

BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a BauGB

einschließlich Umweltbericht gem. § 2 (4) BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Bad Dürrenberg

„Baugebiet südlich der Schladebacher Straße“



März 2017



Dipl.-Ing. Horst Golm - Kommunale Dienstleistungen

16540 Hohen Neuendorf, Karl-Marx-Straße 24, • 03303-402503

Dipl.-Ing. Anke Strehl - StadLandGrün GbR

06108 Halle (Saale) Am Kirchtor 10 , 0345-23977212

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	1
1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanung	1
1.2 Geltungsbereich und Lage des Baugebietes im Stadtgefüge.....	4
1.3 Bestand Nachbarschaft und derzeitige Nutzung	6
1.4 Planungsziele, Planungsinhalt und Festsetzungen	8
1.5 Projektrealisierung durch städtebaulichen Vertrag	11
2.0 Umweltbericht gem § 2 (4) BauGB als Anlage	11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Flächennutzungsplan-Ausschnitt Bad Dürrenberg, Änderungsstand 2015	3
Abbildung 2	Vorgesehener Geltungsbereich	4
Abbildung 3	Lage des Baugebietes im Stadtgefüge	5
Abbildung 4	Ackerfläche (Rapsanbau) Blickrichtung SW Geschosswohnungen an der Breiten Straße	6
Abbildung 5	Gehölzstreifen entlang der Schladebacher Straße.....	7
Abbildung 6	Schladebacher Straße mit südlich verlaufenden Gehweg.....	7
Abbildung 7	Wohnblock nördlich der Schladebacher Straße	8

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Die Stadt Bad Dürrenberg beabsichtigt, für ein Grundstück südlich der Schladebacher Straße und östlich der Breite Straße in der Größe von ca. 2 ha einen Bebauungsplan aufzustellen. Veranlasst wurde dieser Aufstellungsbeschluss durch den Antrag des Eigentümers, verbunden mit dem Interesse der Stadt, in zentrumsnaher Lage **erschlossene Baugrundstücke** für eine Einfamilienhausbebauung anbieten zu können.

Mit der Möglichkeit zur Errichtung von etwa 25 Einfamilienhäusern nahe der Stadtmitte von Bad Dürrenberg soll das ungünstige Verhältnis von Mietwohnungen zu Einfamilienhäusern zugunsten familienfreundlicher Wohnformen in der Stadt verbessert werden. Im aktuellen Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird in der Begründung detailliert nachgewiesen, dass im mittelfristigen Planungszeitraum im gesamten Stadtgebiet kein quantitativer Wohnbedarf besteht. Jedoch sollte in angemessener Größenordnung der erkennbare Nachholbedarf für private Einfamilienhäuser durch die Ausweisung entsprechender Wohnbauflächen befriedigt werden. Hierzu bietet sich die im Kreuzungsbereich Breite Straße/ Schladebacher Straße mit ihrer sehr guten Zentrumsnähe gelegenen Fläche von ca. 2,0 ha an, den strukturellen Nachholbedarf in Form von Einfamilienhäusern in Verbindung mit der Schaffung von individuellem privaten Wohneigentum in der Stadtmitte von Bad Dürrenberg zu befriedigen. hGleichzeitig wird mit dieser Ausweisung entlang der Schladebacher Straße die Wirtschaftlichkeit der dort vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur verbessert.

In diesem Sinne hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 30.06.2015 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für die beiden Flurstücke 71, Flur 26 und 110, Flur 11 einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung

„Bebauungsplan Nr. 12, Baugebiet südlich der Schladebacher Straße“

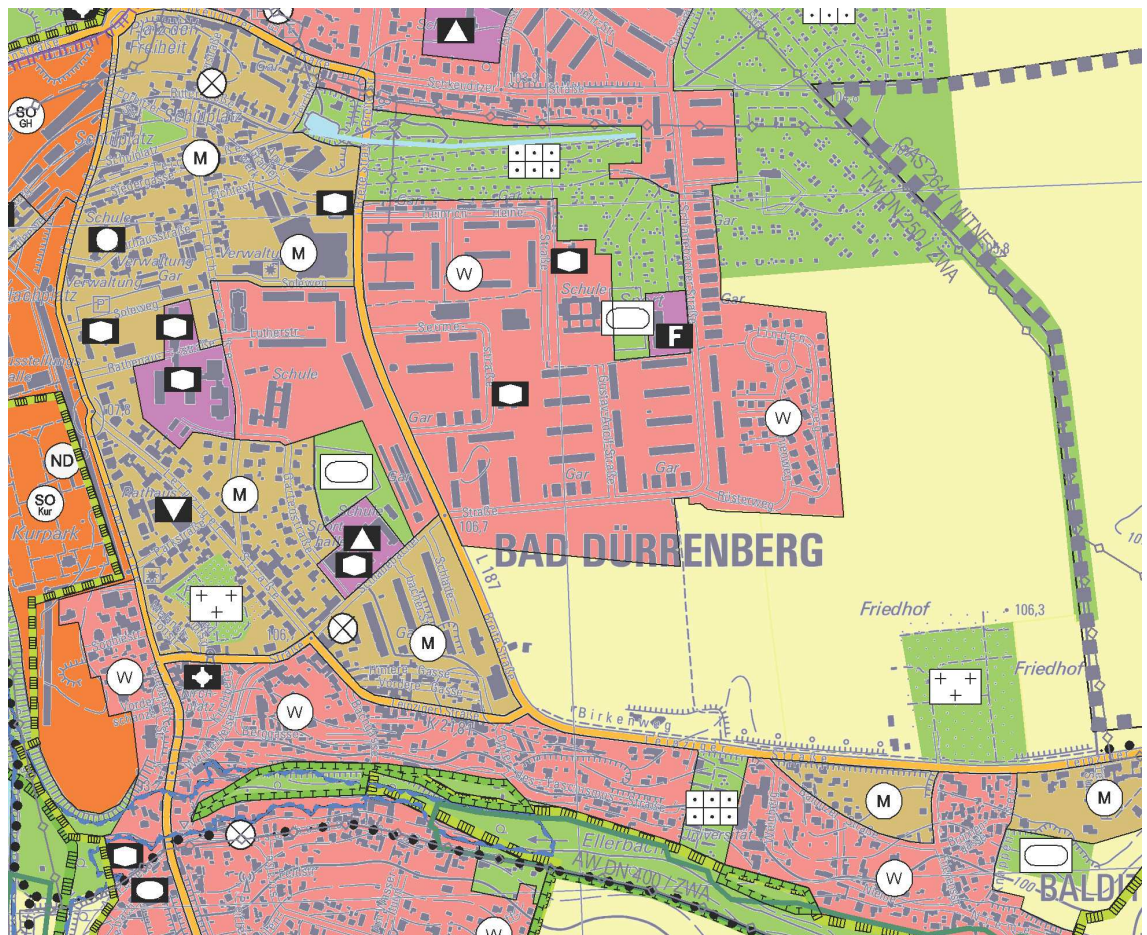
als allgemeines Wohngebiet (WA) aufzustellen.

Der damalige Beschlusszusatz, nachdem dieses Aufstellungsverfahren im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB erfolgen sollte, hat sich durch die Zeitabläufe erledigt.

Der geänderte und aktualisierte Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürrenberg ist seit dem 4.5. 2016 rechtsgültig.

Der Eigentümer des vorgesehenen Bebauungsplangebietes hat sich durch Abschluß eines städtebaulichen Vertrages (24.11.2015) mit der Stadt gemäß § 11 BauGB verpflichtet, die anfallenden Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, zu übernehmen. Zur Sicherung der Stadt war eine Vertragsunterzeichnung vor .Durchführung des Bebauungsplan-Verfahrens sinnvoll.

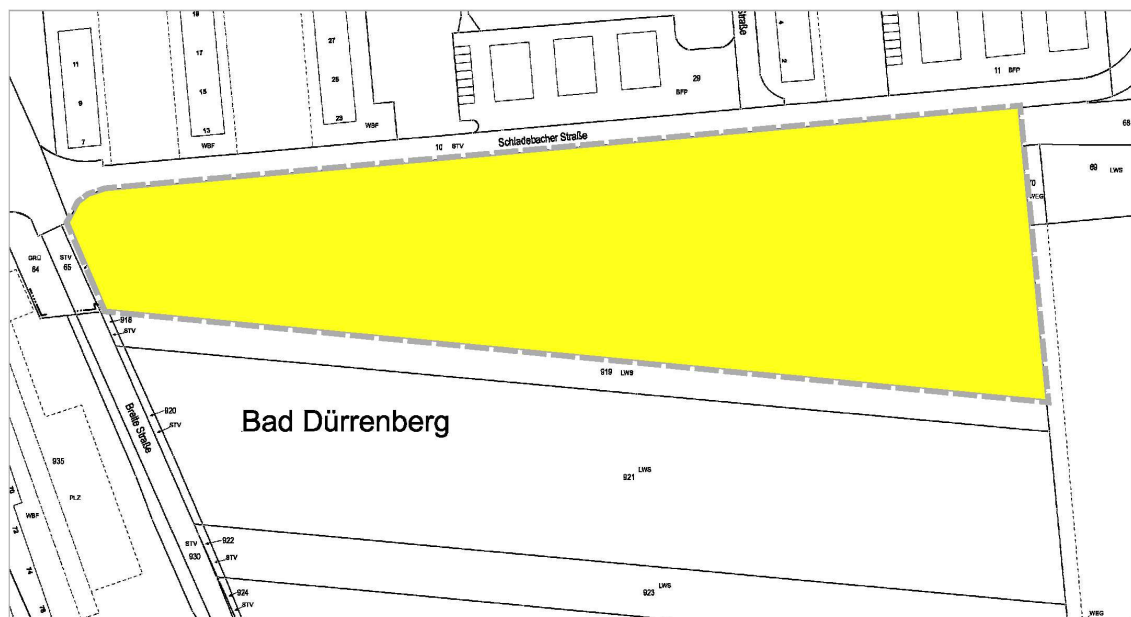
Abbildung 1
Flächennutzungsplan-Ausschnitt Bad Dürrenberg
Stand 2016



1.2 Geltungsbereich und Lage des Baugebietes im Stadtgefüge

Der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes „Baugebiet südlich der Schladebacher Straße“ ist im rechtsgültigen des Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt .(Abb. 1+2).

Abbildung 2
Vorgesehener Geltungsbereich



Das Baugebiet umfasst die Flurstücke Nrn.

110/1 der Flur 11 und 71 der Flur 26

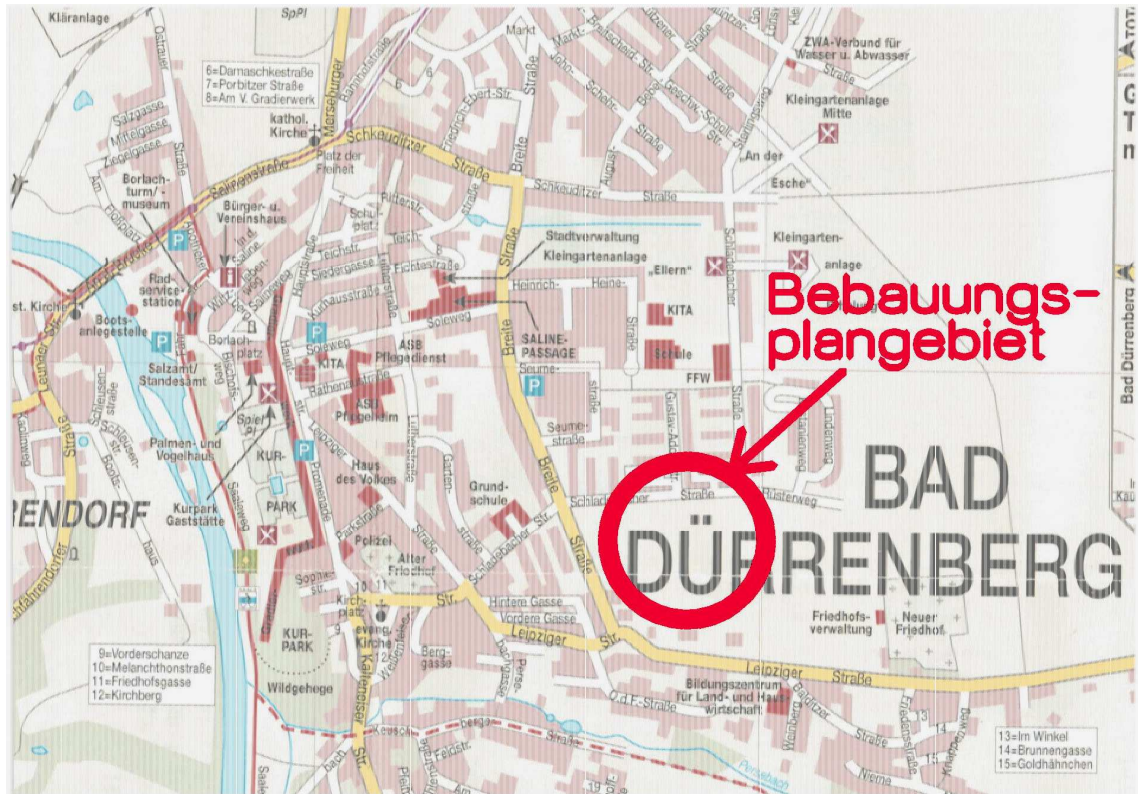
in einer Gesamtgröße von 21.129 m² und befindet sich im Privateigentum.(Abb.2)

Dieses Baugebiet befindet sich in zentrumsnaher Innenstadtlage. Nördlich der Schladebacher Straße und westlich der Breite Straße grenzt unmittelbar mehrgeschossiger Etagen-Wohnungsbau an. Östlich des Gebietes befindet sich eine inzwischen gut eingegrünte Einfamilienhausbebauung aus den 1990er Jahren.

Südlich des zukünftigen Wohnbaugebietes breitet sich bis zur Leipziger Straße und zum Friedhof eine großflächige landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche aus.

Abbildung 3

Lage des Baugebietes im Stadtgefüge



Das Bebauungsplangebiet grenzt mit seiner westlichen Schmalseite unmittelbar an die Breite Stasse an

Die Lage an dieser Hapterschließungsstrasse von Bad Dürrenberg mit Durchgangsverkehr (L187) bietet im Einmündungsbereich zur Schladebacher Strasse günstige Voraussetzungen für die evtl. Errichtung einer ergänzenden wohnverträglichen Infrastrukturausstattung.

1.3 Bestand Nachbarschaft und derzeitige Nutzung

Das gesamte Areal südlich der Schladebacher bis zur Leipziger Straße und dem Friedhof wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerfläche zum Raps-, Getreide-anbau genutzt (Abb. 4). Der bestehende Pachtvertrag läuft jeweils bis zum 30.09. eines Jahres und ist jährlich kündbar.

Entlang der Schladebacher Straße erstreckt sich ein etwa 10 m breiter Grün-, Gehölz-Streifen, der mit ca. 3.700 m² aus der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ausgenommen ist (Abb. 4+5).

Abbildung 4
Ackerfläche
Blick auf das Bebauungsplangebiet



Nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich mehrere 4-geschossige Wohnblocks aus den 1960er und 1970er Jahren (Abb.7)

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt in einer großräumig bewilligten Bergbauberechtigung der Stadt Bad Dürrenberg zur Nutzung beschränkt natürlich austretender Kali-Steinsalz-Sole auf der Grundlage der §§ 6 ff. Bundesberggesetz.

Seit 1763 wird in Bad Dürrenberg Sole gefördert, seit 1815 wurde das Dürrenberger Salzwerk eine königlich-preußische Saline und war in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts mit ihrer Salzproduktion die drittgrößte deutsche Saline.

Wegen Unwirtschaftlichkeit wurde der Salzsiede-Prozess in Bad Dürrenberg im Jahre 1963 eingestellt.

Ein gut erhaltenes Gradierwerk in fußläufiger Entfernung zum Bebauungsplangebiet erinnert an die langjährige Tradition der Stadt und ist heute ein beliebtes Ausflugsziel. .

Abbildung 5
Gehölzstreifen entlang der Schladebacher Straße



Der 2 m breite befestigte Bürgersteig an der Schladebacher Straße grenzt in seiner gesamten Länge direkt an das südlich gelegene Grundstück an.
Dieses ortstypische Strassenprofil mit vorhandener Strassenbeleuchtung soll in seiner Durchgängigkeit ohne Unterbrechungen für einzelne Parzellenzufahrten zum neuen Wohngebiet erhalten werden (Abb. 6)
Daraus folgt, daß die Ver- und Entsorgung sowie die Verkehrserschließung des neuen Wohngebietes im Teilgebiet WA1 durch ein innenliegendes Erschließungssystem mit 2 Anschlußpunkten an die Schladebacher Strasse erfolgen sollte.

Abbildung 6
Schladebacher Straße mit südlich verlaufendem Gehweg



Abbildung 7 **Wohnblock nördlich der Schladebacher Straße**



1.4 Planungsziele, Planungsinhalt und Festsetzungen

Allgemeine Ziele

In Übereinstimmung mit der Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan wird das ca. 2 ha große Grundstück an der Schladebacher Straße im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hauptziel ist die Schaffung bzw. Verstärkung eines Grundstücksangebotes für den privaten Einfamilienhausbau. Unter Berücksichtigung des vorgeschlagenen Erschließungssystems für das Teilgebiet WA 1 ist es möglich etwa 23 vollerschlossene Einfamilienhausgrundstücke in diesem Quartier mit einer Durchschnittsgröße von ca. 600 m² zu parzellieren. Nach Erarbeitung der technischen Erschließungsvorplanung wird der Vorhabenträger ein graphisches Parzellierungskonzept mit Flächenangaben vorlegen.

Neben des Vorrangs für eine offene Einfamilienhausbebauung mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 im Quartier WA 1 wird für das Eckgrundstück an der Breite Straße (Quartier WA 2) mit einer Teilfläche von ca. 5.300 m² eine höhere dreigeschossige Bebaubarkeit mit einem entsprechend erhöhtem GFZ-Wert von 1.2 vorgeschlagen. Mit dieser Festsetzung einer höheren Bebauungsdichte soll die günstige Verkehrslage sowie die unmittelbare Nähe des Grundstückes zum Stadtzentrum berücksichtigt und dokumentiert werden.

Im Verständnis einer rahmengebenden Angebotsplanung in der verbindlichen Bauleitplanungsphase sind die zukünftigen Investitionen in der späteren baulichen Umsetzung nach Maßgabe sowie unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen Nrn. 2- 4 zu konkretisieren.

Im Sinne einer offenen Angebotsplanung sind Baufelder durch Baugrenzen festgesetzt, die sowohl zur Schladebacher Straße als auch zur südlich angrenzenden Ackerfläche einen Abstand von jeweils 5,00 m aufweisen. Der Bauabstand zur innenliegenden Erschließungsstraße ist mit 3,00 m festgesetzt..

Flächenbilanz

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich die Flächenbilanz mit ihren wesentlichen Werten wie folgt dar :

Bruttobauland Bebauungsplan „südlich Schladebacher Straße“ 21.129m²

abzüglich .

- | | |
|--|----------------------|
| - festgesetzte Verkehrsfläche als verkehrsberuhigte Zone (VbZ) | 1.275 m ² |
| - private Grünfläche gem Textfestsetzung Nr. 9 | 600m ² |

verbleibt Nettobaugebiet 19.254 m²

Davon im Bebauungsplan festgesetzt:

- allgemeines Wohngebiet (WA1) GRZ 0,4 (östl.Bereich) 14.539 m² = 73 %
- allgemeines Wohngebiet (WA2) GRZ 0,4 (westl..Bereich) 5.290 m² = 27 %

Festsetzungen zur baulichen Nutzung, zum Immissionsschutz und zur Grünordnung

Für das östliche Teilgebiet WA1 ist in der Textfestsetzung Nr.1 bestimmt, daß diese Gebiet ausschließlich für maximal 2- geschossige Wohngebäude in offener Bauweise vorgesehen ist.

Gemäß der Bestimmungen in § 1 Abs.5+6 BauNVO wurde in Textfestsetzung Nr. 1 bestimmt, daß im Teilgebiet WA 1 ausschließlich Wohngebäude zulässig sind .

Mittelfristig wird mit dem Angebot von baureifen Baugrundstücken in diesem Quartier an der Schladebacher Straße der bestehende Nachholbedarf für private Eigenheime in zentraler Lage von Bad Dürrenberg bedient werden können.

Dagegen sind im westlichen Teilgebiet WA 2 bei einer maximal 3-geschossigen Bebauung neben der Wohnnutzung auch weitergehende wohnverträgliche Nutzungen gemäß Textfestsetzung Nr.2 zur Stärkung der Infrastrukturausstattung allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig, Dagegen sind im Interesse der Wohnverträglichkeit Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe hier nicht zulässig..

.Neben der Wohnnutzung in diesem Quartier handelt es sich hierbei um eine rahmengebende Angebotsplanung, die die besonderen Standortvorteile dieses Grundstückes berücksichtigt.

Im Hinblick auf die möglichen höheren Baudichten im vorderen Quartier WA2 wurde in der Textfestsetzung Nr.3 für PKW-Stellplätze, Garagen bzw. Nebenanlagen eine Erhöhung der GRZ bis zu maximal GRZ 0,8 ermöglicht. Grundlage sind die Bestimmungen gemäß §19 Abs.4 BauNVO.

Trotz der in Textfestsetzung Nr. 2 eingeschränkten Nichtwohnnutzungen könnte es durch die zugelassenen Nutzungen zu Beeinträchtigungen z.B auch durch Parkierungsvorgänge und Lieferverkehr für die gleichzeitig im Quartier vorhandenen Wohnungen kommen. Aus diesem Grund wird in Textfestsetzung Nr. 4 bestimmt, daß der zulässige Lärmpegel für allgemeine Wohngebiete gem. TA Lärm Nr. 6.1d) (tags:55dB(A);nachts:40 dB(A)) nicht überschritten werden darf.

Entsprechend gilt dies für evtl. Mischnutzungen in Gebäuden gem TA Lärm Nr.6.2 (tags:35 dB(A);nachts:25 dB(A))

In den Textfestsetzungen Nrn.6-10 sind nach Erläuterung und Begründung im Umweltbericht Bestimmungen zur Grünordnung getroffen worden, die jedoch in ihrer Gesamtheit nicht ausreichend sind ,um das ökologische Defizit, das sich durch die Versiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt, auszugleichen. Gemäß §1a (3) BauGB wird von der Möglichkeit

Gebrauch gemacht, auf externe Ausgleichsmaßnahmen zurückzugreifen und diese durch vertragliche Regelungen zu sichern.

Zur Erzielung eines gestalterischen Eingrünungseffektes tragen insbesondere die Textfestsetzungen Nrn.6+9 bei:

- je 500m² zukünftiger Grundstücksfläche ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen
- die in der Planzeichnung festgesetzten Strassenbäume sind als großkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume auszuführen

Danach sind auf den privaten Grundstücken ca 38 Laubbäume und im Strassenraum 7 großkronige Laubbäume neu anzupflanzen.

Als Zäsur zwischen der vorgesehenen Einfamilienhausbebauung im östliche Quartier WA1 und dem westlichen Quartier WA2 mit seinen erweiterten Nutzungsmöglichkeiten ist ein 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt (Fläche P) der in seiner Ausformung mit der Textfestsetzung Nr. 10 konkret bestimmt ist.

Entsprechend der üblichen Handabung ist das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern und damit dem natürliche Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

Verkehrerschließung

Die Erschließung des neuen Wohngebietes im östlichen Teilbereich erfolgt ausschließlich über eine innenliegende ggfls. öffentlich zu widmende Straßenführung, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist. Alternativ wäre auch eine Ausweisung dieser ca 220 m Straßenstückes als Privatstrasse denkbar. Da diese kurze Ringstraße ausschließlich durch die Anlieger dieses kleinen Baugebietes genutzt wird, wäre die Unterhaltung und Pflege der Straße mit ihren Straßenbäumen durch die betroffenen Anlieger als Privatstraße vertretbar und auch regelbar. Mit einer Gesamtbreite von 5,50 m und 2 Anschlüssen an die Schladebacher Strasse erfüllt diese Verkehrsflächenausweisung alle Nutzungs- und Funktionsansprüche dieses kleinen Wohnquartiers und hält den Versiegelungsgrad in vertretbaren Grenzen.

Um sicherzustellen, daß die zukünftigen Eigentümer der unmittelbar an die Schladebacher Strasse angrenzenden Grundstücke dort keine Ein- und Ausfahrten anlegen, wird entlang der Schladebacher Strasse als auch einem Teilstück der Breite Strasse im Bebauungsplan eine entsprechende Unzulässigkeit für Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Das Quartier WA2 mit einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von 50 m kann ausschließlich von der Schladebacher Straße durch einen, örtlich im Bebauungsplan festgesetzten Einfahrtbereich erschlossen werden. Ein-Ausfahrten von der Breite Straße sind nicht zugelassen und durch ein entsprechendes Planzeichen im B-Plan festgesetzt.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit den Medien Elektrizität, Gas Wasser, Telefon ist ausweislich der Informationen der jeweiligen Unternehmen von der Schladebacher Straße aus möglich.

Besonders hinzuweisen ist auf das Angebot der Fernwärme -Energiewerke Bad Dürrenberg, das zukünftige Baugebiet mit Fernwärme versorgen zu können. Der Vorhabenträger wurde über diese Möglichkeit und seine ökologische Bedeutung informiert.

Da die vorhandene Straßenbeleuchtung an der Schladebacher Straße nicht erweiterbar ist, wird es notwendig eine neue Strassenbeleuchtungs-Schaltstelle zu errichten.

Für Schmutz- und Niederschlagswasser besteht keine unmittelbare Anschlußmöglichkeit für das Baugebiet. Nach Abstimmung mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Bad Dürrenberg bestehen 2 Möglichkeiten das Gebiet an das Mischwasserkanalsystem des Verbandes anzuschließen :

- in südwestlicher Richtung entlang der Schladebacher Straße bis zum Mischwasserkanal an der Ecke Gartenstraße (ca 220 m)
- in südöstlicher Richtung entlang der Breite Straße bis zum Mischwasserkanal in der Leipziger Straße (ca 260 m)

In den zukünftigen Mischwasserkanal darf neben der Einleitung von Schmutzwasser aus den privaten Grundstücken nur Niederschlagswasser aus der Verkehrsfläche eingeleitet werden. Die Einleitung von Niederschlagswasser aus den Grundstücken ist nicht zulässig.

Für die Planung und Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen ist zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

1.5 Projektrealisierung durch städtebaulichen Vertrag

Mit städtebaulichem Vertrag vom 24.11.2015 hat sich der Grundstückseigentümer zur Vorlage eines Erschließungsvertrages verpflichtet.

Mit der weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes ist der ursprüngliche § 124 BauGB (Erschließungsvertrag) entfallen. Mit dieser Novellierung des Gesetzes (Rechtskraft ab 21.6.2013) ist ein "Erschließungsvertrag" ebenfalls auf der Grundlage des § 11 BauGB als städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Der Abschluß dieses Vertrages ist jedoch erst sinnvoll, wenn die Inhalte des Bebauungsplanes hinreichend gesichert sind. Hierzu wird der Grundstückseigentümer fristgerecht einen entsprechenden Vertragsentwurf vorlegen und abstimmen.

Um sicherzustellen, dass bereits zu Beginn des Bebauungsplan-Verfahrens und spätestens bei Eintreten der Planreife nach § 33 (1) BauGB die Übernahme der Erschließungs- und eventuell naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen vom Eigentümer gesichert ist, wurde ein 1. Teil des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Bad Dürrenberg und dem Grundstückseigentümer bereits am 24.11.2015 abgeschlossen.

Es empfiehlt sich, die Eigentumsübertragung der im Bebauungsplan ggfls festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen an die Stadt im Zusammenhang mit der mängelfreien Übergabe der Erschließungsanlagen in einer gesonderten notariellen Beurkundung zu regeln. (Schenkung)
Damit kann der zukünftige "Erschließungsvertrag" mit den detaillierten Bestimmungen zu Art und Umfang der Erschließung als öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Stadt und Eigentümer ohne Notareteiligung abgeschlossen werden.

2.0 Beigefügte Anlage - Umweltbericht der StadtLandGrün-GbR vom März 2017 (gesondertes Dokument)

März 2017