GEMEINDE BAD TABARZ

LANDKREIS GOTHA

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „WOHNPARK AM SPINDLERPLATZ“

TEIL C - BEGRÜNDUNG

Verfahrensträger:

GEMEINDE BAD TABARZ

Theodor-Neubauer-Park 1

99891 Bad Tabarz

Planverfasser:

Planungsgruppe 91 **Ingenieurgesellschaft**

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten

Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159

Fax: 03621 · 29 160

info@planungsgruppe91.de

Gotha, im Dezember 2017

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG 4

1. ALLGEMEINES 5

1.1 Zwecke des Bebauungsplanes 5

1.2 Ziele des Bebauungsplanes 5

1.3 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes 6

2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 6

2.1 Lage des Plangebietes 6

2.2 Geltungsbereich 6

3. RECHTSVERHÄLTNISSE 8

4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN 10

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 10

5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025) 10

5.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011) 11

5.3 Flächennutzungsplan (FNP) 12

5.4 Landschaftsplan (LP) 13

5.5 Schutzgebiete 13

6. PLANUNG 13

6.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes 13

6.2 Allgemeine Ziele 13

6.3 Bebauungskonzept 14

6.4 Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 14

6.4.1 Art der baulichen Nutzung 14

6.4.2 Maß der baulichen Nutzung 15

6.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 16

6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 16

6.5.1 Gestaltung der baulichen Anlagen 16

6.5.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen 16

6.6 Erschließung 17

6.6.1 Verkehr 17

6.6.2 Ver- und Entsorgung 17

6.7 Altlasten 18

7. GRÜNORDNUNG 18

8. FLÄCHENBILANZ 20

9. KOSTEN 21

HINWEIS 21

VERFAHRENSVERMERKE 22

VORBEMERKUNG

Der Vorhabenträger, Herr Thomas Büchner, Böttchergasse 4a in 99891 Bad Tabarz, hat mit Schreiben vom 08.08.2017 bei der Gemeinde Bad Tabarz die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB zur Errichtung des „Wohnparks am Spindlerplatz“ an der Reinhardsbrunner / Waltershäuser Straße (Teilbereiche der Flurstücke 26/2 und 27/1 sowie das Flurstück 27/2 in der Flur 1 der Gemarkung Tabarz) beantragt.

Das vom Vorhabenträger beantragte Planvorhaben steht im Einklang mit dem Planungsziel der Gemeinde Bad Tabarz zur Nachnutzung innerörtlicher Brachflächen. Die Nachnutzung der in der Gemeinde zentral am Spindlerplatz gelegenen Fläche steht zugleich im Einklang mit den Grundsätzen der Bauleitplanung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und Maßnahmen der Innenentwicklung. Der zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Bad Tabarz abzuschließende Durchführungsvertrag ist wesentlicher Bestandteil des Satzungsverfahrens. Er regelt die grundlegenden Fragen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens stehen.

Das Planvorhaben steht im Kontext zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses im Süden des Flurstücks 26/2, welches im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist.

Das Verfahren für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark am Spindlerplatz“ wird gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Wiedernutzbarmachung einer Teilfläche der seit ca. 1993 brachliegenden Fläche des ehemaligen Kurhotels „Deutscher Hof“. Gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Im beschleunigten Verfahren wird entsprechend. §13 Abs.2 u. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.

1. ALLGEMEINES

1.1 Zwecke des Bebauungsplanes

Allgemeiner Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bauplanungsrecht zur Nachnutzung des brachliegenden Grundstücks des in der ersten Hälfte der 1990er Jahre abgebrochenen ehemaligen Kurhotels „Deutscher Hof“ (später Hotel „Tabarzer Hof“) am Spindlerplatz in Bad Tabarz. Die Baulücke soll durch ein Wohn- und Geschäftshaus, für welches derzeit ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, geschlossen werden. Dieses Wohn- und Geschäftshaus, welches im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist, ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, im Plangebiet die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern sowie auf der nördlich an das geplante Wohn- und Geschäftshaus anschließenden Fläche Bauplanungsrecht zur Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports zu schaffen.
Das Planvorhaben berücksichtigt in diesem Kontext die im § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Grundsätze der Bauleitplanung, nach denen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten sollen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB die Wohnbedürfnisse auch von Familien mit mehreren Kindern besonders zu berücksichtigen.

1.2 Ziele des Bebauungsplanes

Planungsziel ist die Nutzbarmachung einer zentrumsnah gelegenen Brachfläche zur Befriedigung der im Gemeindegebiet Bad Tabarz bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Einzelhausbebauung.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Attraktivität der Gemeinde Bad Tabarz als Wohnstandort insbesondere für junge Familien gestärkt werden.

1.3 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes werden sein:

- Attraktivitätssteigerung der Gemeinde Bad Tabarz als Wohnstandort.
- Abbruch des baufälligen Gehöfts Reinhardsbrunner Straße 37.
- Städtebaulich-gestalterische Aufwertung der Brachflächen.
- Ergänzung der im Umfeld des Plangebietes bestehenden und geplanten Bebauung.
- Reduzierung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge.

2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnpark am Spindlerplatz“ umfasst Teilbereiche der in der Flur 1 der Gemarkung Tabarz zwischen Reinhardsbrunner Straße und Waltershäuser Straße gelegenen Flurstücke 26/2 und 27/1 sowie das Flurstück 27/2. Zum Nachweis des Anschlusses an vorhandene Erschließungsanlagen umfasst der Geltungsbereich darüber hinaus eine Teilfläche des Flurstücks 572/3 (Waltershäuser Straße).

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von 391 bis 393,50 Meter über NHN. Der tiefste Punkt liegt mit ca. 391 über NHN im Norden, der höchste Punkt mit ca. 393,5 m über NHN im Süden des Plangebietes.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark am Spindlerplatz“ umfasst Teilbereiche der Flurstücke 26/2 und 27/1 sowie das Flurstück 27/2 in der Flur 1 der Gemarkung Tabarz sowie zum Nachweis der Erschließung ein Teilstück des Flurstücks 572/3 (Waltershäuser Straße) in der Flur 3 der Gemarkung Tabarz mit einer Gesamt-Fläche von ca. 0,23 ha.

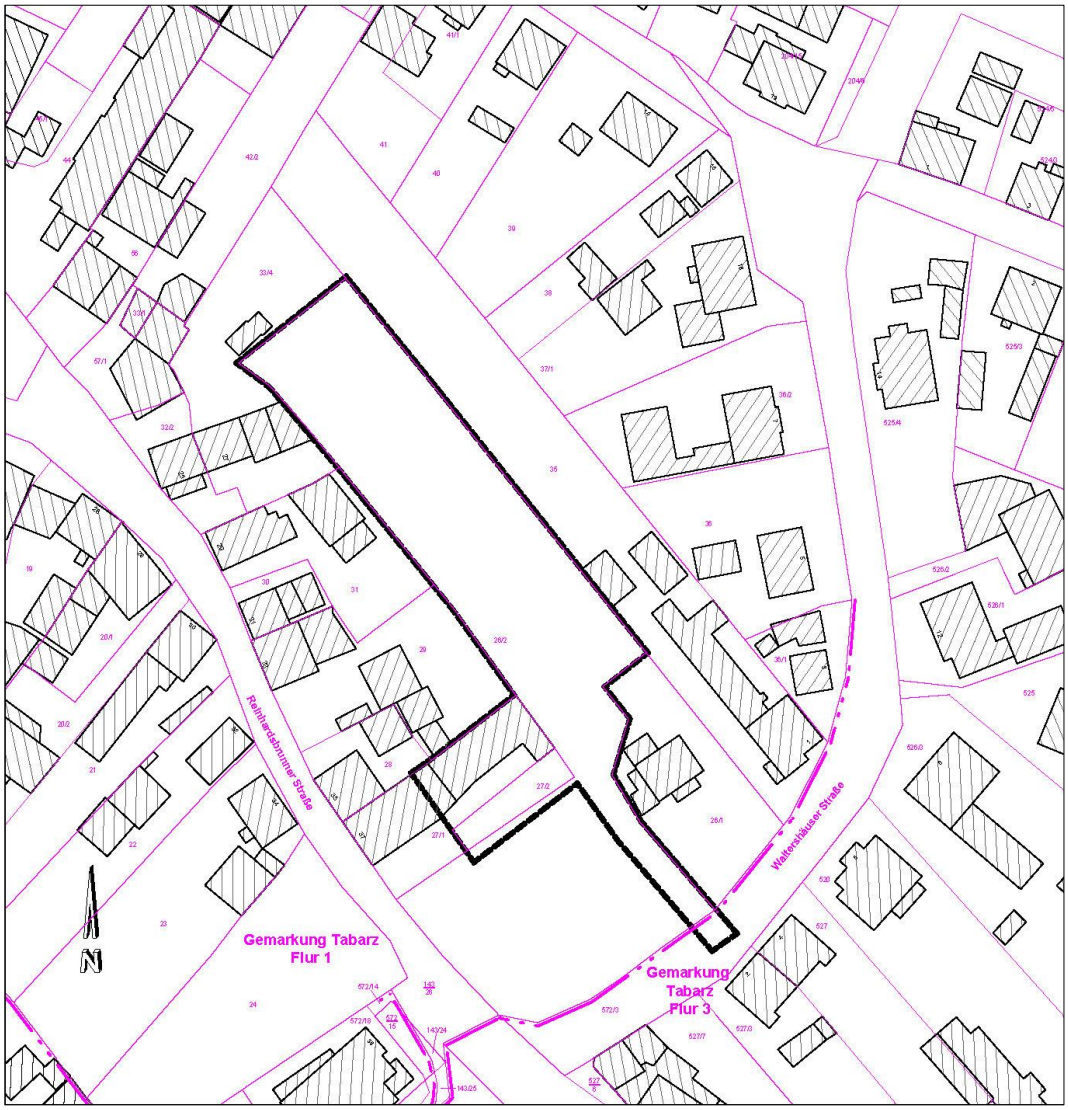

Abb. 1: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Süden durch die Straßenparzelle der Waltershäuser Straße mit der Flurstücknummer 572/3 in der Flur 3 der Gemarkung Tabarz;

im Südwesten durch die an die Reinhardsbrunner Straße angrenzenden Flurstücke 29 und 31 sowie die Teilbereiche der Flurstücke 26/2 und 27/1 in der Flur 1 der Gemarkung Tabarz;

im Norden durch das Flurstück 33/4 in der Flur 1 der Gemarkung Tabarz;

im Nordosten durch die privaten Grundstücke mit den Flurstücknummern 26/1 und 35 in der Flur 1 der Gemarkung Tabarz.

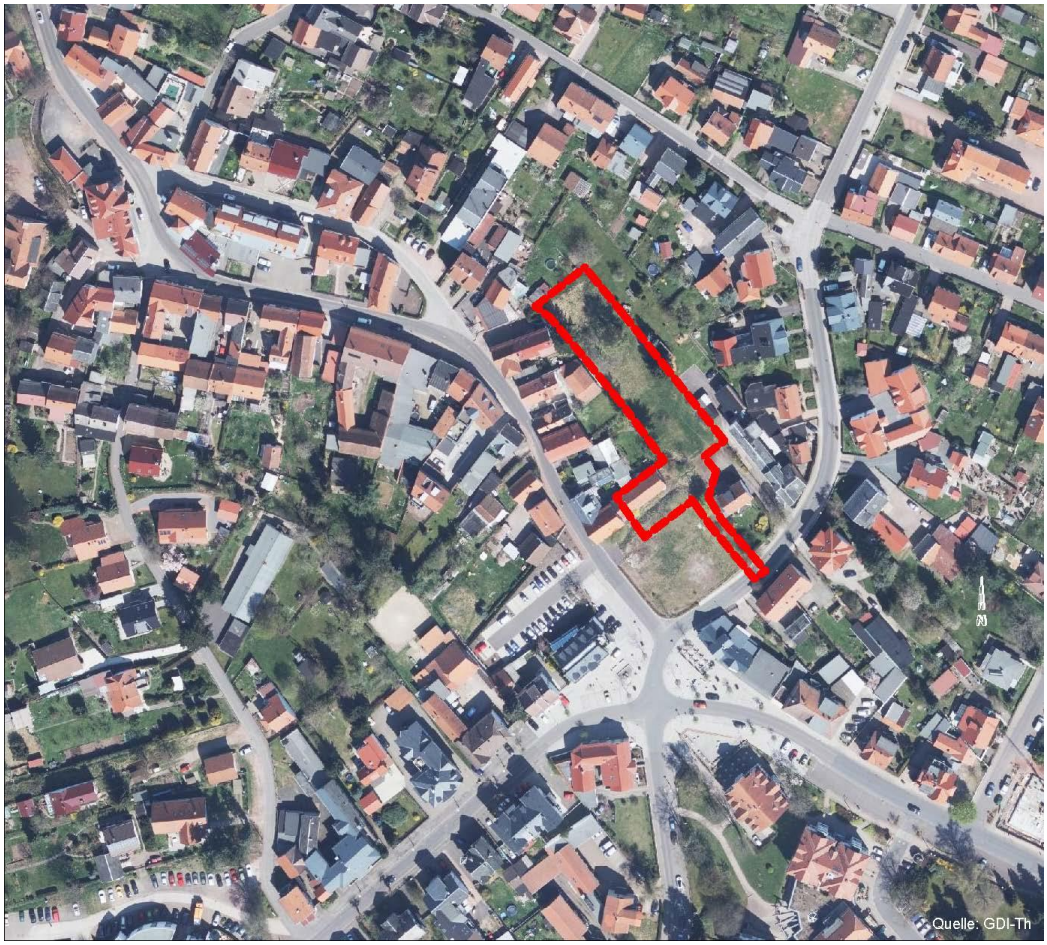

Abb. 2: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

3. RECHTSVERHÄLTNISSE

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen, die sich insbesondere aus § 1 des Baugesetzbuches ergeben.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Tabarz liegt aus dem Jahr 2000 vor. Das Plangebiet ist darin als gemischte Baufläche ausgewiesen. Seit Aufstellung des Flächennutzungsplanes haben sich im Umfeld des Plangebietes Wohnnutzungen mit der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störenden Handwerksbetrieben entwickelt, so dass für das Plangebiet eine bauplanungsrechtliche Einstufung als Allgemeines Wohngebiet gerechtfertigt ist. Die Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet ist bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu beachten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Tabarz hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnpark Am Spindlerplatz“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 11.09.2017 beschlossen.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 1 erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

Eine Vorprüfung der Rahmenbedingungen hinsichtlich der Durchführbarkeit nach § 13a BauGB ergab, dass

- sich der Geltungsbereich innerhalb des unbeplanten Innenbereichs befindet,
- die beabsichtigte Zielsetzung der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB dient und
- der Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt.

Die zulässige Grundfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 896 m² und liegt damit unter der gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m².

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Zeit vom 09.10.2017 bis 03.11.2017. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben.

4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der Bebauungsplan begründet die Umlegung und Neuordnung der Grundstücke in einer für die zukünftige Nutzung zweckmäßigen Lage, Form und Größe (§ 45 Abs. 1 BauGB).

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)

Das Landesentwicklungsprogramm 2025 formuliert im Kapitel 2.4 zur Siedlungsentwicklung: *„Die langfristige Siedlungsentwicklung folgt dem Prinzip der Nachhaltigkeit … Die wichtigsten Leitmaßstäbe bilden dabei die Reduktion der Flächenneuinanspruchnahme, die Vermeidung der Zersiedlung bzw. Zerschneidung von Landschaftsräumen durch großmaßstäbliche Siedlungs- und Infrastrukturentwicklungen …“* (LEP 2025, S. 34)
Weiter heißt es: *„Die Stärkung der Innenentwicklung hat gegenüber der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete auf der ‚grünen Wiese‘ viele positive Effekte:*

- *Niedrigere Kosten für die öffentliche Hand und den Bürger, weil bestehende Infrastruktureinrichtungen effizienter genutzt und neue Infrastrukturkosten reduziert werden, …*
- *mehr Lebensqualität und geringere Verkehrsbelastung durch kürzere Wege …,*
- *Erhalt von Natur und Landschaft sowie Naherholungsräumen, weil sich die Entwicklung auf die Potenziale innerhalb der Siedlungsbereiche konzentriert, …*
- *Erhalt der endlichen Ressource Boden für nachfolgende Generationen, als Anbaufläche für Nahrungsmittel und als Filter und Puffer für gesundes Trinkwasser,*
- *hohe Wohnqualität durch Stärkung bestehender Nachbarschaftsbeziehungen und Bewohnergemeinschaften, …*
- *Beitrag zum Klimaschutz durch kurze Wege und damit weniger Verkehr und geringerer Energieverbrauch …“.* (a.a.O., S. 35)

5.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Der RP-MT 2011 weist die Gemeinde Bad Tabarz als Grundzentrum aus (siehe RP-MT 2011: Karte 1-1 Raumstruktur). Der Regionalplan verweist bzgl. der besonderen Eigenschaften von Grundzentren auf das Landesentwicklungsprogramm, wonach in diesen *„die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden* (sollen). *Dazu zählt insbesondere*

- *Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion,*
- *Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,*
- *regionale Verkehrsknotenfunktion,*
- *primäre Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktion.“* (LEP 2025, S. 28)

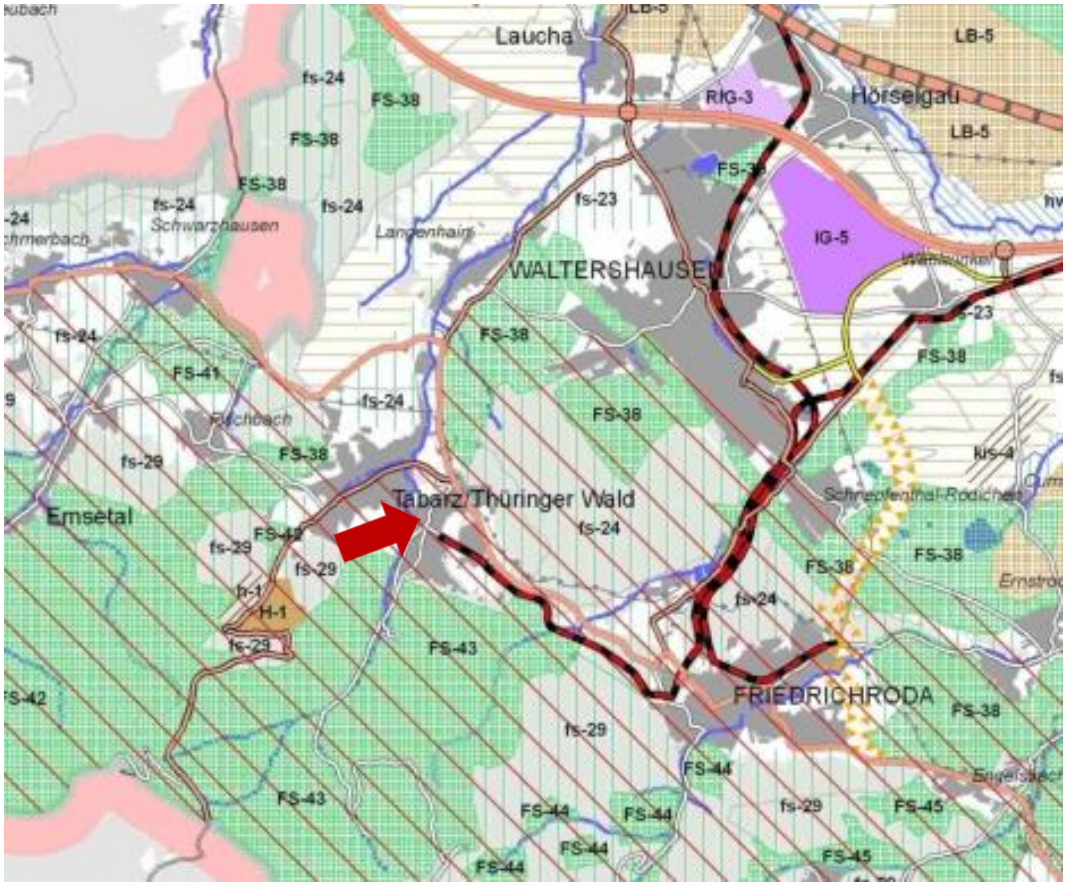

Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen 2011: Räumliche Lage des Plangebietes (markiert durch den roten Pfeil)

Zur Siedlungsentwicklung führt der RP-MT 2011 aus, dass einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden soll resp. im *„Rahmen der Siedlungsentwicklung … bestehende Baugebiete ausgelastet … werden (sollen), bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen“*. (RP-MT 2011, S. 15). Zugleich entspricht die hier vorliegende Planung dem im RP-MT 2011 formulierten Grundsatz 2-1 der *„Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz“*. (RP-MT 2011, S. 14)

5.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Gemeinde Bad Tabarz liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 vor. Das Plangebiet ist darin als gemischte Baufläche dargestellt.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Tabarz

5.4 Landschaftsplan (LP)

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Landschaftsplan „Tabarz“ (Planungsbüro Seifert, Linden 1994) maßgeblich. Die Entwicklungskonzeption des LP ist für das Plangebiet ohne Ausweisung.

5.5 Schutzgebiete

Die Ortslage Bad Tabarz ist im Bereich der an die Ortslage angrenzenden Waldgebiete von dem Naturpark „Thüringer Wald“ sowie vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 62 „Thüringer Wald“ umschlossen.

Das Plangebiet wird nicht durch Schutzgebiete berührt.

6. PLANUNG

6.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dienen dazu, die in den Abschnitten 1.1 und 1.2 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu erreichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche und landschaftsverträgliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Berücksichtigung städtebaulicher Ziele und öffentlicher sowie privater Belange erfolgt über zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Festsetzungen werden im Folgenden begründet.

6.2 Allgemeine Ziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gesichert und Bauplanungsrecht entsprechend der künftigen Nutzung entsprechend der Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) geschaffen.
Im Plangebiet sind zudem die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu gewährleisten.

6.3 Bebauungskonzept

Die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet das Nutzungskonzept des Vorhabenträgers, aus welchem das städtebauliche Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans entwickelt wurde.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bauflächen für Einzelhausbebauung sowie die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Carports für das geplante Wohn- und Geschäftshaus Reinhardsbrunner Straße 39 geplant.

6.4 Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht entsprechend der Zweckbestimmung des Bebauungsplanes die Errichtung von Wohngebäuden, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO.
Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 BauNVO zugelassen werden. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 als ausnahmsweise zulässig aufgeführte Art der baulichen Nutzung – Tankstellen – ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgrund der Unverträglichkeit mit den im Plangebiet und seiner Umgebung zulässigen resp. bestehenden Arten baulicher Nutzungen als nicht zulässig festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiterhin Nebenanlagen für die Versorgung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der städtebaulichen Unverträglichkeit mit der in der Nachbarschaft des Plangebietes bestehenden Nutzungen ist die Errichtung von Windenergieanlagen als nicht zulässig festgesetzt.

6.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen.

a) Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird für das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Plangebiet mit der nach § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmten Obergrenze von 0,4 festgesetzt, um die zur Verfügung stehenden Flächen wirtschaftlich nutzen zu können und zugleich gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

b) Höhe der baulichen Anlagen

Für die Hauptbaukörper ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,00 Meter festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet eine Einfügung in das in der Umgebung bestehende Höhenniveau vorhandener Baukörper. Als unterer Bezugspunkt im Sinne von § 18 Abs. 1 BauNVO ist eine Bestandshöhe von 392,00 Meter über NHN festgesetzt. Durch die Bezugnahme der maximal zulässigen Höhe des Erdgeschossfußbodens auf diese festgesetzte Bezugshöhe in Meter über NHN erfolgt eine Einfügung der Baukörper in das bestehende städtebauliche Gefüge. Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Überschreitung durch technisch bedingte Aufbauten um maximal 1,00 Meter ermöglicht die flexible Ausgestaltung von Schornsteinköpfen, Antennen etc., die in ihrem Erscheinungsbild der Baukubatur untergeordnet sind.

Für die in der Planzeichnung mit der Signatur „Ga“ dargestellten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ist im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine maximal zulässige Höhe von 4,50 Meter über der Bestandshöhe von 392,00 Meter über NHN festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine städtebauliche Einfügung von Garagen und Carports durch Ausbildung von geneigten Dächern.

Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Planzeichnung angegebenen Bestandshöhen aus der topografischen Karte (Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen) ermittelt wurden und für das Plangebiet keine Vermessung vorliegt. Sofern sich im Zuge der sich an das Bebauungsplanverfahren Planungsstufen durch Vermessung des Plangebietes abweichende Bestandshöhen ergeben,

so sind diese ins Verhältnis zu den Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen zu setzen.

6.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Unter Zugrundelegung des § 22 Abs. 2 BauNVO ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bauweise festgesetzt. Das heißt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten und die Länge der Baukörper darf höchstens 50 Meter betragen.

6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.5.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Unter Bezugnahme auf die in der Umgebung des Plangebietes bestehende Bebauung ist im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt, dass Dächer als geneigte Dächer auszubilden sind.

6.5.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Unter Bezugnahme auf die in der Umgebung des Plangebietes typischen rückwärtigen Grünbereiche ist im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt, die nicht bebaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und zu 30 % als Gehölzflächen anzulegen sind. Zur Gewährleistung einer standortgerechten Gehölzauswahl sind mindestens 80 % der Gehölze aus der im Textteil aufgeführten Artenliste 1 auszuwählen. Weiter ist zum Zwecke der Gebietseingrünung festgesetzt, dass pro Grundstück mindestens ein Laubbaum (Hochstamm 16/18) der Artenliste 1 sowie ein Obstbaum (Hochstamm) der Artenliste 2 zu pflanzen sind. Die Artenliste 2 enthält eine Auflistung regionaler, an die klimatischen Bedingungen Mittelthüringens angepasste Obstsorten, so dass mit dieser Festsetzung neben der Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen zugleich ein Beitrag zur Erhaltung regionaler Obstsorten beigetragen wird.

Grundstückseinfriedungen in Form von Koniferenhecken sind als nicht zulässig festgesetzt. Diese Festsetzung hat das Ziel, standortfremde Gehölze zurückzudrängen und anstelle

dessen im Falle von Heckeneinfriedungen standortgerechte, heimische Gehölze einzusetzen.

6.6 Erschließung

6.6.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt von Südosten über die Waltershäuser Straße. Somit wird für die Erschließung der Wohnbauflächen eine bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzt, welche innerhalb des Plangebietes durch einen privaten inneren Erschließungsweg, welcher als Rettungsweg (Feuerwehr, Krankentransport), zur Befahrung durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (z.B. Müllentsorgung) und zur Erschließung von Stellplätzen und Gebäuden ergänzt wird. Bzgl. der Belange des Brandschutzes ist zu beachten, dass bei der Anlage des privaten Erschließungsweges ab einer Länge von 50 Meter Wendemöglichkeiten für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr vorzusehen sind.
Die räumliche Einordnung der inneren Erschließung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nicht dargestellt, da es dem Vorhabenträger ermöglicht werden soll, diese privaten Flächen bedarfsgerecht an die im Zuge der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgende städtebauliche Einordnung der Baukörper anzupassen.

An dem in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsfläche dargestellten Anschluss an die Waltershäuser Straße ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen die Anbindung des privaten Erschließungsweges zu gewährleisten.

6.6.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Gemeindewerk Bad Tabarz. Die Behandlung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in der zentralen Kläranlage des Verbandes. Oberflächen- und Schmutzwasser der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Gebäude werden innerhalb des Geltungsbereiches über im Gebiet zu errichtende Anlagen aufgefangen und an die in den angrenzenden Straßenräumen verlaufenden Kanäle angeschlossen.

Strom- und Gasversorgungsleitungen liegen in den vorgenannten Straßen ebenfalls an, so dass die versorgungstechnische Erschließung des Plangebietes gegeben ist.

Die Sicherstellung der für das Plangebiet erforderlichen Löschwassermenge wird im Zuge der Genehmigungsplanung für das Bauvorhaben mit der Gemeinde Bad Tabarz und dem zuständigen Brandschutzbeauftragten abgestimmt.

6.7 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise zum Vorhandensein von Altlastenverdachtsflächen vor.

7. GRÜNORDNUNG

Aufgabe der Grünordnung ist es, negative Auswirkungen des Vorhabens für Mensch und Natur zu begrenzen und mittels grünordnerischer Festsetzungen eine hohe Lebensqualität im Plangebiet und eine verträgliche Einbindung des Vorhabens in die Umgebung zu gewährleisten.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,23 Hektar.

Das Plangebiet stellt sich im Bereich der geplanten Zufahrt, dem als Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzten Bereich sowie südlich bis zum Spindlerplatz als von dem Bauschutt des abgebrochenen Kurhotels „Deutscher Hof“ überdeckte Fläche dar, was sich in Form steiler Böschungen zu dem Gebäude Reinhardsbrunner Straße 37 sowie zu dem auf dem Flurstück 26/1 an der Waltershäuser Straße stehenden Gebäude dokumentiert. Hierin liegt auch der auf der Planzeichnung dargestellte Höhenunterschied von zwei Meter im Bereich der Flächen für Garagen und Stellplätze gegenüber dem übrigen Plangebiet und seiner Umgebung begründet.

Auf Teilen der Abbruchfläche haben sich durch Samenanflug Birken- und Weidensämlinge etabliert.
Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich einzelne Hasel-Sträucher (Corylus avellana), ein Walnussbaum (Juglans regia) mit einem Stammdurchmesser von

0,45 Meter, eine Gemeine Fichte (Picea abies) mit einem Stammdurchmesser von 0,60 Meter sowie eine Lärche (Larix decidua) mit einem Stammdurchmesser von 0,50 Meter.

Abb.5: Blick vom Spindlerplatz nach Norden in das Plangebiet

Abb. 6: Blick aus südöstlicher Richtung auf Spindlerplatz und Reinhardsbrunner Straße

Abb. 7: Abbruchfläche mit Gehölzsämlingen

Abb. 8: Blick nach Nordwesten mit Hasel-Sträuchern, Fichte und Lärche (im Hintergrund)

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Verlust der o.g. drei Bäume verbunden, da diese sich im Bereich der geplanten Bebauung befinden.

Südwestlich des Plangebietes stehen unmittelbar an der Plangebietsgrenze eine Lärche mit einem Stammdurchmesser von 0,50 Meter sowie eine Tanne mit einem Stammdurchmesser von 0,40 Meter. Diese Bäume werden von der Umsetzung des Planvorhabens nicht berührt.

Gemäß Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Tabarz vom 02.02.1998, zuletzt geändert am 23.02.1998, ist gemäß § 6 Abs. 1 Satz der Satzung eine Ausnahme von den Verboten des § 5 der Satzung zu beantragen. In § 5 Abs. 1 heißt es dazu: „Es ist verboten, im Geltungsbereich dieser Satzung Bäume ohne Genehmigung zu entfernen, zu zerstören, zu beschädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern oder Maßnahmen vorzunehmen, die zum Absterben der Bäume führen.“ Die Erteilung der Ausnahme von den in § 5 der Baumschutzsatzung fixierten Verboten ist bei der Gemeinde Bad Tabarz, welche die Ausnahmegenehmigung mit Nebenbestimmungen (Ersatzmaßnahmen) versehen kann, zu beantragen.

Die für das Plangebiet getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wurden im Kapitel 6.5.2 erläutert und begründet.

8. FLÄCHENBILANZ

Größe des Geltungsbereiches		**2.265 m²**
davon:		
- Baugebiet		2.242 m²
davon:		
- überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	897 m²	
- Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit Nebenanlagen überbaut werden dürfen	1.345 m²	
- Verkehrsflächen (Anschluss an bestehende öffentliche Verkehrsflächen)		23 m²

9. KOSTEN

Der Gemeinde Bad Tabarz entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark Am Spindlerplatz“ keine Kosten. Die Kosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie für die Erschließung des Plangebietes werden durch den Eigentümer der Grundstücke getragen.

HINWEIS

Vorstehende Begründung ist Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Bad Tabarz, den ....

David Ortmann

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der Planungsgruppe 91INGENIEURGESELLSCHAFT, Jägerstraße 7, 99867 Gotha.

Gotha, im Dezember 2017

Planverfasserin:

Jutta H. Schlier

(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin)

Die Begründung lag zusammen mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ……. bis einschließlich …….. öffentlich aus.

Bad Tabarz, den ....

David Ortmann

Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Tabarz hat in seiner Sitzung am …… den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Bad Tabarz, den ....

David Ortmann

Bürgermeister