

Stadt Friedrichroda

Bebauungsplan „An der Bleiche“

Begründung

Stand: Entwurf - Mai 2020



Auszug geoproxy.geoportal-th.de, Zugriff am 03.02.2020 (ohne Maßstab)

Auftraggeber:

Stadt Friedrichroda
Gartenstraße
99428 Friedrichroda

Planverfasser:

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

INHALTSVERZEICHNIS

1.1	Planungsanlass/Planungsziel	1
1.2	Planungserfordernis.....	2
1.3	Verfahrensablauf	3
2.	GELTUNGSBEREICH	3
3.	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	4
3.1	Landesplanung und Raumordnung.....	4
3.2	Vorbereitender Bauleitplan – Flächennutzungsplan.....	5
3.3	Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept Friedrichroda (ISEK)	6
3.4	Sanierungsgebiet "Innenstadt".....	6
4.	BESTANDSDARSTELLUNGEN	7
4.1	Städtebauliche Einordnung / Nutzung.....	7
4.2	Verkehrsanbindung.....	8
4.3	Topographie	9
4.4	Umweltsituation	9
4.5	Eigentumsverhältnisse.....	15
4.6	Technische Infrastruktur	15
5.	PLANUNGSZIELE	15
6.	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	16
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	16
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	17
6.3	Gebäudehöhe.....	17
6.4	Stellplätze und Garagen	18
6.5	Nebenanlagen	18
6.6	Verkehrsflächen.....	19
6.7	Grünflächen	19
6.8	Versorgungstechnische Erschließung.....	20
6.8.1	Elektroversorgung / Gasversorgung	20
6.8.2	Telekommunikation	20
6.8.3	Abwasser- / Wasserversorgung	20
6.8.4	Abfallentsorgung	21
6.9	Klimaschutz	21
6.10	Grünordnung	22
6.10.1	Grünordnerische Festsetzungen (Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen).....	22
6.10.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaus- haltes und Landschaftsbildes.....	22
6.10.3	Pflanzliste	23
6.11	Denkmalschutz	24
7.	BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN/ ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	24
7.1	Einfriedungen	24
7.2	Gestaltungssatzung.....	24
8.	FLÄCHENBILANZ	25
9.	KOSTEN	25
10.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	25

11. HINWEISE.....	25
12. QUELLEN- UND ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	26

1. ANLASS UND ERFORDERNIS

1.1 Planungsanlass/Planungsziel

Der Stadtrat der Stadt Friedrichroda beschloss am 02.07.2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Bleiche“ in der Stadt Friedrichroda.

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt und das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB angewendet. Für den Bebauungsplan gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Bei der Planfläche handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, die von Bestandsbebauung weitestgehend gefasst wird. Als Planungsziel kann Folgendes formuliert werden:

- Erhaltung der historischen Bausubstanz der "alten Wäscherei",
- behutsame und maßvollen Ergänzung von Baumöglichkeiten im Quartiersinneren,
- Ergänzung der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Gartenstraße,
- Erhalt und Entwicklung von Grünflächen (Aufenthaltsqualität und Ruhe, grüne Insel),
- Schaffung einer Zugänglichkeit in's Quartier von der Marktstraße,
- Erschließung rückwärtiger Flächen von Grundstücken der Marktstraße,
- Steuerung der Zulässigkeit von Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Die Planung dient somit dem Ziel, eine innerstädtische Nachverdichtung unter Wahrung des Gebietscharakters und der Erhaltung eines hohen Freiraumanteils zu ermöglichen. Gleichzeitig soll einem "Wildwuchs" von Nebenanlagen entgegen gewirkt werden, um ein qualitatives Wohnumfeld anzubieten, aber auch einen möglichst hohen Grünflächenanteil zu bewahren.



Übersichtsplan – Auszug geoproxy.geoportal-th.de, Zugriff am 02.03.2020 (ohne Maßstab)

Die Festschreibung baulicher und natürlicher Qualitäten ordnen sich folgenden gesamtstädtischen Zielstellungen unter:

- Verbesserung der Daseinsvorsorge (Wohnungsangebot, Verbesserung der Wohnqualität)
- Erhaltung historischer Bausubstanz mit der Möglichkeit der Umnutzung
- Beitrag zur Erhaltung einer natürlichen Umwelt und zur Verbesserung des Kleinklimas (Sicherung von Grünflächen)
- Steigerung der innerstädtischen Aufenthaltsqualität (öffentliches Erholungsgrün)

1.2 Planungserfordernis

Mit dem Bebauungsplan will die Stadt rechtsverbindliche Regelungen für den Planbereich festsetzen, die eine geordnete, städtebauliche Entwicklung im Quartier ermöglichen. Es gilt, eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Gartenstraße unter Beachtung des Umgebungsbestandes zu ermöglichen, historische Bausubstanz (alte Wäscherei) einer Nachnutzung zuzuführen und eine gezielte Nachverdichtung im Quartiersinneren, unter Erhaltung einer grünen Oase zu steuern. Zur Realisierung dieser Zielstellungen ist die Festsetzung von Erschließungswegen erforderlich. Des Weiteren ist die Regulierung von Nebenanlagen in den rückwärtigen Mischgebietsflächen vorgesehen.

Grundlage der Festsetzungen bildet eine städtebauliche Konzeption, die mit den Flächeneigentümer abgestimmt wurde. Diese soll mittels planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen gesichert werden.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB i.v.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Die wesentlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 13 a BauGB sind gegeben:

- Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Planbereich ist an allen Seiten von Bebauung umgeben und kann damit dem Siedlungsbereich zugerechnet werden.
- Die Planung beinhaltet den Erhalt der vorhandenen Bebauung, die Nachverdichtung sowie das Freihalten eines Grünbereichs von zusätzlicher Bebauung, mit Ausnahme von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in begrenztem Umfang.
- Die Grundfläche liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².
(Plangebietsgröße: 15.772 m² - Grünflächen (öffentlich und privat) 4.244 m² - Verkehrsfläche 1.942 m² - Mischgebiet (nur Nebenanlagen zulässig) 4.358 = 5.228 m² x (GRZ = 0,4 für Wohnbaufläche) = 2.091 m² liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² gemäß § 13 a BauGB und der damit verbundenen Anwendungsmöglichkeit des § 13 a BauGB).
- Mit dem Bebauungsplan ist die Realisierung von Vorhaben geplant, die keiner UVP-Pflicht unterliegen.
- Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB in die Begründung eingestellt und finden bei der Abwägung Berücksichtigung.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet, eine Kompensationspflicht entfällt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

1.3 Verfahrensablauf

Tabelle 1: Verfahrensablauf

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
1.	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
2.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf
3.	Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Stellungnahmen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
4.	Abwägungsbeschluss
5.	Satzungsbeschluss
6.	Anzeigeverfahren des Bebauungsplanes nach ThürKO
7.	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung

In Vorbereitung des Planverfahrens wurden verschiedene Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Planung angefragt:

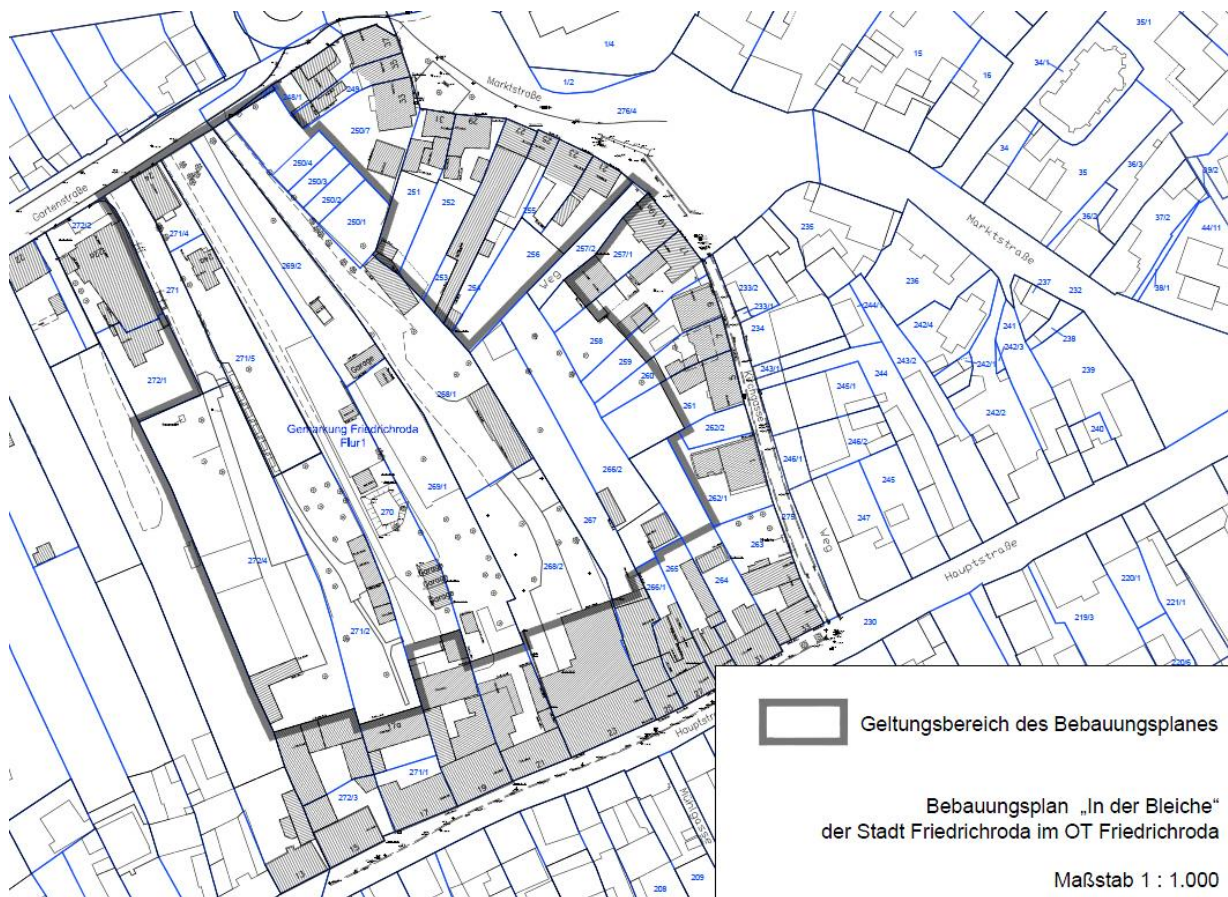
- Landratsamt Landkreis Gotha, Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Fachbereich Archäologische Denkmalpflege), Deutsche Telekom, Energieversorgung Inselsberg GmbH, Wasser- und Abwasserzweckverband "Schilfwasser/Leina" und Vodafone Kabel Deutschland.

Die Inhalte der Stellungnahmen wurden, soweit von Belang, in den Planentwurf eingearbeitet bzw. es fand eine Vorabklärung zu gegebenen Hinweisen statt.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,57 ha.

Lageplan:



Plangebiet - Bebauungsplan „An der Bleiche“ (ohne Maßstab)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Verkehrsfläche der Gartenstraße mit angrenzender Bebauung
- Osten: rückwärtige Grundstücksflächen der Bebauung entlang der Marktstraße und Kirchgasse
- Süden: rückwärtige Grundstücksflächen der Bebauung entlang der Hauptstraße
- Westen: innerquartierliche Grünflächen, Bestandsbebauung (ehemaliges Kino)

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Friedrichroda:
250/1; 250/2; 250/3; 250/4; 257/2; 264; 266/2; 268/1; 269/2; 271; 271/4; 271/5; teilweise 248/1; 257/1;
258; 259; 260; 261; 267; 268/2; 270; 272/4; 271/2; 269/1;

3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Landesplanung und Raumordnung

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP) THÜRINGEN 2025:

- Lage im wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum mit partiellen demografischen Anpassungsbedarfen in oberzentrenferner Lage "Thüringer Wald/Saaleland"
→ Festigung der eigenen wirtschaftlichen Leistungskraft (G 1.1.3)
- Kulturlandschaft Thüringen
→ Die Thüringer Kulturlandschaft soll in ihrer Vielfalt und Maßstäblichkeit von Siedlung und Freiraum erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Beeinträchtigungen der historisch gewachsenen polyzentrischen Siedlungsstruktur mit ihren Städten und Dörfern sowie deren unverwechselbaren Kulturdenkmälern als wichtige Elemente der Kulturlandschaft sollen vermieden werden. (G 1.2.1)
- Ausweisung der Stadt Friedrichroda als Grundzentrum
→ Gestaltung der Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung (Stabilisierungsfunktion und Ergänzungsfunktion, Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion, regionale Verkehrsknotenfunktion, primäre Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktion)
- Lage im Mittelzentralen Funktionsraum der Stadt Gotha
- Siedlungsentwicklung
→ Innenentwicklung vor Außenentwicklung (G 2.4.1)
→ Nachnutzung vor Flächeninanspruchnahme (G 2.4.2)
- Wohnen
→ In allen Landesteilen soll eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden (G 2.5.1)
- Lage im Schwerpunktraum Tourismus
- Freiraum und Umwelt
→ Der Freiraum soll als Lebensgrundlage und als Ressourcenpotenzial für die nachfolgenden Generationen erhalten, der Schutz von Natur und Landschaft soll verstärkt und erweitert werden (Naturerbe).

REGIONALPLAN MITTELTHÜRINGEN (RP-MT):

Im RP-MT erfolgt nachfolgende Konkretisierung der grundlegenden Aussagen des Landesentwicklungsplanes zur Siedlungsentwicklung (auszugsweise):

„Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen sowie durch interkommunale Abstimmungen bzw. Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“
(G 2-1)

Im RP-MT wird ebenfalls die Zielstellung bezüglich historisch gewachsener Siedlungsstrukturen konkretisiert:

„Siedlungen mit regionaltypischen und die Landschaft prägenden Erscheinungsbildern sollen als Teil gewachsener Kulturlandschaften in ihrer Substanz und in ihrem Maßstab sowie ihrer baulichen Struktur erhalten werden.“

Der umgebende Landschaftsraum soll dabei ebenso geschützt und entwickelt werden. Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sollen von einer Bebauung freigehalten werden.“ (G 2-4)

Begründung:

„Der Schutz und die Erhaltung sowie die behutsame Weiterentwicklung wertvoller historisch gewachsener Siedlungsstrukturen und das Ortsbild prägende Bausubstanz als Einheit mit dem umgebenden Raum sind sowohl für die Menschen der Region zur Stärkung des Bewusstseins, sich mit der eigenen Region zu identifizieren, als auch in hohem Maße für die Steigerung der Anziehungskraft der Region für den Tourismus von Bedeutung. Der Tourismus lebt in Teilen der Planungsregion Mittelthüringen fast ausschließlich von der noch weiträumig vorhandenen intakten und unverbauten Landschaft mit ungestörten Landschafts- und Ortsbildern.

Der Schutz dieser räumlichen Strukturen liegt im besonderen öffentlichen Interesse. Mit der Erhaltung und Entwicklung intakter und gleichzeitig attraktiver Landschafts- und Siedlungsräume kann neben der Bedeutung als Wohnstandort auch ein Beitrag zur Stabilisierung der touristischen Infrastruktur geleistet werden.“

Festlegungen des RP-MT:

- Ausweisung der Stadt Friedrichroda als Grundzentrum
→ Der Grundversorgungsbereich Friedrichroda umfasst die Stadt Friedrichroda sowie die Gemeinde Leinatal.
- Zuordnung der Stadt Friedrichroda zum Ländlichen Raum
- Lage im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Thüringer Wald"; Ausweisung als regional bedeutsamer Tourismusort
- Ausweisung der B 88 als überregional bedeutsame Straßenverbindung

Fazit:

Der Bebauungsplan „An der Bleiche“ entspricht somit den Zielen der Raumordnung. Er trägt zur Sicherung vorhandener Nutzungen und zur behutsamen Erweiterung von Wohnraum bei. Gleichzeitig können innerstädtische Qualitätsmerkmale (historische Bausubstanz, Grünstrukturen) bewahrt und durch den Abriss störender Objekte (Garagenanlage) aufgewertet werden. Es erfolgt eine verträgliche Nachverdichtung innerstädtischer Entwicklungsflächen unter Wahrung der innerquartierlichen Grünzüge.

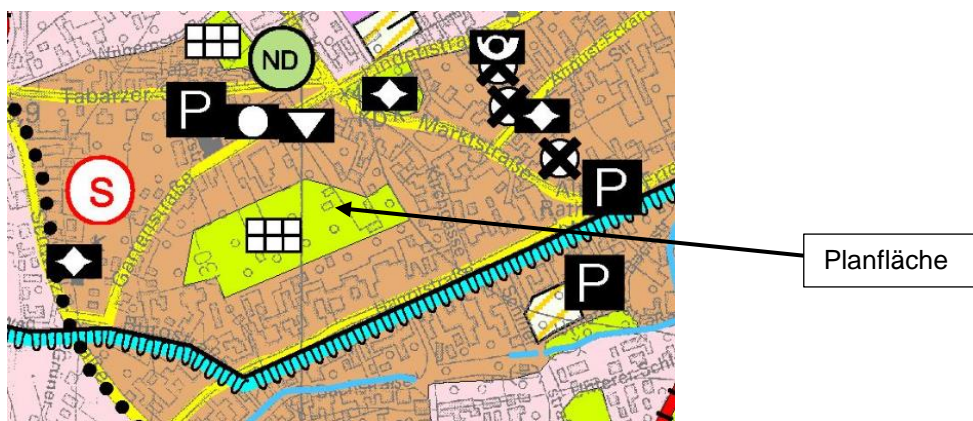
Es handelt sich um eine Planung der Innenentwicklung.

3.2 Vorbereitender Bauleitplan – Flächennutzungsplan

Die Stadt Friedrichroda verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Jahr 2014 durchgeführt und mit Bekanntmachung der fiktiven Genehmigung rechtswirksam.

Die Planfläche ist im Flächennutzungsplan zum Teil als gemischte Baufläche und zum Teil als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Gärten am Ortsrand, sonstige Gärten und Gartengebiete“ dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichroda (KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH Mellingen, Stand 08/2010)

Fazit:

Das angestrebte Planungsziel entspricht teilweise nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB stellt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens jedoch nicht in Frage. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Da die Fläche im weiteren Sinne in den Randbereichen baulich geprägt und im Quartiersinneren die Erhaltung der Grünstrukturen vorgesehen ist, wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß den Vorgaben des FNP realisiert.

Der Flächennutzungsplan soll mittels Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Grundlage der Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan „An der Bleiche“ - OT Friedrichroda.

3.3 Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept Friedrichroda (ISEK)

(KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH, Stand: November 2016)

Im ISEK werden u.a. folgende Zielstellungen zur städtebaulichen Entwicklung formuliert, die den Planbereich betreffen:

- Eine größere Entwicklungsfläche mit hohem Leerstand stellt in diesem Bereich das Quartier zwischen Hauptstraße, Gartenstraße und Marktstraße dar. Insbesondere die Hauptstraße und die Marktstraße sind sehr dicht und grenzständig bebaut, so dass es von der Hauptzugangsseite keine Anfahrt zum Grundstück gibt und aus städtebaulicher Sicht auch nicht geben soll. Hier besteht im rückwärtigen Bereich Handlungsbedarf
- Der Rückbau bzw. von nichtgenutzten Nebengebäuden bzw. eine Steuerung der Errichtung von Nebengebäuden in dem rückwärtigen Grundstücksbereich sollte erfolgen.
- Bauliche Verdichtung im Quartier mit Erhaltung von grünen Innenbereichen
→ volle Ausschöpfung aller Möglichkeiten der innerstädtischen Bebauung (Lücken) - Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Der Bereich ist als Entwicklungsfläche für städtebauliche Maßnahme dargestellt:
→ Entkernung stark überbauter Blockinnenbereiche
→ Neuordnung defizitärer und nur untergenutzter Bausubstanz
→ rückwärtige Grundstückerschließung einschließlich Parken

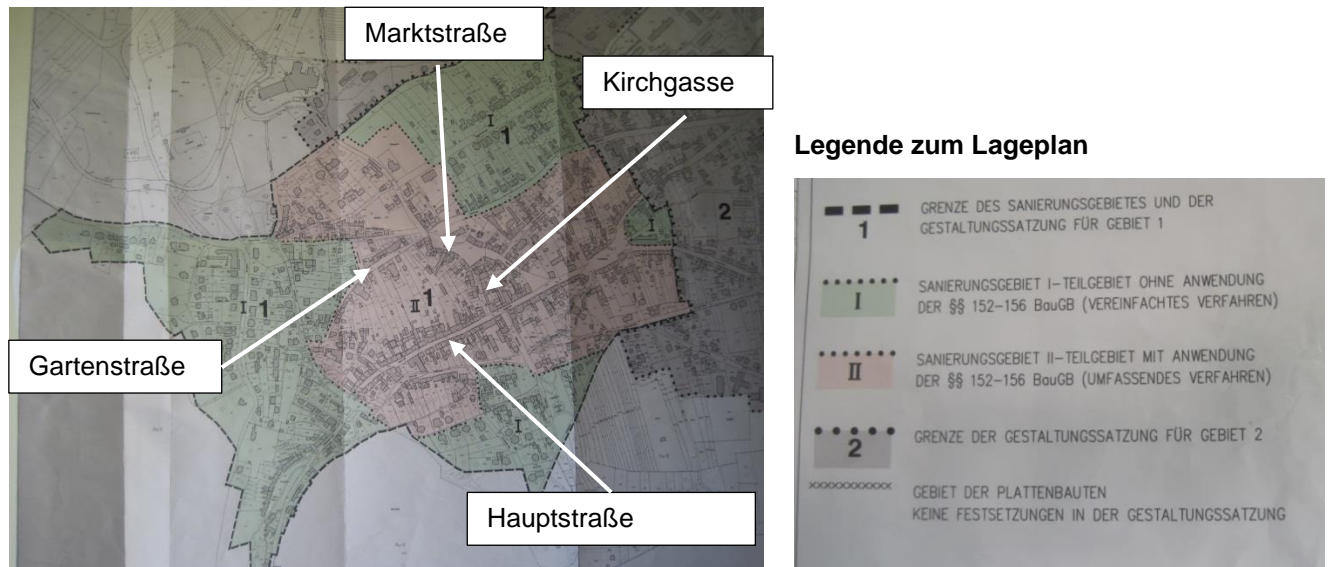
Fazit:

Mit dem Bebauungsplan wird diesen Zielstellungen entsprochen. Er ermöglicht eine Verdichtung von innerstädtischen Flächen unter Beibehaltung innerörtlicher Grünstrukturen. Zusätzlich werden öffentliche Grünflächen geschaffen. Des Weiteren werden eine Durchquerung des Quartiers und die rückwärtige Grundstückerschließung der Grundstücke mit Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise sichergestellt.

3.4 Sanierungsgebiet "Innenstadt"

Der Planbereich liegt im Sanierungsgebiet "Innenstadt". Vorhaben und sonstige Maßnahmen entsprechend § 144 Abs. 2 BauGB bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Stadt (Sanierungsgenehmigung).

Lageplan



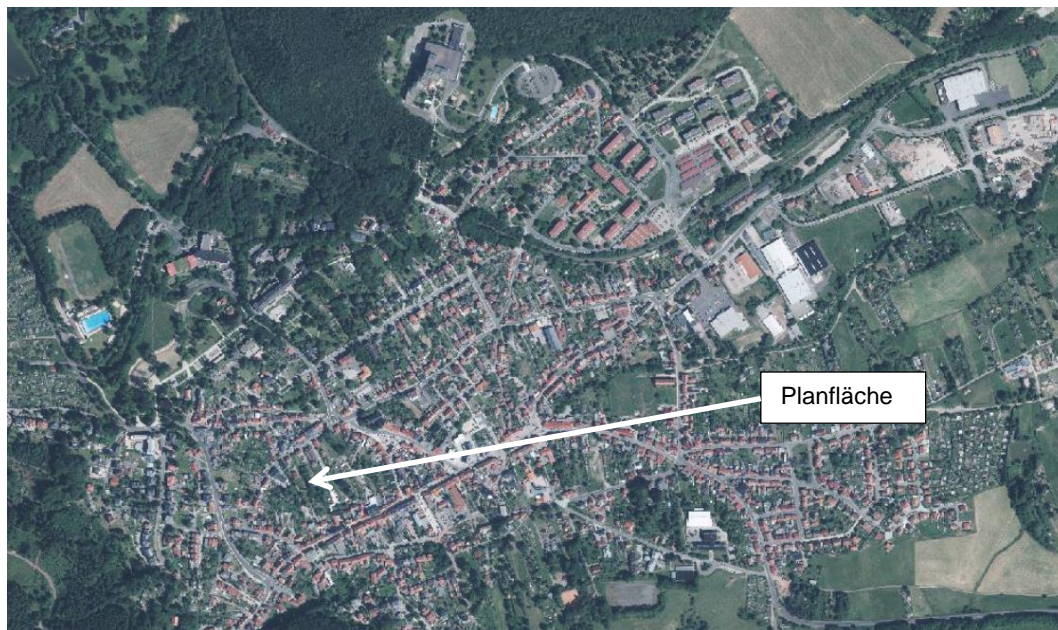
Abgrenzung des Sanierungsgebietes Friedrichroda (ohne Maßstab)

4. BESTANDSDARSTELLUNGEN

4.1 Städtebauliche Einordnung / Nutzung

Städtebauliche Einordnung:

Die Planfläche befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Friedrichroda in zentraler Lage.



Darstellung der Planfläche – Auszug geoproxy.geoportal-th.de, Zugriff am 02.02.2020 (ohne Maßstab)

Die Planfläche stellt sich derzeit als überwiegend gärtnerisch gestalteter Bereich dar, der von Fahrwegen, die der rückwärtigen Erschließung der Gebäude entlang der Hauptstraße dienen, bzw. von vorhandenen Verkehrsflächen durchzogen wird. An einigen Gärten ist eine Nutzungsauffassung erkennbar. Des Weiteren sind kleinere Nebenanlagen, ein kleinerer Garagenkomplex, zwei Wohngebäude, Nebengebäude in Verbindung mit den Hauptnutzungen der Hauptstraße und das Gebäude der alten Wäscherei mit Anbau im Plangebiet existent.

Für das Gebäude der alten Wäscherei liegt ein Bauantrag vor. Das Objekt soll als Wohnhaus nachge-
nutzt und somit im Bestand gesichert werden.

Zugangsmöglichkeiten bestehen derzeit nur von der Gartenstraße.

Die Bestandsbebauung der an das Plangebiet angrenzenden Bereiche gestaltet sich wie folgt:

- östlich: Siedlungsbereich mit dichter Bebauung der Marktstraße und der Kirchgasse (Mischung aus Wohnen und Gewerbe/Dienstleistung – überwiegend Kleinläden)
- südlich: Siedlungsbereich mit dichter Bebauung entlang der Hauptstraße, überwiegend in geschlossener Bauweise (Mischung aus Wohnen und Gewerbe/Dienstleistung – überwiegend Kleinläden)
- westlich: Siedlungsbereich mit lockerer Wohnbebauung entlang der Gartenstraße; innerörtliche Grünflächen
- nördlich: Siedlungsbereich mit dichter Bebauung entlang der Gartenstraße

Die Planfläche grenzt direkt an die Innenstadt (Hauptstraße/Marktstraße/Kirchgasse), mit zahlreichen Geschäften, einem Einkaufsmarkt und der Sparkasse an. Geringe Entfernungen existieren zum Krankenhaus, dem Schwimmbad und dem Kurpark. Im unmittelbaren Umfeld existieren die Regelschule, Arzt- und Zahnarztpraxen, das Heimatmuseum, Gaststätten und Pensionen.

4.2 Verkehrsanbindung

Friedrichroda ist sehr gut an das überregionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen. In 10 bis 12 Minuten ist die Autobahn A 4 zu erreichen, die in Richtung Eisenach bzw. Dresden führt. Die Anschlussstelle Waltershausen befindet sich in 10,5 km Entfernung, die Anschlussstelle Gotha-Boxberg (Leinatal) ist nur 8,5 km entfernt. Eisenach hat man über die A 4 in ca. 30 Minuten erreicht, Erfurt in ca. 45 Minuten.

Die Stadt ist über die B 88 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die B 88 stellt die wichtigste Ortsdurchfahrtsstraße dar und verläuft nördlich der Planfläche. In der einen Richtung ist Eisenach über die B 88 in ca. 35 Minuten zu erreichen, die andere Richtung führt über Georgenthal Richtung Ohrdruf (ca. 40 Minuten) und weiterführend über die B 88 (Gräfenroda - Geschwenda) zur A 71.

Eine weitere wichtige Verbindung stellt die L 1026 dar, die ebenfalls durch Friedrichroda verläuft. Über diese Landesstraße ist die Anschlussstelle Gotha-Boxberg und im weiteren Verlauf über die L 1026 die Stadt Gotha erreichbar (ca. 25 Minuten). Die andere Richtung führt in ca. 30 Minuten nach Schmalkalden. Die L 1026 dient der Erschließung des touristischen Schwerpunktes „Marienglashöhle“

Über die Reinhardsbruner Straße / Marktstraße ist das Plangebiet an das Stadtzentrum angeschlossen.

Eine wichtige Schienenverbindung stellt die Thüringerwaldbahn, von Gotha über Friedrichroda nach Bad Tabarz, dar. Die Züge der Thüringerwaldbahn und Straßenbahn Gotha GmbH bieten ihren Fahrgästen vertaktete Anschlüsse im 30- bzw. 60- Minuten-Takt nach Bad Tabarz sowie nach Waltershausen und Gotha. Es gibt entsprechende Anschlussbeziehungen zum Regionalbus an der Endhaltestelle in Bad Tabarz sowie am Bahnhof Reinhardbrunn (Bus / DB). Die Thüringerwaldbahn und Straßenbahn bietet u.a. ein gutes ÖPNV-Angebot für den Berufs- und Ausbildungsverkehr.

Eine weitere wichtige Schienenverbindung ist die Strecke Friedrichroda-Fröttstädt. Dabei handelt es sich um eine vom Land Thüringen bestellte Bahnlinie mit derzeitigem Bestand bis zum Jahr 2028. Über diese Strecke sind die Städte Gotha und Erfurt (sowie weiterführend) erreichbar. In Friedrichroda gibt es zwei Bahnhöfe (Zusteigemöglichkeiten).

Friedrichroda ist ebenfalls sehr gut an das Busliniennetz der Regionalen Verkehrsgemeinschaft Gotha GmbH angeschlossen. In der Stadt gibt es mehrere Haltestellen. Zur Bahn und zur Thüringerwaldbahn bestehen Anschlussmöglichkeiten. Es verkehren Regionalbusse und Schülerverkehr.

Das Plangebiet ist somit sehr gut in das Straßenverkehrsnetz und das Netz des ÖPNV integriert.

4.3 Topographie

In Nord-Süd-Richtung ist ein Höhenunterschied von ca. 0,20 bis 1,00 m zu verzeichnen. Der Höhenunterschied in Ost-West-Richtung liegt zwischen 0,80 m und 2,00 m über eine Gesamtbreite von ca. 130 m. Das Gelände kann als relativ eben bezeichnet werden.

4.4 Umweltsituation

ALTLASTEN

Altlasten sind innerhalb der Planfläche nicht bekannt. Werden im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung schadstoffkontaminierte Medien bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Färbung etc. wahrgenommen, die den Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen stützen, sind diese unverzüglich dem Umweltamt des LRA Gotha für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen.

SCHUTZGEBIETE

Naturschutzrecht:

Das Plangebiet liegt weder in einem Schutzgebiet, noch sind gesetzlich geschützte Biotope vom Vorhaben betroffen. Bei dem Standort handelt es sich auch nicht um ein Gebiet der Natura 2000 (FFH-Gebiet, EG-Vogelschutzgebiet).

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich im Naturpark V "Thüringer Wald".

Wasserrecht

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Grundstücken, die zur Wohnnutzung bestimmt sind, unterliegt den Regelungen des WHG und der Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO) vom 03.05.2002 (GVBl. S. 204).

Für die Einleitung von Niederschlagswasser von sonstigen Flächen in ein oberirdisches Gewässer oder das Grundwasser ist bei der Unteren Wasserbehörde die Erlaubnis gemäß den §§ 8, 9, 10, 11, 12 und 57 WHG i. V. m. § 17 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) zu beantragen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale bzw. Bodendenkmale), die im Thüringer Denkmalschutzbuch eingetragen sind. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich bzw. in der Umgebung des Bebauungsplanes befinden sich folgende Kulturdenkmale:

- Gartenstraße 9 – Rathaus; Hauptstraße - 6 Wohnhaus; Hauptstraße 11 - Wohn- und Geschäftshaus, Scheune; Hauptstraße -13 Wohnhaus; Hauptstraße 15 - Sachtteil Stuckdecke (Nebengebäude); Hauptstraße 19 - Cafe Busch, Wohnhaus mit Cafehaus-Ausstattung; Hauptstraße 35-37 - Wohn- und Geschäftshaus; Hauptstraße 51 - Wohn- und Geschäftshaus; Marktstraße - Buschmann-Brunnen.

Die o.g. Denkmale werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Auf der Planzeichnung wird auf die Meldepflicht bei archäologischen Zufallsfunden gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThüDschG) hinzuweisen.

NATURRAUM

Das Plangebiet in Friedrichroda befindet sich im Übergangsbereich zwischen Naturraum 2.3 (Waltershäuser Vorberge) und Naturraum 1.3.2 (Mittlerer Thüringer Wald) (vgl. HIEKEL et al. 2004).

LANDSCHAFTSPLAN

Laut Landschaftsplan "Leina-Schilfwasser" sind Teilflächen des Plangebietes als innerörtliche Grünfläche vorgesehen.

BETRACHTUNGEN ZU DEN SCHUTZGÜTERN

Schutzgut Biotope und Arten

Die dargestellten Flächen im Plangebiet sind geprägt durch innerörtliche Siedlungsflächen, bestehend aus Mischgebieten, Wohngebieten und Gartenflächen. Ein Teil des Geltungsbereichs ist durch bestehende Bebauung (Garagen, Wohnhäuser, Gartenlauben) sowie durch bestehende Zufahrten bereits

erheblich vorbelastet. Die bisher nicht bebaute Fläche wird von Gartenanlagen in unterschiedlicher Ausprägungen (Rasen, Rabatten, Gehölze, Gemüsebeete, etc.) charakterisiert. Innerhalb der Grünflächen kommen zahlreiche ortsbildprägende Einzelbäume und Baumgruppen vor.

Grünflächen und vorhandene Gebäude im Plangebiet stellen einen potenziellen Lebensraum für Brutvögel (Vogelarten nach Artikel 1 VSchRL, in/an Gebäuden sind auch streng geschützte Arten nach Anlage 1 VSchRL nicht auszuschließen) und Fledermäuse (Arten nach Anhang IV FFH-RL) dar.

Baubedingte Projektwirkungen betreffen im Wesentlichen die Fauna, da es für die Dauer des Baubetriebes zu Störungen durch Lärm und Baufahrzeuge sowie zu Beeinträchtigung von Lebensstätten kommen kann. Durch die Einhaltung artenschutzrechtlich erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen (Gebäudekontrolle, Bauzeitenregelung Gehölzrodung) kann eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden (siehe Kapitel Artenschutz).

Der Baubetrieb zur Errichtung der baulichen Anlagen beschränkt sich ausschließlich auf den Bereich der im Plangebiet neu ausgewiesenen Verkehrs- und Wohnbauflächen. Die dargestellten Flächen im Mischgebiet werden lediglich im Bestand gesichert (keine Neubebauung, in Teilen ggf. Sanierung sowie Abriss nicht mehr benötigter Gebäude). Bauzeitliche Materiallager und Baustelleneinrichtungsf lächen sind nur innerhalb von Bauflächen (Wohngebiet) einzurichten.

Anlagebedingte Wirkungen werden dauerhaft durch die baulichen Anlagen verursacht. Die Gebäude und Zufahrten (Versiegelung/Teilversiegelung) verursachen dabei einen Verlust innerstädtischer Grünflächen. Jedoch werden im Zuge von Neugestaltung von Grünflächen und Teilabriss von Gebäuden auch neue Grünflächen geschaffen.

Durch die Ausweisung von Grünflächen innerhalb des Plangebietes wird dem Landschaftsplan Rechnung getragen. Eine Flächenversiegelung und ein Grünflächenverlust werden somit auf das unbedingt notwendige Maß innerhalb des B-Plans reduziert. Durch die festgesetzten Grünflächen wird weiteren Versiegelungs- und Baumaßnahmen langfristig vorgebeugt, diese Grünflächen können somit langfristig gesichert werden.

Für die verbleibenden Grünflächenverluste ist zudem festzustellen, dass die Eingriffe im Innenbereich einer Siedlung stattfinden (Vorhaben nach § 13 a BauGB) und demnach als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Demnach entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Neubebauung im Plangebiet.

Unabhängig davon gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Friedrichroda, der Verlust schützenswerter Baumbestände ist somit als erhebliche Beeinträchtigung zu verstehen und im Sinne der Baumschutzsatzung auszugleichen. Gemäß § 6 Abs. 4 Baumschutzsatzung bemisst sich die Ersatzpflanzung nach dem Stammumfang des entfernten Baumes. Beträgt der Stammumfang bis 120 cm, ist als Ersatz für den entfernten Baum ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindestumfang von 20 cm zu pflanzen; beträgt der Stammumfang mehr als 120 cm, ist für jeweils weitere angefangene 40 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum der vorbezeichneten Art zu pflanzen.

Im nachfolgenden Planauszug sind alle Bäume markiert, die innerhalb von geplanten Verkehrsflächen liegen bzw. innerhalb der geplanten Baufelder und somit gefällt werden müssen.

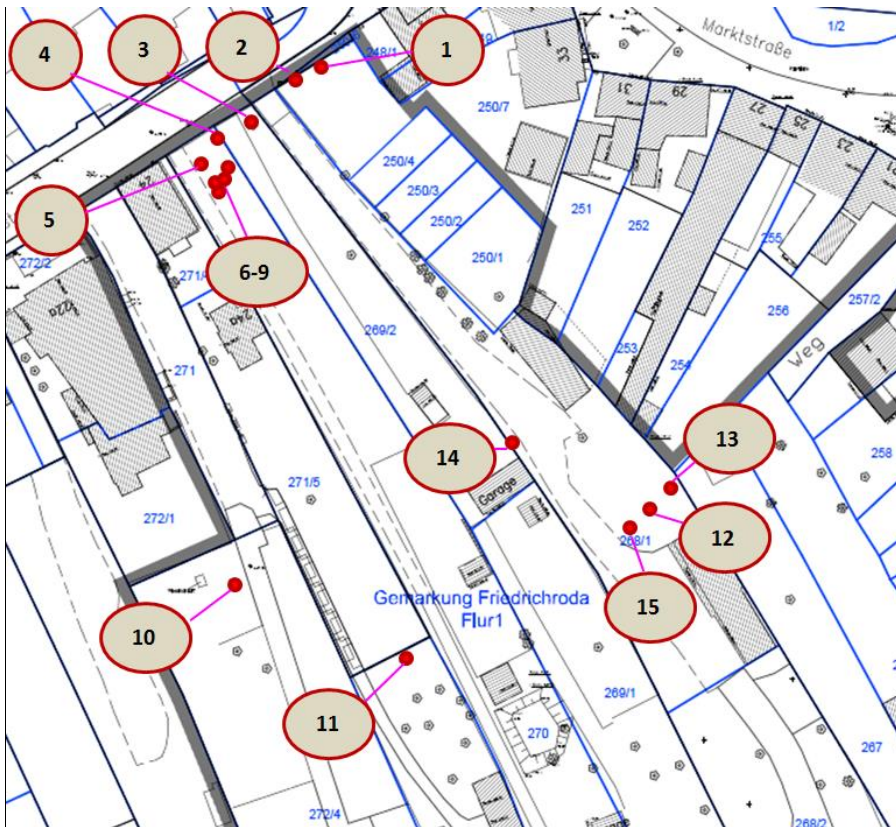
Für die übrigen Bäume im Plangebiet wird angenommen, dass diese nicht zwingend gefällt werden müssen. Sollten dennoch weitere Baumfällungen erforderlich werden, ist die Baumschutzsatzung analog anzuwenden.

Nachfolgende Tabelle listet die zu rodenden Gehölze auf, benennt deren Schutzwürdigkeit und ermittelt den Kompensationsbedarf im Sinne der Baumschutzsatzung.

Tabelle 1: zu rodende Bäume im Plangebiet

Baum-Nr.	Baumart	Stammdurchmesser-Vermessung	Stammumfang berechnet	schutzwürdig	erforderliche Kompensation
Zu fällende Bäume Baugrundstück 250/4					
1	Bergahorn Acer pseudoplatanus	60	188	ja ³	3
2	Spitzahorn Acer platanoides	55	173	ja ³	3
Zu fällende Bäume Baugrundstück 269/2 bzw. 270					
3	Weymouthkiefer – Pinus strobus	30	94	ja ³	1
4	Scheinzypresse – Chamaecyparis spec.	30	94	ja ³	1
5	Lebensbaum – Thuja spec.	30	94	ja ³	1
6	Lebensbaum – Thuja spec.	30	94	ja ³	1
7	Lebensbaum – Thuja spec.	30	94	ja ³	1
8	Lebensbaum – Thuja spec.	20	63	nein ¹	-
9	Lebensbaum – Thuja spec.	30	94	ja ³	1
Zu fällende Bäume Baugrundstück 272/4					
10	Pflaume – Prunus domestica	20	63	nein ¹	-
Zu fällende Bäume für Verkehrsflächen					
11	Pflaume – Prunus domestica	30	94	ja ²	1
12	Kirsche – Prunus avium	30	94	ja ²	1
13	Kirsche – Prunus avium	40	126	ja ²	2
14	Birke – Betula pendula	30	94	ja ³	1
15	Apfel – Malus domestica	40	126	ja ²	2
Summe erforderlicher Kompensationspflanzungen					19 Stück Hochstämme, Stammumfang 20/25cm
→ davon 7 Stück für Verkehrsflächen → davon 6 Stück für Baumfällungen auf Flurstück 250/4 → davon 6 Stück für Baumfällungen auf Flurstücken 270 und 269/2					

- 1) Baum nicht schutzwürdig, da kleiner 80cm Stammumfang (gemäß § 2 Abs. 1 Baumschutzsatzung)
 2) Baum schutzwürdig, da keine erwerbsgartenbauliche Nutzung von Obstbäumen nach § 2 Abs. 4 Baumschutzsatzung sondern Obstbaum in privatem Hausgarten
 3) Baum schutzwürdig (Laub- oder Nadelbaum > 80 cm Stammumfang), da kein Ausschlusskriterium nach § 2 Abs. 4 Baumschutzsatzung zutreffend ist.



Lageplan zu fällende Bäume innerhalb von geplanten Verkehrsflächen und Baufeldern (Planauszug ALKIS Daten, Vermessung und Geltungsbereichsgrenze, unmaßstäblich)

Die 19 erforderlichen Baumpflanzungen werden teilweise im Geltungsbereich des B-Planes realisiert. Die 7 zu pflanzenden Bäume für die Baumfällungen innerhalb der Verkehrsflächen werden auf den geplanten öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Die erforderlichen Pflanzungen für die Baufelder wurden ermittelt und werden bei tatsächlicher Baumfällung durch die Grundstückseigentümer kompensiert. Die Lage der Kompensationspflanzung wird dann mit der Stadt im Zuge des jeweiligen Baumfällantrages festgelegt.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von empfindlichen Vegetationsstrukturen bzw. Biotoptypen, die durch Schad- und Nährstoffeinträge entstehen, können für das Vorhaben ausgeschlossen werden. Im Plangebiet sind keine Biotoptypen als besonders empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen einzustufen. Im Untersuchungsraum werden somit keine Biotoptypen erheblich und nachhaltig durch Schad- und Nährstoffemissionen beeinträchtigt.

Im Umfeld der geplanten Bauflächen sind siedlungstypische Tierarten mit einer geringen Störmempfindlichkeit zu erwarten (Siedlungsbereich). Es sind deshalb keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen (Lärm, Erschütterungen, visuelle Störungen) auf diese Tierarten und deren Lebensräume durch Verdichtung der innerstädtischen Bebauung zu erwarten, da sich die Störintensität im Vergleich zur Bestandsituation nicht wesentlich verändert.

Schutzgut Boden

Der Baubetrieb zur Errichtung von baulichen Anlagen beschränkt sich ausschließlich auf den Bereich der geplanten Bau- und Verkehrsflächen. Bauzeitliche Materiallager und Baustelleneinrichtungsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht im Bereich von Grünflächen einzurichten.

Die Gebäude und Zufahrten (Versiegelung/Teilversiegelung) verursachen einen Verlust belebter Bodenfläche im Bereich bisheriger, innerstädtischer Grünflächen. Jedoch werden im Zuge des Teilabrisses von Gebäuden auch neue Grünflächen geschaffen. Durch die Vorgabe konkreter Baufelder und einer gebietsbezogenen Begrenzung der Versiegelung (Grundflächenzahl GRZ 0,4 innerhalb der Wohnbauflächen) wird die Flächenversiegelung auf ein konkretes Maß begrenzt. In Teilbereichen an der Gartenstraße wird damit im Vergleich zum Planstand des Flächennutzungsplanes (dort alles als

Mischgebiet ausgewiesene Flächen, GRZ 0,6) eine Verbesserung erwirkt, da hier durch die neu festgesetzte GRZ von 0,4 in den Wohnbauflächen weniger Gesamtläche versiegelt werden kann (40 % der Bauflächen versiegelbar, gemäß FNP in Mischgebietsflächen 60%).

Insbesondere ist zudem festzustellen, dass die Eingriffe im Innenbereich einer Siedlung stattfinden (Vorhaben nach § 13 a BauGB) und demnach Eingriffe, die zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Demnach entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Neuversiegelung im Plangebiet.

Neben der direkten Versiegelung und Überbauung von Bodenflächen kommt es zu Bodenumlagerungen im Bereich der neuen gestalteten Grünflächen. Bei einem Bodenauf- und -abtrag kommt es kurz- und mittelfristig zu Störungen des Bodenhaushalts durch veränderte Infiltrations- und Zirkulationsverhältnisse (Wasserhaushalt, Lufthaushalt). Durch die Durchwurzelung des wiederbegrünten Bodens und der damit verbundenen Schaffung eines durchgehenden Porensystems wird jedoch langfristig ein Anschluss an den natürlichen Bodenkörper hergestellt und die naturhaushalterischen Funktionen können erfüllt werden. Zudem sind die vorhandenen innerstädtischen Gartenflächen diesbezüglich auch schon vorbelastet, sodass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen erkennbar sind.

Durch die Ausweisung von Grünflächen innerhalb des Plangebietes wird dem Landschaftsplan Rechnung getragen, einer Flächenversiegelung wird in diesen Bereichen langfristig vorgebeugt, die Bodenfunktion bleibt hier erhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Baubedingte Beeinträchtigungen, wie temporäre Verunreinigungen durch Sedimentationseintrag, Schmierstoffe, Öle etc. der Baufahrzeuge, sind bei heutigem Stand der Technik vermeidbar.

Die Gebäude und Zufahrten (Versiegelung/Teilversiegelung) verursachen einen Verlust belebter Bodenfläche mit Grundwasserneubildungsfunktion im Bereich bisheriger, innerstädtischer Grünflächen. Jedoch werden im Zuge des Teilabrisses von Gebäuden auch neue Grünflächen geschaffen. Durch die Vorgabe konkreter Baufelder und einer gebietsbezogenen Begrenzung der Versiegelung (Grundflächenzahl GRZ 0,4 innerhalb der Wohnbauflächen) wird die Flächenversiegelung auf ein konkretes Maß begrenzt. Insbesondere ist zudem festzustellen, dass die Eingriffe im Innenbereich einer Siedlung stattfinden (Vorhaben nach § 13 a BauGB) und demnach Eingriffe, die zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Demnach entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Neuversiegelung im Plangebiet.

Das anfallende Oberflächenwasser kann über die den Grundstücken zugeordneten nichtüberbaubaren Flächen bzw. Grünflächen innerhalb des Planbereiches versickern.

Durch die Ausweisung von Grünflächen wird einer Flächenversiegelung dieser Bereiche langfristig vorgebeugt.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Beeinträchtigungen durch baubedingte Flächeninanspruchnahmen bzw. Funktionsbeeinträchtigungen werden nicht betrachtet, da innerhalb des Plangebietes keine bioklimatisch relevanten Strukturen (z.B. Waldbiotope mit bioklimatischer Bedeutung > 5 ha) vorhanden sind.

Baubedingte Beeinträchtigungen durch Schadstoffimmissionen sind temporär auf die Bauphase beschränkt.

Die anlagebedingten Auswirkungen werden insgesamt als nicht erheblich und nachhaltig für das Messo- und Lokalklima angesehen.

Im Bereich der Gebäudeflächen der Neubebauung kommt es zu einer stärkeren Erwärmung im Siedlungsraum durch den Aufheizeffekt der Baukörper. Da es sich aber um lediglich 8 neue bzw. erweiterte Baukörper handelt kann der Aufheizeffekt als relativ gering eingeschätzt werden. Die Festsetzung von Grünflächen kann diesen Effekt abschwächen. Da es sich bei der Planfläche um eine innerstädti-

sche Baufläche in stadtintegrierter Lage handelt ist dieser Effekt vernachlässigbar und somit als nicht erheblich oder nachhaltig zu beurteilen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Da es sich um eine innerstädtische Fläche handelt sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Betroffen sind jedoch innerörtliche Grünflächen und insbesondere ortsbildprägende Baumbestände. Die anlagebedingten Baumverluste sind als erheblich zu bewerten und daher durch Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung auszugleichen.

Aus baulicher Sicht trägt die Baulückenschließung zur Aufwertung des Ortsbildes durch Beseitigung baulicher Missstände (alte Garagen, ungeordnete willkürliche Zufahrten, ungenutzte Gebäude) bei. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung der zentralen Grünflächen eine überwiegende Erhaltung des innerörtlichen Grünzuges im Hinblick auf die Vorgaben des Landschaftsbildes.

ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Schädigungen wild lebenden Tieren von besonders bzw. streng geschützten Arten und ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten verursacht werden können. Eine erhebliche Störung ist gegeben, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren besteht ein Schädigungsverbot, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (Arten nach Anhang IV a und b der FFH-Richtlinie, Arten nach Artikel 1 bzw. Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie, national streng geschützte Arten) sind bedingt anzunehmen, da in den Gehölzen und Gebäuden im Plangebiet verschiedene Vogelarten (besonders geschützte Arten nach Art. 1 VSchRL sowie streng geschützte Arten nach Anhang 1 VSchRL) und verschiedene Fledermausarten (streng geschützte Arten nach Anhang IV FFH-RL) vorkommen können.

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG abschließend auszuschließen, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse erforderlich.

Bauzeitenregelung / Gehölzrodungen

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Vögeln (Eier, Nestlinge) und Fledermäusen (Individuen in Gehölzquartieren) wird festgelegt, dass die Rodung von Gehölzen im B-Plangebiet im Zeitraum vom 01. März bis 30. September unzulässig ist und somit nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel / Aktivitätszeiten der Fledermäuse durchgeführt werden darf.

Gebäudekontrolle vor Abriss oder Sanierung

Vor dem Abriss und der Sanierung von Gebäuden sind diese auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermausarten zu kontrollieren. Werden brütende Vögel oder Fledermausvorkommen festgestellt, sind einzelfallbezogen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitergehende Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (z.B. Bauzeitenregelung) bzw. zum Lebensraumeratz (Nisthilfen, Fledermauskästen etc.) zu treffen.

BODENSCHUTZ

Der Oberboden, sofern flächenmäßig vorhanden, ist abzuschleppen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der baulichen Maßnahme auf den verbleibenden Grünflächen wieder aufzutragen oder fachgerecht zu entsorgen bzw. an geeigneten Standorten wiederzuverwenden. Durch Fremdstoffe verunreinigter Oberboden ist fachgerecht zu entsorgen.

IMMISSIONEN/EMISSIONEN

Das Plangebiet befindet sich an innerstädtischen Erschließungsstraßen, die dem Anlieger- bzw. Lieferverkehr unterliegen. Das Plangebiet ist durch den Verkehr der Bestandsbebauung bereits vorbelastet. Durch die baulichen Erweiterungen (max. 8 Gebäude) wird kein nutzungsbedingtes, erhebliches Verkehrsaufkommen erzeugt, da es sich um in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen handelt.

Grundsätzlich ist nicht mit erheblichen Lärmauswirkungen zu rechnen.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich überwiegend im Privateigentum (alle Wohnbauflächen sowie Teile der Grünflächen).

Mit den Eigentümer wurde die städtische Planungsabsicht im Vorfeld diskutiert, um erforderliche Grundstückskäufe abzuklären, damit eine Realisierbarkeit des Bebauungsplanes gewährleistet ist.

Folgende Flurstücke befinden sich bereits im kommunalen Eigentum:

- 257/2; 266/2; 268/1 und 271.

4.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die technische Infrastruktur vollständig erschließbar. Alle Medien sind in den angrenzenden Verkehrsflächen, zur Erschließung des vorhandenen Baubestands, vorhanden. Anbindemöglichkeiten bestehen somit.

5. PLANUNGSZIELE

Mit dem Bebauungsplan will die Stadt rechtsverbindliche Regelungen für den Planbereich festsetzen, die die Umsetzung folgender Planungsziele innerhalb des Plangebietes gewährleisten:

- Verdichtung eines stadtintegrierten Bereiches mit Wohnbebauung unter Beibehaltung innerquartierlicher Grünbereiche
- Schließung der Raumkante zur Gartenstraße mit Neubebauungen
- Nachnutzung des Gebäudes der alten Wäscherei
- Abriss von funktionslosen Nebenanlagen bzw. von Nebenanlagen mit negativen Wirkungen; Steuerung der Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Fläche
- Realisierung einer geordneten Erschließung und Herstellung einer fußläufigen Anbindung des Quartiers an die Marktstraße

Darüber hinaus können folgende Zielstellungen für das Plangebiet formuliert werden:

Städtebau:

- Nachverdichtung eines Standortes in stadtintegrierter Lage, Schließung von straßenbegleitenden Raumkanten, Erhalt historischer Bausubstanz (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)

Erschließung:

- Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraßen, Ausbau und Optimierung des Erschließungssystems unter Beachtung eines Flächensparenden Ansatzes; Verbesserung der Quartierszugänglichkeit

Bebauung:

- Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten unter Beachtung der Vorgaben der Gestaltungssatzung und der Lage im Sanierungsgebiet "Altstadt"
- Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen

Freiraum:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung der Grundflächenzahl und Integration von Baufeldern zur Steuerung der Flächenbelegung,
- Festsetzung von Grünflächen mit Klarstellung der Nutzungsmöglichkeiten zur Verbesserung des Kleinklimas und Erhaltung eines Freiraumanteils

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet:

Für das Plangebiet werden folgende Nutzungen festgelegt.

Das Gebiet wird entsprechend § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungswesens) werden allgemein zugelassen.

Folgende allgemein zulässige Nutzungsarten werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen: gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 2 – 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden ausgeschlossen.

Mit diesen Festsetzungen soll der bereits vorhandene Gebietscharakter gewahrt und eine ergänzende Bebauung geregelt werden. Anlagen für sportliche Zwecke würden sich hinsichtlich der erforderlichen Grundstückszuschnitte und Gebäudekubaturen sowie der angestrebten Wohnruhe nicht in den vorhandenen Gebietscharakter einfügen. Betriebe des Beherbergungswesens werden zugelassen, um die Möglichkeit der Realisierung einer kleineren Pension zu gewährleisten und somit die touristische Entwicklung der Stadt zu unterstützen.

Die Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO widersprechen der vorwiegend dem Wohnen dienenden Nutzung des Gebietes. Der Gebietscharakter bleibt trotzdem gewahrt, da der überwiegende Teil der allgemein zulässigen Nutzungsarten zugelassen ist.

Mischgebiet

Die Mischgebietsflächen umfassen rückwärtige, nicht überbaubare Grundstücksflächen der Bebauung entlang der Kirchgasse und der Hauptstraße. In diesen Bereichen erfolgt eine Regelung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen gemäß 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß 14 Abs. 1 BauNVO.

Eine Regelung der Zulässigkeiten der Hauptnutzungen ist nicht erforderlich. Die Gebäude befinden sich im Innenbereich und die Vorgaben der Sanierungssatzung sind zu beachten. Die Hauptnutzung ist durch eine Mischnutzung geprägt und kann somit unter Beachtung des § 34 BauGB geregelt werden.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet mit 0,4 festgesetzt. Damit wird den vorhandenen Grundstücksgrößen und der daraus resultierenden Überbaubarkeit gerecht. Die Versiegelung der Grundstücke wird auf diese Weise gesteuert. Die Realisierung eines großzügigen Freiraumanteils wird im Plangebiet gewährleistet (positive Auswirkungen bezüglich Ortsbild, Belichtung, Belüftung und Besonnung werden erzielt). Eine lockere Bebauung im Quartiersinneren wird gewährleistet.

Eine Ausnahme stellt das Grundstück der alten Wäscherei dar. Die GRZ beträgt 0,45. Im Rahmen der Veräußerung des Grundstückes wurde sich auf das gewünschte, notwendige Maß beschränkt, so dass eine geringfügige Überschreitung der GRZ die Folge ist. Bauliche Veränderungen gegenüber der Ursprungsbebauung finden nur im Rahmen der Realisierung des Nebengebäudes (Garage) statt. Insgesamt wird das Nebengebäude durch Einhaltung eines 3 m Grenzabstandes zum Flurstück 268/2 verkleinert

Die zulässige Grundflächenzahl des Baugrundstückes kann durch Fläche für Stellplätze und die erforderlichen Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird die Bauweise differenziert festgesetzt:

offene Bauweise

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 50 m zu errichten.

Es wird eine Durchlässigkeit zwischen den einzeln stehenden Häusern (Belichtung, Belüftung) gewährleistet.

abweichende Bauweise a₁:

Die Gebäude müssen als Einzelhäuser in Grenzbebauung zur Gartenstraße errichtet werden. Eine Grenzbebauung an die westliche Erschließungsstraße ist zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll die Realisierung einer einheitlichen Raumkante entlang der Gartenstraße gemäß Umgebungsbestand erzeugt werden. Die vorhandene Grenzbebauung zum Straßenraum wird aufgegriffen.

abweichende Bauweise a₂:

Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten. Sie können an maximal zwei Seiten in Grenzbebauung errichtet werden.

Mit dieser Festsetzung soll die Bebaubarkeit der relativ schmalen Grundstücke und somit die Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich gewährleistet werden.

überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und entlang der Gartenstraße durch Baulinien festgesetzt.

Innerhalb der so entstehenden Baufelder können die Gebäude, unter Beachtung der planerischen Vorgaben (wie z.B. Grenzabstände, Traufhöhe, Grundflächenzahl) angeordnet werden. Ein geringer Spielraum für planerische Anpassungen ist gegeben, wobei die Wahrung der bestehenden Strukturen oberste Priorität besitzt. Diesem Ziel dienen auch die festgesetzten Baulinien entlang der Gartenstraße zur Einhaltung der vorhandenen Bauflucht.

Im Interesse der Erhaltung der straßenbegleitenden Raumkanten gemäß Gebietstypik und der Umsetzung kurzer Erschließungswege auf den privaten Baugrundstücken wurden die Baufelder straßenbegleitend angeordnet

6.3 Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Traufhöhe angegeben. Die Traufhöhe wird gemessen als Höhendifferenz zwischen der Höhenlage (Oberkante) der Erschließungsstraße auf der Erschließungsseite der Grundstücke und dem Schnittpunkt Außenkante Fassade/Oberkante Dachhaut (Traufhöhenpunkt).

Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Oberkante der nächstgelegenen, zur Erschließung des Grundstückes dienenden Verkehrsfläche. Der Bezugspunkt ist in der Mitte des geplanten Gebäudes und in der Mitte des Querprofils der Verkehrsfläche zu ermitteln.

Die Traufhöhe wird mit einem Mindest- und Höchstwert festgesetzt, um eine Gebietsentwicklung gemäß historischen Vorgaben zu gewährleisten und die vorhandene Gebietsharmonie zu erhalten. Des Weiteren wird auf diese Weise die Realisierung einer erforderlichen Geschossigkeit festgeschrieben, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes auszuschließen. .

Die Festsetzung der Traufhöhe entlang der Gartenstraße orientiert sich am vorhandenen Bestand.

6.4 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen erfolgt für den jeweiligen Gebietstyp gesondert. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass im Mischgebiet nutzungsbedingt eine größere Anzahl an Garagen und Stellplätzen zulässig ist.

Allgemeines Wohngebiet

Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren und überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Garagen/Carports (Erschließungsseite) und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

Durch diese Festsetzung soll die Wirkung von Garagen/Carports im Straßenraum und damit verbunden im Ortsbild gesteuert werden.

Des Weiteren soll die Möglichkeit zur Realisierung einer Aufstellfläche vor der Garage/dem Carport eröffnet werden.

Mischgebiet

Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind bis zu einer Größe von max. 60 m² zulässig.

Diese Festsetzung dient der Realisierung dem mit den gewerblichen Nutzungen verbundenen Stellplatzbedarf innerhalb der Bebauung entlang der Markstraße, Kirchgasse und Hauptstraße.

6.5 Nebenanlagen

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen erfolgt für den jeweiligen Gebietstyp gesondert. Generell ist mit der Steuerung der Zulässigkeit der Nebenanlagen die Zielstellung der Erhaltung eines größt möglichen Freiraumanteils im rückwärtigen Grundstücksbereich verbunden.

Allgemeines Wohngebiet

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind im rückwärtigen Bereich, mindestens 10,0 m von der Verkehrsfläche der Erschließungsseite entfernt zu errichten. Pro Grundstück sind zwei Nebenanlagen mit insgesamt max. 15 m² Grundfläche zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass die Errichtung untergeordneten Nebenanlagen sich ein notwendiges Maß und auf die wenig bis nicht einsehbaren Grundstücksteile beschränkt, um das Ortsbild nicht zu stören.

Mischgebiet

Nebenanlagen gemäß 14 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung der Hauptgebäude stehen, sind bis maximal 50 m² Grundfläche zulässig.

Die Festsetzung trägt zur Begrenzung der Nebenanlagen in den rückwärtigen Grundstücksflächen bei, beinhaltet jedoch einen Spielraum zur Realisierung von nutzungsbezogenen Nebenanlagen.

Private Grünfläche

Nebenanlagen gemäß 14 BauNVO sind auf den privaten Grünflächen unzulässig.

Mit dieser Festsetzung wird innerhalb der privaten Grünflächen gewährleistet, dass diese von jeglicher Bebauung freigehalten werden und einer gärtnerischen Nutzung unterliegen bzw. als unverbaute Grünflächen erhalten bleiben. .

Allgemein

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, der Ableitung des Abwassers sowie der Müllentsorgung dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzungen zulässig. Auf diese Weise wird die Realisierung von Versorgungsanlagen an den erforderlichen Standorten auf dem Baugrundstück ermöglicht.

6.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die vorhandene, angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Gartenstraße erschlossen.

Eine Ringstraße bindet an zwei Stellen an die Gartenstraße an und erschließt das Gebietsinnere.

Die westliche Verkehrsfläche (Flurstück 271) bleibt in ihrer vorhandenen Breite von 8,00 m als Verkehrsfläche erhalten. Sie beinhaltet die Realisierung der Fahrbahn (4,75 m Breite) und die Zuordnung von Stellflächen als Längsparker (2,00 m) in einem Randstreifen. Die Restflächen werden als Bankett/Grünstreifen gestaltet.

Richtung Süden verjüngt sich die Verkehrsfläche und wird auf eine Breite von 5,50 m (0,50 m Randstreifen – 4,50 m Fahrbahn – 0,50 m Randstreifen) begrenzt. Die Straße schwenkt nach Osten, um dann wieder Richtung Norden (Richtung Gartenstraße) abzubiegen. Somit wird ein Erschließungsring in einer durchgängigen Breite von 5,50 m Verkehrsfläche mit einer Fahrbahn von 4,50 m erzeugt.

Durch eine kleine Aufweitung an der öffentlichen Grünfläche wird eine platzartige Situation im Gebietsinneren erzeugt. Diese Fläche kann ebenfalls zum Wenden genutzt werden, um einen Durchgangsverkehr im Gebiet selbst zu minimieren und eine abschnittsweise Realisierung des Erschließungssystems zu ermöglichen. Von diesem Platz zweigt einer kleiner Stich in östliche Richtung ab, der der Grundstückerschließung dient und in einem Fußweg Richtung Marktstraße mündet.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Innerhalb des Plangebietes sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Fußwege:

Von der Marktstraße führt ein Fußweg in das Plangebiet hinein. Kurze Wege zu den versorgungstechnischen Angeboten und Dienstleistungen der Innenstadt entstehen. Aber auch das Quartier selbst mit seinem hohen Freiraumanteil und der Möglichkeit der Nutzung einer öffentlichen Grünfläche zu Verweilzwecken wird auf diese Weise zugänglich gemacht.

Gleichzeitig ermöglicht diese Festsetzung den Versorgungsunternehmen, im Bereich des Fußweges Leitungsverlegungen und Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen.

Zufahrten:

Grundstückszufahrten, die für die rückwärtige Erschließung der Grundstücke erforderlich sind, sind ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt. Auf diese Weise wird die Anbindung der Grundstücke städtebaulich geordnet vorgenommen und eine Zugänglichkeit bzw. Anfahrt für die rückwärtigen Grundstücksflächen, die über die Kirchgasse, Marktstraße und Hauptstraße nicht erreichbar sind, gesichert.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Privatgrundstücken abgedeckt.

Im nahen Umfeld des Quartiers stehen öffentliche Parkplätze zur Verfügung (z.B. Parkplatz an der Stadtverwaltung in der Gartenstraße; Parkplätze in der Marktstraße).

Des Weiteren besteht in einem Abschnitt der geplanten Erschließungsstraße (Flurstück 271) die Möglichkeit der Realisierung von Längsparkern.

6.7 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen – Verkehrsbegleitgrün / Erholungsgrün:

Östlich der neu geplanten Erschließungsstraße sowie entlang des neu geplanten Fußweges im Osten des Plangebietes werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün ausgewiesen. Die Flächen sind gemäß Gestaltungsmaßnahme G1 (vgl. grünordnerische Festsetzungen) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Bei der öffentlichen Grünfläche des Erholungsgrüns soll eine Grünfläche geschaffen werden, die ein innerstädtisches Erholungspotenzial liefert. Dazu wird die Fläche entsprechend mit Rasen und Gehölzen bepflanzt und kann in Zukunft auch durch die Installation von Sitzmöglichkeiten ergänzt werden.

Private Grünflächen/Begrünung nicht überbaubare Flächen

Die privaten Grünflächen und nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen, sofern sie nicht durch Anlagen gemäß § 12 BauNVO und § 14 BauNVO belegt sind. Bepflanzungsergänzungen sind möglich.

Im zentralen Plangebiet werden private Grünflächen ausgewiesen. Die hier befindlichen Gärten sind bereits im Landschaftsplan und im Flächennutzungsplan als Grünflächen enthalten. Insbesondere der vorhandene Baumbestand ist hier zu erhalten. Mit der Ausweisung einer privaten Grünfläche soll dieser Zielstellung langfristig entsprochen werden.

Des Weiteren soll eine gärtnerische Gestaltung der nicht in Anspruch genommenen, nicht überbaubaren Flächen zur weiteren Durchgrünung des Quartiersinneren beitragen.

6.8 Versorgungstechnische Erschließung

6.8.1 Elektroversorgung / Gasversorgung

Zuständiges Versorgungsunternehmen für die Strom- und Erdgasversorgung ist die Energieversorgung Inselsberg GmbH. Im angrenzenden Straßenraum der Gartenstraße befinden sich Strom- und Erdgasversorgungsleitungen des Unternehmens zur Erschließung des Gebietes. Von der Gartenstraße aus ist der erforderliche Netzausbau möglich.

6.8.2 Telekommunikation

Für den Bereich der Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH zuständig. Das Plangebiet kann komplett versorgt werden. Anschlusspunkte für zusätzliche Anschlüsse sind im Umfeld (Gartenstraße, Marktstraße) vorhanden.

6.8.3 Abwasser- / Wasserversorgung

Das zuständige Unternehmen für die Abwasser- und Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung „Schilfwasser-Leina“ mit Sitz in Friedrichroda.

Wasser:

Das Umfeld des Plangebietes ist an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Erweiterungsmöglichkeiten (Anschluss an das Netz in der Gartenstraße) sind vorhanden.

Abwasser:

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über das vorhandene Kanalnetz im Mischsystem, mit Anschluss an die zentrale Kläranlage des Zweckverbandes in Ernstroda. Die Ableitung des Schmutzwassers kann daher ohne Vorklärung erfolgen.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser kann in das vorhandene Mischsystem eingebunden bzw. versickert werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß § 1 der Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlohe Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung, ThürVersVO) vom 03.04.2002 (GVBl. S. 204) auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht erlaubnisfrei möglich. Entsprechende Anträge sind bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

Löschwasser

Die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 vom Feb. 2008 von 96 m³/h für 2 Stunden kann im Plangebiet aus dem öffentlichen Trinkwassernetz über die vorhandenen, gekennzeichneten Hydranten gewährleistet werden.

Die erforderlichen Feuerwehraufstellflächen sind in den angrenzenden Verkehrsflächen bzw. auf den geplanten Verkehrsflächen vorhanden.

6.8.4 Abfallentsorgung

Das Gebiet ist an die Müllentsorgung der Stadt Friedrichroda angebunden. Entsprechend Abfallsatzung besteht Anschluss- und Benutzerzwang der privaten Haushalte an die öffentliche Abfallentsorgung.

Die Abfallbehälter stehen innerhalb der bebauten Grundstücke und werden am Entsorgungstag am öffentlichen Straßenraum zugänglich abgestellt.

6.9 Klimaschutz

Wichtige Handlungsziele einer nachhaltigen, Klimaschonenden und zukunftsorientierten Stadtentwicklung bestehen u.a. in der Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte und der Realisierung und zurückhaltenden Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung). Einen weiteren wichtigen Aspekt stellen ein wohnortnahes öffentliches und privates Dienstleistungsangebot, wohnortnahe Arbeitsplätze, das Angebot an wohnortnahen Freiflächen und Erholungsräumen sowie eine günstige Verkehrserschließung durch den ÖPNV dar. Das Vorhandensein einer günstigen ÖPNV-Anbindung sowie das Angebot von Wegeverbindungen für den nicht motorisierten Verkehr wirken sich positiv auf eine mögliche Steigerung der Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs aus (Verringerung CO₂ – Ausstoß). Das Plangebiet wird mit seiner Lage einer Vielzahl dieser Vorgaben gerecht.

Insoweit können folgende als bauleitplanerische Handlungsziele und Möglichkeiten nach dem BauGB schwerpunktmäßig für das Plangebiet genannt werden:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch die Reaktivierung innerörtlicher Flächen und damit Verwirklichung der Leitlinie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (s. § 1a Abs. 2 BauGB). Hierdurch können insbesondere klima- und CO₂-schädliche Individualverkehrsströme vermieden bzw. verringert werden. Des Weiteren trägt die Nachverdichtung vorhandener Siedlungsflächen zur Begrenzung des Flächenverbrauchs und zum Schutz unbesiedelter, klimawirksamer Freiräume bei.
- der Wohnungsneubau ermöglicht die Realisierung einer energieeffizienten Gebäudegestaltung mit alternativen Energiekonzepten, Optimierung von Betriebskosten ist die Folge;
- Durchgrünung von Siedlungen durch CO₂- absorbierende Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) – Erhaltung von Grünbeständen im Plangebiet, Baumpflanzung gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung und des Bebauungsplanes im Plangebiet;
- Möglichkeit der Nutzung Regenerativer Energien (Solar- und Fotovoltaikanlagen usw.)

Einen weiteren wichtigen Aspekt stellt eine günstige Verkehrserschließung durch den ÖPNV dar. Der Standort ist sehr gut in das ÖPNV-Netz eingebunden, so dass für die Bewohner, Arbeitnehmer und Besucher die Nutzung der ÖPNV-Angebote besteht. Ergänzt wird dieses Angebot durch das Vorhandensein bzw. die Schaffung attraktiver Wegeverbindungen für die nicht motorisierte Bevölkerungsgruppe und die Stadtintegrierte Lage der Planfläche. Damit entstehen kurze Wege zu vorhandenen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten im Umfeld. Im Ergebnis wirkt sich dies positiv auf die Verringerung CO₂ – Ausstoßes aus.

Im Bebauungsplan werden aus Klimaschutzgründen und zur Begünstigung folgende Festsetzungen getroffen:

- Bauweise, Gebäudehöhe, GRZ zur Definition des Freiraumanteils, Festsetzung von Grünfläche.

Im Quartiersinneren sind private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dieser trägt neben einer Durchgrünung zur Reduzierung des CO₂-Anteils, einer Feinstaubbindung und einer Verschattung bei. Des Weiteren wird ein wichtiger innerstädtischer Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhalten.

Die Anforderungen an die Wärmedämmung/Gestaltung der baulichen Hülle bei Neubauten werden durch die EnEV vorgegeben.

6.10 Grünordnung

Das Plangebiet stellt gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die auf Grund der Aufstellung/Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe werden in diesem Fall so betrachtet, als wären sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Für das Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Friedrichroda vom 01.10.2008 anzuwenden. Die gemäß § 2 Abs. 1 Baumschutzsatzung als geschützte Bäume sind unter Pkt. 4.4 dargestellt.

Nach derzeitigen Stand sind für die 15 zu fallenden Bäume Ersatzpflanzungen mit 19 hochstämmigen Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 20 cm erforderlich.

Sollten sich im Rahmen von Baumaßnahmen weitere Baumfällungen erforderlich machen, so sind weitere Ersatzpflanzungen unter Anwendung der Baumschutzsatzung vorzunehmen.

6.10.1 Grünordnerische Festsetzungen (Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen)

Im Plangebiet werden folgende Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt:

Pflanzung hochstämmiger Laubbäume

Auf den geplanten öffentlichen Grünflächen sind 7 hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste mit einem Stammumfang von 20/25cm neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstandorte sind der Planzeichnung zu entnehmen und können auf der Fläche kleinräumig verschoben werden.

Auf diese Weise werden die Baumverluste, die im Zusammenhang mit der Realisierung der neuen Verkehrsflächen entstehen, gemäß Baumschutzsatzung ausgeglichen.

G 1 – Gestaltung öffentlicher Grünflächen (Erholungsgrün, Verkehrsgrün):

Die als „Erholungsgrün“ und „Verkehrsgrün“ festgesetzten Grünflächen sind mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen schützenswerten Gehölze sowie die neu zu pflanzenden Bäume sind in die Flächengestaltung zu integrieren und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Erholungsgrün“ ist das Aufstellen von Sitzmöbeln zulässig.

Mit Realisierung öffentlicher Grünflächen werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen und kleinklimatische Verbesserungen erzielt. Aber auch für den Menschen werden innerstädtische Erholungsräume geschaffen.

G 2 – Bepflanzung privater Grünflächen sowie Begrünung nicht überbaubarer Flächen:

Die privaten Grünflächen (Gärten) sowie die nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht durch Anlagen gemäß § 12 BauNVO und § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

Die gemäß Planzeichnung erhaltungswürdigen Bestandsgehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die individuelle Begrünung der Flächen mit weiteren Bäumen und Sträuchern ist ausdrücklich zulässig, vorzugsweise sollten gebietsheimische Gehölze oder Obstgehölze der Pflanzliste angepflanzt werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der intensiven Durchgrünung sowie dem Schutz des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet.

6.10.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes

Die folgenden Maßnahmen bzw. Vorgaben dienen der Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen. Im Bebauungsplan (Planzeichnung) sind die Hinweise zum Artenschutz unter dem Teil „Hinweise“ integriert.

Hinweise zum Artenschutz

Bauzeitenregelung / Gehölzrodungen

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Vögeln (Eier, Nestlinge) und Fledermäusen (Individuen in Gehölzquartieren) wird festgelegt, dass die Rodung von Gehölzen im B-Plangebiet im Zeitraum vom 01. März bis 30. September unzulässig ist und somit nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel / Aktivitätszeiten der Fledermaus durchgeführt werden darf.

Gebäudekontrolle vor Abriss oder Sanierung

Vor dem Abriss und der Sanierung von Gebäuden sind diese auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermausarten zu kontrollieren. Werden brütende Vögel oder Fledermausvorkommen festgestellt, sind einzelfallbezogen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitergehende Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (z.B. Bauzeitenregelung) bzw. zum Lebensraumschutz (Nisthilfen, Fledermauskästen etc.) zu treffen.

Sonstige Hinweise

Schutz des Bodens und des Grundwassers

Die flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen ist zu beachten. Bodenaushub ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Ein Erdmassenausgleich im Plangebiet ist anzustreben. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend zu verwerten. Die sachgemäße Behandlung von Oberboden, dessen bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau ist zu gewährleisten (s. einschlägige Gesetze und Richtlinien). Bodenverdichtungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen ist entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Vorschriften sicherzustellen.

6.10.3 Pflanzliste

Folgende Gehölze sind im Zuge von Baumpflanzungen zu verwenden:

Vorzugsweise sind gebietsheimischer Laubgehölze oder regionaltypischer Sorten von Obstgehölzen zu verwenden:

Laubbäume

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Birke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Kultur-Apfel (*Malus domestica* in Sorten)
- Süßkirsche (*Prunus avium* in Sorten)
- Pflaume (*Prunus domestica* in Sorten)
- Kultur-Birne (*Pyrus communis* in Sorten)

Sträucher

- Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *C. monogyna*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Johannisbeeren, Stachelbeeren, Jostabeere in Sorten (*Ribes* in Sorten)
- Himbeeren/Brombeeren in Sorten (*Rubus* in Sorten)
- Schwarzer Holunder in Sorten (*Sambucus* in Sorten)

6.11 Denkmalschutz

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. Bei Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenständen, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufung von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des "Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004), § 2 Abs. 7- gerechnet werden. Die Termine zum Beginn von Erdarbeiten sind dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeit durchgeführt werden kann.

7. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN/ ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Dachausbildung

In den Baufeldern entlang der Gartenstraße wird ausschließlich die Realisierung von Walmdächern festgesetzt.

Auf diese Weise wird die Realisierung einer einheitlichen Dachform entlang der Gartenstraße und somit die Integration der Neubebauung in den umgebungsbestand sichergestellt.

7.2 Einfriedungen

Blickdichte Einfriedungen (Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäune) sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf straßenseitig maximal 1,50 m betragen.

Auf diese Weise soll das Entstehen von schluchtartigen Straßenräumen vermieden werden.

7.3 Gestaltungssatzung

Darüber hinaus besitzt die Stadt Friedrichroda als örtliche Bauvorschrift nach § 88 ThürBO eine Gestaltungssatzung aus dem Jahr 2005 (zu der Zeit § 83 ThürBO), zum Schutz des unverwechselbaren Stadtbildes und zum Umgang mit der historischen Bausubstanz. Die Vorschriften der Gestaltungssatzung gelten für zwei Teilbereiche mit differenzierten Festsetzungen. Da das Plangebiet im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ liegt, gelten hier die Festsetzungen der Gestaltungssatzung Teil I.

8. FLÄCHENBILANZ

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Flächenbezeichnung	m ²	%
Geltungsbereich	15.772	100%
<u>davon:</u>		
Mischgebiet	4.358	27
Wohngebiet (überbaubare Grundstücksfläche (GRZ = 0,4))	5.201 (2.080)	33
Verkehrsfläche (inkl. Zufahrten)	1.977	12
private Grünfläche	3.769	24
öffentliche Grünfläche	467	4

9. KOSTEN

Die Kosten für die Durchführung des Planverfahrens sind im Haushalt der Stadt Friedrichroda eingestellt.

Die Kosten für die zu erwartende Erschließungsmaßnahmen werden in den städtischen Haushalt eingestellt. Refinanzierungsmöglichkeiten bestehen im Rahmen von Grundstücksverkäufen (Bauland).

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Stadtplanerische und soziale Auswirkungen

- Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche durch Neubebauung in städtebaulich geordneter Form
- Bestandssicherung und Umnutzungsmöglichkeit für die alte Wäscherei
- Verbesserung der rückwärtigen Erschließungssituation der Grundstücke
- Vermeidung von Nutzungskonflikten durch gezielte Festsetzungen

Auswirkungen auf den Verkehr

- keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens aufgrund nur geringfügiger Ergänzungsmöglichkeiten

Auswirkungen auf den Naturraum

- Sicherung innerstädtischer Grünbereiche
- Sicherung eines angemessenen Freiraumanteils/unversiegelter Bodenflächen

11. HINWEISE

Auf der Planzeichnung sind „Hinweise“ gegeben worden, um die Grundstückseigentümer bzw. die künftigen Bauherrn/Erschließungsträger auf gewisse Dinge aufmerksam zu machen, die zu beachten sind und sich zumeist nach anderen Gesetzlichkeiten regeln.

12. QUELLEN- UND ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Gesetze/ Richtlinien/ Verordnungen in der derzeit gültigen Fassung:

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT)

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Thüringer Bauordnung (ThürBO)

Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)

Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)

Thüringer Gesetz über Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG)

Literatur, Internet und sonstige Quellen

HIEKEL, W., FRITZLAR, F., NÖLLERT, A. & W. WESTHUS (2004): Die Naturräume Thüringens. - Naturschutzreport 21: 1-384

THÜRINGER LANDESAMTS FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2019): Umwelt regional. http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/gth/gth02.html Stand 06.03.2020

THÜRINGER LANDESAMTS FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2020): Kartendienste des TLUBN. Kartendienste Naturschutz sowie Geologie und Bodenkunde. <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/>

Baumschutzsatzung der Stadt Friedrichroda (Stand: 01.10.2008)