nutzen. Von diesem Standort aus sollen sowohl die Ortsteile der Gemeinde Tabarz als auch die Waltershäuser Ortsteile Schmerbach, Schwarzhausen, Winterstein und Fischbach betreut werden. Die räumliche Nähe sowohl zu den Tabarzer Ortsteilen als auch zu den Waltershäusern Ortsteilen ist insbesondere im Hinblick auf eine schnelle Erreichbarkeit z.B. für den Winterdienst von Bedeutung.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits vorhandenen Gebäude und Einrichtungen sind für den vorgesehenen Nutzungszweck bestens geeignet; eine zusätzliche Bebauung ist nicht vorgesehen. Grundsätzlich zielt die Bebauungsplanung darauf ab, vorhandene Gebäude und Einrichtungen wiedernutzbar zu machen und auf diese Weise eine Inanspruchnahme 'neuer' Flächen im Außenbereich zu vermeiden. Zugleich wird dabei eine Verbesserung der kommunalen Infrastruktur für Tabarz und für Waltershausen erzielt.

Aufgrund dessen und aufgrund der Tatsache, dass durch die Bebauungsplanung insbesondere eine Wiedernutzbarkeit bereits bebauter Flächen erfolgt sowie die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, werden die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als gegeben angesehen. Daher wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Darüber hinaus kommt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung gemäß §§ 13-19 BNatSchG nicht zur Anwendung.

2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bauhof Fischbacher Straße" liegt im nordwestlichen Teil des Tabarzer Ortsteiles Cabarz unterhalb der Inselsbergklinik. Der Standort ist über die Fischbacher Straße, die zugleich auch als Zufahrtsstraße zur Inselsbergklinik dient, an das örtliche sowie das regionale Verkehrsnetz angebunden.

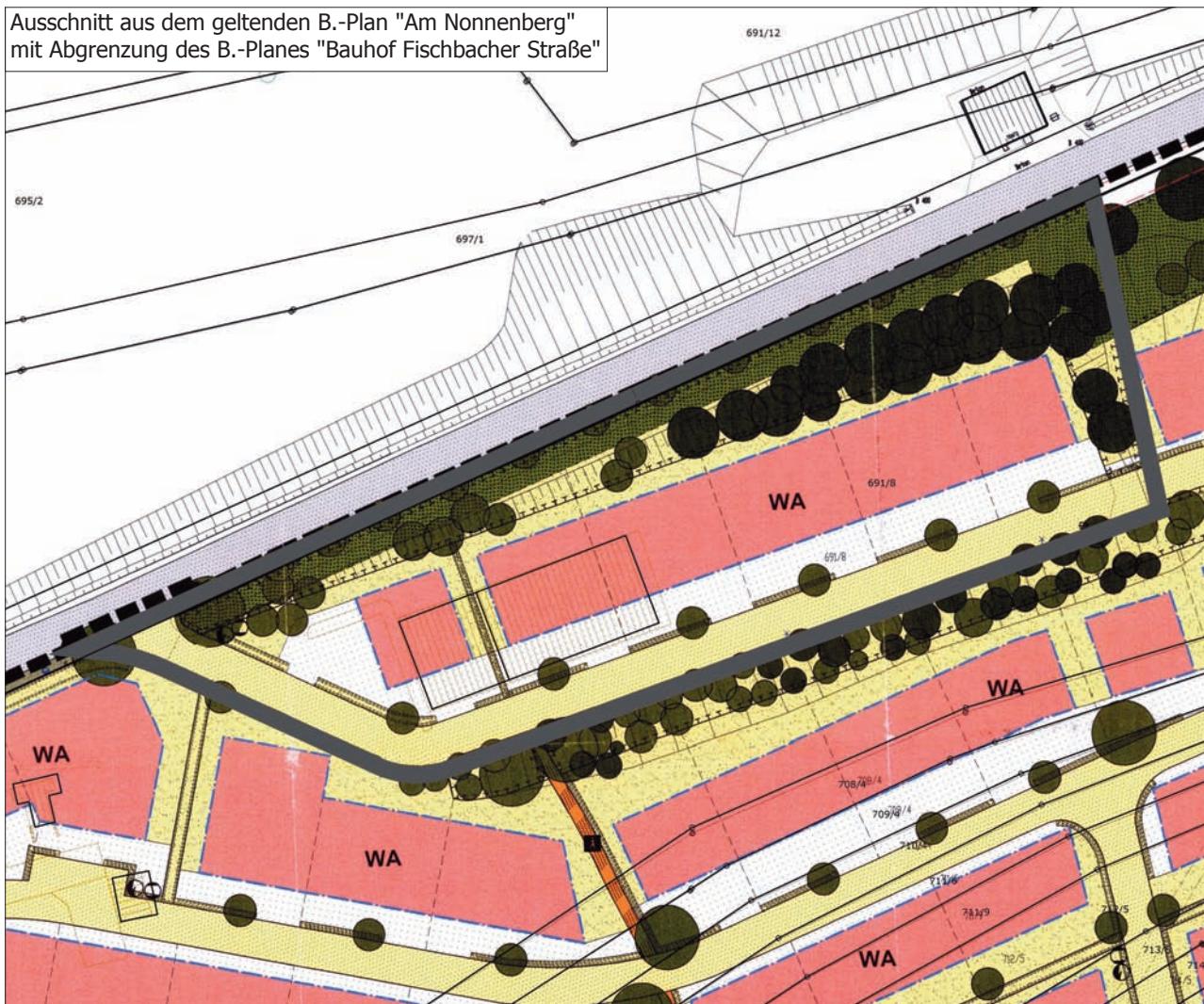
Das Plangebiet bildet eine Teilfläche des gemeindeeigenen Flurstücks 691/8 in der Flur 3 der Gemarkung Cabarz. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich an der Festsetzung von Verkehrsflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft des seit Juli 2003 in diesem Bereich geltenden Bebauungsplanes "Am Nonnenberg" bzw. an der im Plangebiet vorhandenen Bestandssituation. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6.078 m².

3 Planungsvoraussetzungen

Im Regionalplan Mittelthüringen (RP/MT 2011) wird Tabarz als Grundzentrum ausgewiesen. Dem Grundversorgungsbereich des Grundzentrums Tabarz sind zudem die Waltershäuser Ortsteile Fischbach, Schmerbach, Schwarzhausen und Winterstein zugeordnet. Tabarz wird darüber hinaus im RP/MT 2011 als regional bedeutsamer Tourismusort ausgewiesen. Das Plangebiet wird in der Raumnutzungskarte des Regionalplans nachrichtlich als Siedlungsbereich Bestand dargestellt.

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Tabarz stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche Planung dar.

Der geltende Bebauungsplan "Am Nonnenberg" wurde durch Bekanntmachung der Eingangsbestätigung der Kommunalaufsicht des Landkreises Gotha als zuständige Rechtsaufsichtsbehörde vom 06.05.2003 am 04.07.2003 rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan widmet den hier beplanten Geltungsbereich für eine bauliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, vgl. nachstehende Abbildung).





Zulässig ist hier eine eingeschossige Wohnbebauung mit Satteldach und einer Dachneigung von mindestens 35°, mit Mansarddach oder mit Flachdach, wenn die Traufhöhe maximal 4 m beträgt. Für Satteldächer und Mansarddächer gilt eine Traufhöhe von 6 m. Die Traufhöhe ist jeweils auf den tiefsten Punkt der talseitigen Oberkante des vorhandenen Geländes bezogen, so dass eine maximale Wandhöhe von 6 m nicht überschritten werden kann. Darüber hinaus gelten eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von jeweils 0,4.

4 Bisherige Nutzung

Der Bebauungsplan "Am Nonnenberg" ist bisher weder insgesamt noch in Teilen umgesetzt worden. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich seit 1990 nicht verändert. Der jetzt für den Bebauungsplan "Bauhof Fischbacher Straße" überplante, mit Ausnahme der seitlichen Böschungsflächen überwiegend überbaute bzw. versiegelte Geltungsbereich wurde ehemals als Nebeneinrichtung/Nebenanlage der heutigen Inselsbergklinik genutzt (vgl. nachstehende Abbildung).



Am westlichsten Punkt des Geltungsbereiches befindet sich die Zufahrt zum Grundstück. Hier liegt das Niveau des Plangebietes auf der Höhe der Fischbacher Straße, die in ihrem weiteren Verlauf in östliche Richtung bergauf zur Inselsbergklinik führt, während sich die überwiegend versiegelten Grundstücksflächen des Plangebietes terrassenartig und weitgehend höhengleich in Ost-West-Richtung ausdehnen. Die sich dadurch ergebenden Böschungsflächen zwischen der Fischbacher Straße und den versiegelten Flächen sowie die Böschungsflächen im östlichen Randbereich des Plangebietes sind mit Gehölzen bestanden und im derzeit geltenden Bebauungsplan als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Zufahrt zum Grundstück sowie der an der südwestlichen bzw. südlichen Plangebietsgrenze entlang führende Fahrweg sind im geltenden Bebauungsplan als Verkehrsflächen gewidmet.

5 Planungskonzept

Die südwestliche und südliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Bauhof Fischbacher Straße" orientiert sich an der hier im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie. Im Norden verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 691/8, während im Osten die hier im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sowie die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gequert werden.

Die im bisher geltenden Bebauungsplan als Wohngebiet und als Verkehrsflächen festgesetzten Bereiche werden nunmehr als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Bauhof' gewidmet. Dagegen werden die im bisher geltenden Bebauungsplan als Grünflächen und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen einschließlich der innerhalb dieser Bereiche festgesetzten Bäume zum Anpflanzen und zum Erhalt ohne Änderung übernommen. Damit beziehen sich die für den Bauhof nutzbaren Flächen ausschließlich auf bereits im Bestand versiegelte Flächen.

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen entspricht im Westen, im Norden und im Osten der Lage der Baugrenzen im geltenden Bebauungsplan. Die südliche Baugrenze wird bis auf die an dieser Stelle im geltenden Bebauungsplan festgesetzte, nördliche Straßenbegrenzungslinie verschoben, damit sich das vorhandene Gebäude vollständig innerhalb der überbaubaren Flächen befindet. Obwohl mittelfristig keine baulichen Maßnahmen vorgesehen sind, wird die Größe der überbaubaren Flächen als angemessen angesehen, um evtl. aus dem Betrieb des Bauhofes erforderlich werdende Anpassungen und Ergänzungen durchführen zu können.

Die im Bebauungsplan "Bauhof Fischbacher Straße" vorgesehenen Maße der baulichen Nutzung orientieren sich ebenfalls im Prinzip an den im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Regelungen. Dementsprechend wird eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden allerdings

nunmehr mit jeweils 0,6 gegenüber dem geltenden Bebauungsplan höher festgesetzt, um die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Versiegelung zu erfassen und zu legalisieren. Dagegen wird für den Bauhof eine offene Bauweise festgesetzt; im geltenden Bebauungsplan wurde keine Festsetzung zur Bauweise getroffen.

Die in dem Bebauungsplan "Bauhof Fischbacher Straße" vorgesehenen Festsetzungen bezüglich der öffentlichen Grünflächen, der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, des Anpflanzens und des Erhalts von Bäumen entsprechen unverändert den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes "Am Nonnenberg".

Ausschnitt aus dem DOP 2012 / ALK 2015 mit Grenze des Geltungsbereiches, Baugrenzen, Abgrenzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalt von Bäumen

