

STADT EISENBERG

1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Zum Mühlthal“ als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Weimar, 20. Februar 2020

Auftragnehmer/Bearbeiter: *Haußner*

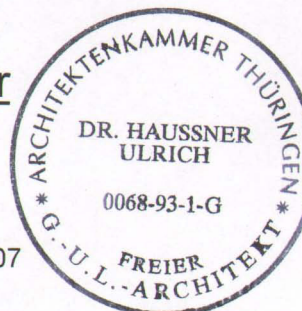
Planungsbüro Dr. Haußner

**Büro für Stadt-, Freiraum-
und Landschaftsplanung**

Kummelgasse 7, 99425 Weimar

Telefon: 03643 512850 Telefax: 03643 512807

E-Mail: pbdr.haussner@t-online.de



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Anlass und Ziele für die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Rechtsverhältnisse und Verfahren	2
3.1	Rahmenbedingungen	2
3.2	Verfahrensablauf für die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
3.3	Beschreibung des Standortes	4
3.3.1	Aktuelle Realnutzung	4
3.3.2	Erschließung	4
3.3.3	Archäologische Fundstellen und Kulturdenkmale	4
3.3.4	Wasserschutzgebiete	5
4	Städtebauliches Konzept	5
4.1	Gestaltung des Gebietes	5
4.2	Ver- und Entsorgungskonzept	5
4.2.1	Ver- und Entsorgungsmedien	5
4.2.2	Regenwasserableitung und -entsorgung	5
4.2.3	Löschwasserversorgung	6
4.3	Verkehrskonzept	6
4.4	Bodenschutz	6
4.5	Artenschutz	6
5	Festsetzungen bezüglich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	8
6	Kenndaten der Planung - Flächenbilanz	10
7	Grünordnerische Belange/Maßnahmen	10
8	Barrierefreies Bauen	10
9	Beachtung des Gebots der inhaltlichen Kongruenz	10

STADT EISENBERG

1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Zum Mühlthal“ als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB - Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1 Anlass und Ziele für die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im seit dem 08.11.2017 rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Zum Mühlthal“ der Stadt Eisenberg nach § 13a BauGB (genehmigt am 11.10.2017 durch das LRA-SHK mit dem Genehmigungsbescheid BLS2016/0999) sind nachfolgende wesentliche Ziele festgesetzt worden:

- Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern in Form von Stadtvillen auf den Baufeldern 1 und 2, inkl. der erforderlichen Zuwegungen
- Errichtung von Garagen auf dem Baufeld 3 für die zukünftigen Mieter der beiden Stadtvillen und Bau der erforderlichen Zuwegungen bzw. Zufahrten zu den Garagen
- Errichtung einer unterirdischen Löschwasserzisterne mit einem Löschwasservolumen von 96 m³
- Bau eines Regenwasserkanals zum bestehenden Regenwasserschacht in der Rudi-Oertel-Straße und einer Hebeanlage zwecks Zuführung des anfallenden Regenwassers der beiden Stadtvillen zum Anbindepunkt in der Rudi-Oertel-Straße in Höhe des Flurstücks 1284/76.

Mittlerweile beabsichtigt der Vorhabenträger nur noch den Bau einer Stadtvilla auf dem Baufeld 1. Mit dem Verzicht auf die Errichtung einer zweiten Stadtvilla in unmittelbarer Nähe sind eine positive Aufwertung des Wohnstandortes und der Wohnqualität innerhalb des Vorhabengebietes und dessen Umfeld verbunden. Auf dem freigewordenen Baufeld 2 plant der Vorhabenträger Garagen, da hierfür ein hoher Bedarf seitens der Mieter der Stadtvilla als auch der Bewohner im unmittelbaren Umfeld des Vorhabengebietes besteht. Dafür soll das Baufeld in südliche Richtung bis zur Geltungsbereichsgrenze erweitert werden. Da die Änderungsvorhaben jedoch wesentliche Nutzungsänderungen darstellen, ist hierfür eine Planänderung erforderlich. Deshalb hat der Vorhabenträger im November 2019 an die Stadtverwaltung Eisenberg einen Antrag über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zwecks 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Zum Mühlthal“ als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit den o. g. Änderungsvorhaben gestellt.

Die Garagen auf dem Baufeld 2 sollen den zukünftigen Mietern der Stadtvilla zur Verfügung gestellt werden, da die hierfür ursprünglich vorgesehenen und bereits errichteten Garagen auf dem Baufeld 1 an Bewohner außerhalb des Plangebietes vermietet wurden. Diesen soll nach der Errichtung der Stadtvilla eine Kündigung der Garagen erspart bleiben, womit der ruhende Verkehr im Umfeld des Vorhabengebietes weiterhin entspannt bleiben würde.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist identisch mit der Geltungsbereichsfläche des mit Bescheid des LRA-SHK vom 11.10.2017 mit dem AZ BLS2016/0999 genehmigten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem

Grünordnungsplan „Zum Mühlthal“. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Fläche des Baugebietes 3 des Ursprungsplanes „An der Siebenfreude“ in der rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes (genehmigt am 21.02.2008 mit dem AZ: 300-4621.20-446/2008-16074018-WA/MI-Die Siebenfreude 1.Ä; Bekanntmachung der Genehmigung am 01.03.2008), mit Ausnahme der Flurstücke 1203/4 und 1203/6 der Flur 8 der Gemarkung Eisenberg.

Die Fläche umfasst laut aktuellem ALK-Kartenausschnitt vom 09.03.2016 nachfolgende, in Eigentum von Matthias Herzig, Oskar-Weise-Straße 2A, 07607 Eisenberg befindlichen:

- Teile des Flurstücks 1284/72 der Flur 5 der Gemarkung Eisenberg mit anteilig ca. 3.496 m² der Gesamtfläche von 5.207 m² und
- Teile des Flurstücks 1203/5 der Flur 8 der Gemarkung Eisenberg mit ca. 1.197 m² der Gesamtfläche von 1.776 m²,

woraus sich eine Gesamtfläche für den Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von ca. 4.693 m² (0,47 ha) ergibt.

Diese Fläche entspricht ca. 6,43 % der Gesamtfläche des Ursprungsplans von ca. 7,3 ha (davon ca. 5,15 ha WA/MI-Fläche und ca. 2,15 ha für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege) bzw. ca. 9,11 % der ehemals für die Bebauung vorgesehenen Fläche von ca. 5,15 ha.

3 Rechtsverhältnisse und Verfahren

3.1 Rahmenbedingungen

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 7 BauGB liegt seit dem Tag der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides BLS2016/0999 des LRA-SHK vom 11.10.2017 im Amts-Anzeiger der Stadtverwaltung Eisenberg/Thüringen am 08.11.2017 Rechtskraft für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Zum Mühlthal“ der Stadt Eisenberg nach § 13a BauGB vor.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist vollkommen identisch mit diesem rechtskräftigen Bebauungsplan (vgl. auch Ausführungen unter Punkt 2).

Wie bereits unter Punkt 1 erwähnt, kann die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zum Mühlthal“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da es sich ebenfalls um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren sind entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB dadurch gegeben, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ca. 1.953 m² und damit weniger als 20.000 m² beträgt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Weiterhin gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das heißt konkret, dass Festsetzungen von zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen im Falle der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht nachzuweisen bzw. erforderlich sind.

Zu beachten ist jedoch, dass die im seit dem 01.03.2008 rechtsgültigen Bebauungsplan (in der Fassung der 1. Änderung) festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu berücksichtigen sind, wenn keine erneute abwägende Auseinandersetzung (gegenüber dem Abwägungsergebnis des Ursprungsplans zum Ausgleich) im Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen soll.

Entsprechend den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind) sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4

BauGB abgesehen. Weiterhin ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten) nicht anzuwenden.

Entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB wendet die Stadt Eisenberg folgende Verfahrensschritte an:

- entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen
- nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt
- entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3.2 Verfahrensablauf für die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Aus den unter Punkt 3.1 aufgeführten Rahmenbedingungen ergibt sich nachfolgender Verfahrensablauf:

- Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Eisenberg zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB mit integriertem Grünordnungsplan „Zum Mühlthal“ als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit den Hinweisen:
 - dass die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll
 - wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann
 - dass eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen ist
- Ausarbeitung des Entwurfs zur öffentlichen Auslegung und der Begründung
- Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat Eisenberg
- ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses
- ortsübliche Bekanntmachung eine Woche vor Beginn der Auslegung mit Angaben zu Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie mit den Hinweisen darauf, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird; Weiterhin wird in der ortsüblichen Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt und über das Internetportal der Stadtverwaltung Eisenberg zugänglich gemacht werden.
- öffentliche Auslegung des Entwurfs zur öffentlichen Auslegung für die Dauer von mindestens 30 Tagen nach § 3 Abs. 2 BauGB
- förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren zeitgleich mit der Auslegung
- Prüfung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Abwägung durch den Stadtrat Eisenberg
- Einarbeitung von Anregungen und Vorgaben (bei Erfordernis) in die Planung und Ausarbeitung des Plans zur Beschlussfassung
- Satzungsbeschluss durch den Stadtrat über die endgültige Planfassung mit Begründung
- Einreichung der Planunterlagen zwecks Genehmigung bei der zuständigen Genehmigungsbehörde des Saale-Holzland-Kreises
- Genehmigung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die zuständige Genehmigungsbehörde des Saale-Holzland-Kreises
- Erstellung des Ausfertigungsvermerks durch die Stadtverwaltung Eisenberg
- Ausfertigung der Satzung durch die Stadtverwaltung Eisenberg mit dem ergänzenden ausdrücklichen Vermerk, dass die Planurkunde des Bebauungsplanes zugleich auch die des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist

- ortsübliche Bekanntmachung der Satzung über die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie seine Genehmigung
- Einstellung der in Kraft getretenen Satzung über die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zum Mühlthal“, bestehend aus dem Bebauungsplan und der Begründung, entsprechend § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet und Zugänglichmachen im Internetportal der Stadtverwaltung Eisenberg.

3.3 Beschreibung des Standortes

3.3.1 Aktuelle Realnutzung

Nach dem Abbruch ungenutzter gewerblicher Gebäude im Jahr 2014 (Lagerhallen und dgl. der ehemaligen Ziegelei) wurde die Vorhabenfläche im gleichen Jahr für eine Nachnutzung vorbereitet. Die vorbereitenden Maßnahmen für eine Nachnutzung betrafen den Auftrag von Mineralboden (Aushubmassen von Bauvorhaben aus Eisenberg und der unmittelbaren Umgebung) und einer dünnen Oberbodenschicht in einer Gesamtstärke von 0,60 m bis 0,80 m, sodass das Niveau der Vorhabenfläche um ca. 0,60 m bis 0,80 m über dem Niveau der unmittelbar im Norden angrenzenden Straßenfläche der Oskar-Weise-Straße bzw. der im Osten angrenzenden Mühlenstraße liegt. Die angedeckte Fläche wurde mit Rasen angesät.

Vom Eigentümer der Fläche wurde ebenfalls im Jahr 2014 das am Nordwestrand der Vorhabenfläche befindliche massive Garagengebäude der ehemaligen Ziegelei saniert (Dach- und Fassadensanierung). Im Garagengebäude befinden sich insgesamt 4 Garagen. Weiterhin wurden im gleichen Jahr südlich dieses Garagengebäudes im Abstand von ca. 16 m fünf Fertigteiltergaragen positioniert. Die Garagen wurden über eine geschotterte Zufahrt von der Oskar-Weise-Straße aus und einer geschotterten Hofffläche erschlossen. Auf der restlichen Vorhabenfläche befindet sich derzeit noch eine Intensivrasenfläche.

Seit der Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 08.11.2017 sind nachfolgende Bauvorhaben und damit verbundene Nutzungsänderungen realisiert worden:

- Frühjahr 2018: Demontage von 5 Fertigteiltergaragen und Bau von 9 Garagen im Bereich des Baufeldes 3 sowie Befestigung der Zufahrten zu den Garagen mit Ökopflaster
- Herbst 2017: Bau der unterirdischen Löschwasserzisterne mit einem Löschwasservolumen von 96 m³; 15.07.2019: Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Stadt Eisenberg.

3.3.2 Erschließung

Die Erschließung des Vorhabengebietes ist grundsätzlich wie folgt gegeben bzw. gesichert:

- Verkehrserschließung/Verkehrsanbindung: über die öffentlichen Straßen Oskar-Weise-Straße und/oder die Mühlenstraße
- Wasserversorgung: Anbindung an die Trinkwasserversorgungsleitungen im Bereich der Oskar-Weise-Straße und/oder der Mühlenstraße
- Abwasserbeseitigung (im Trennsystem):
- Schmutzwasser: Anbindung an den Schmutzwassersammler im Bereich der Oskar-Weise-Straße
- Regenwasser: Anbindung an den Regenwasserkanal im Bereich der Rudi-Oertel-Straße (vgl. Ausführungen unter Punkt 4.2.2)
- Elektroenergie/Erdgas: Anbindung an das Niederspannungskabel und die Gasleitung im Bereich der Oskar-Weise-Straße
- Breitbandversorgung: Anbindung an das Breitbandkabel im Bereich der Oskar-Weise-Straße.

3.3.3 Archäologische Fundstellen und Kulturdenkmale

Das Vorhabengebiet befindet sich nicht innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes. Ungeachtet dessen unterliegen entsprechend dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG), Bodenfunde nach § 16 der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für

Denkmalpflege und Archäologie Weimar. Es sind die gesetzlichen Regelungen im Umgang mit Bodenfunden gemäß § 16 Abs. 1 - 4 und § 13 Abs. 3 ThürDSchG einzuhalten. Die mit der Ausführung der Erdarbeiten beauftragten Firmen sind diesbezüglich zu belehren.

3.3.4 Wasserschutzgebiete

Der Bereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zum Mühlthal“ befindet sich außerhalb der Schutzzonen I - III von Trinkwassergewinnungsanlagen.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Gestaltung des Gebietes

Es ist ein einzeln stehendes Mehrfamilienhaus geplant. Dies entspricht hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung/Einordnung der neuen Bebauung, die sich unmittelbar gegenüber dem Vorhabengebiet nördlich der Oskar-Weise-Straße befindet. Das im Bereich des Baufeldes 1 geplante Mehrfamilienhaus wird hierbei nahezu in der Straßenflucht der Mühlenstraße (etwas westlich versetzt) eingeordnet. Damit wird ein städtebaulich-räumlicher Abschluss im Bereich der Mühlenstraße/Ecke Oskar-Weise-Straße erzielt.

Das bestehende Garagengebäude an der Oskar-Weise-Straße wird erhalten.

Mit der geplanten Wohnbebauung mittels einer Stadtvilla wird eine entscheidende Aufwertung der ehemaligen Industriebrache aus städtebaulich-funktioneller Sicht erreicht.

Die geplante Stadtvilla orientiert sich an der Eigenart der allgemeinen Wohnbebauung (kein homogener Eigenheimbereich) in der näheren Umgebung nördlich der Oskar-Weise-Straße (Wohnhaus Oskar-Weise-Straße 38: Firsthöhe = 12,30 m; Firsthöhe des geplanten Mehrfamilienhauses = 13,00 m; Flachdach beim Wohnhaus Oskar-Weise-Straße 2A). Die Stadt Eisenberg setzt mit der geplanten Bebauung (wie schon mehrfach innerhalb des Stadtgebietes und in den städtischen Randlagen praktiziert) die Durchmischung aus Einfamilienhäusern und mehrgeschossigen Wohngebäuden fort. Als eines von vielen Beispielen sei das Wohngebiet „Höllkopf“ genannt. Die Stadt sieht dies aus städtebaulich-räumlicher Sicht nicht als „städtebaulich unverträglich“ für den bebauten Siedlungskörper Eisenbergs an. Sie möchte sich auch nicht nur auf eine Wohnform innerhalb des gesamten Siedlungskörpers beschränken.

Aus o. g. Gründen sind durch das Vorhaben keine bodenrechtlichen Spannungen zu erwarten.

Neben den bereits errichteten 9 Garagen auf dem Baufeld 3 sollen im Bereich des Baufeldes 2, das hierfür gegenüber dem ursprünglichen Baufeld vergrößert und in südliche sowie westliche Richtung zu erweitern ist, 17 neue Garagen mit den zugehörigen Zufahrten errichtet werden.

4.2 Ver- und Entsorgungskonzept

4.2.1 Ver- und Entsorgungsmedien

Die geplante Bebauung kann an die unter Punkt 3.3.2 aufgeführten Bestandsleitungen problemlos angebunden werden. Dies betrifft die Versorgungsmedien Elektroenergie, Gas, Telekommunikation und Trinkwasser sowie das Entsorgungsmedium Schmutzwasser.

Seitens des Vorhabenträgers sind hierbei entsprechende Vorgaben des für die Wasserver- und Abwasserentsorgung zuständigen Zweckverbandes Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Eisenberg (ZWE) zu beachten. So werden vom ZWE die jeweiligen Anschlusspunkte für Trinkwasser und das Entsorgungsmedium Schmutzwasser je nach Erfordernis entsprechend den Allgemeinen Versorgungsbedingungen des ZWE nach Antragstellung durch den Grundstückseigentümer festgelegt.

4.2.2 Regenwasserableitung und -entsorgung

Eine Einleitung des anfallenden Regenwassers in den Sammler der Oskar-Weise-Straße ist wegen Überlastung der nachgelagerten Kanäle nicht möglich. Deshalb muss das anfallende Regenwasser von den Dach- und Terrassenflächen der Stadtvilla gesammelt und mittels

Hebeanlage über eine zu errichtende Druckwasserleitung bis zum Regenwasserkanal in der Rudi-Oertel-Straße in Höhe des Flurstücks 1284/76 gepumpt werden. Die Planung, Herstellung und Finanzierung des Regenwasserkanals bis zum o. g. Übergabepunkt an den öffentlichen Kanal hat in Abstimmung mit dem ZWE durch den Erschließungsträger zu erfolgen. Sämtliches anfallende Regenwasser von den Dachflächen der bestehenden Garagen und den Erschließungsflächen der Garagen (mit Ökopflaster befestigt) werden vor Ort zur Versickerung gebracht. Desgleichen ist für die geplanten Garagen, deren Erschließungsflächen (sollen ebenfalls mit Ökopflaster befestigt werden) und die Erschließungsflächen für die Stadtvilla (Zuwegungen, Fahrradstellplatz) vorgesehen.

4.2.3 Löschwasserversorgung

Aufgrund der technischen Bedingungen/technischen Voraussetzungen kann keine ausreichende Löschwasserbereitstellung für die geplante Stadtvilla aus dem vorhandenen Trinkwasserleitungsnetz oder anderen Löschwasserreserven im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes abgesichert werden. Deshalb hat der Vorhabenträger zur Absicherung des Löschwasserbedarfs von 800 l/min über eine Löszeit von 2 Stunden auf dem Flurstück des Vorhabengebietes (Lage vgl. Planzeichnung) schon im Jahr 2017 auf eigene Kosten einen unterirdischen Löschwasserbehälter mit einem Löschwasservolumen von 96 m³ errichtet und diesen der Stadt Eisenberg am 15.07.2019 kostenfrei zur Nutzung übergeben.

4.3 Verkehrskonzept

Die Verkehrsanbindung des Vorhabengebietes erfolgt bereits in Form einer bestehenden Grundstückszufahrt von der Oskar-Weise-Straße aus. Die Zufahrt befindet sich hierbei unmittelbar östlich des Garagengebäudes. Von der Grundstückszufahrt aus werden das bestehende Garagengebäude sowie die Garagen auf dem Baufeld 3 und der geplante Garagenkomplex auf dem Baufeld 2 erschlossen. Die neue Zufahrt ist rechtwinklig an die Oskar-Weise-Straße angebunden worden. Der Ausbau der Zufahrt erfolgte so in ausreichender Breite, dass beim Ausfahren die Gegenfahrbahn nicht benutzt werden muss.

Aufgrund der geringen Abstände zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße und der Stadtvilla werden keine direkten Zufahrten bzw. Anfahrten zum Gebäude vorgesehen.

Die Fußwegeanbindung ist ebenfalls von der Oskar-Weise-Straße aus geplant. Die genaue Positionierung ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Hierbei wird die Zuwegung zum Eingang der Stadtvilla rechtwinklig zum Gebäude ausgeführt. Weiterhin ist eine Zuwegung von der Erschließungsfläche vor den bestehenden und geplanten Garagen zum Baufeld der Stadtvilla vorgesehen.

4.4 Bodenschutz

Die beiden Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind als Altstandort unter der Thalís - Kennziffer 06636 erfasst (Informationen aus dem Thalís: Altstandort des Ziegelwerkes Eisenberg). Aus dem vorliegenden Antrag auf Freistellung von Altlasten vom 15.01.1992 geht hervor, dass am Standort des Ziegelwerkes seit Beginn der Ziegelproduktion die anfallenden Aschen aus dem Kesselhaus und Öfen sowie der Ziegelbruch in die Tagebaue verkippt wurden.

Aus anderem vorliegenden Aktenmaterial ergeben sich jedoch keine Hinweise auf schädlich verunreinigtes Bodenmaterial.

Bei der Bebauung der Grundstücke ist der Vorsorgegrundsatz des § 7 BBodSchG zu beachten. Weiterhin wird auf die Mitteilungspflicht nach § 2 Thüringer Bodenschutzgesetz verwiesen.

4.5 Artenschutz

Vor Baubeginn ist durch den (jeweiligen) Bauherrn zu prüfen, ob artenschutzrelevante Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt, gestört oder getötet werden könnten. Wenn Arten beeinträchtigt

werden, ist eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände durch einen Sachkundigen durchzuführen und die UNB zu informieren.

5 Festsetzungen bezüglich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die vorhabenbezogenen Festsetzungen sind neben den nachfolgenden Ausführungen der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen (Teil B) zu entnehmen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird in der Begründung die gleiche Nummerierung wie in den textlichen Festsetzungen verwendet.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

- Das Baufeld 1 dient vorhabenkonkret der Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Form einer Stadtvilla.

Nach § 12 Abs. 3a BauGB wird festgesetzt, dass im Baufeld 1 als Vorhaben nur die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Form einer Stadtvilla zulässig ist. Der Vorhabenträger hat sich im noch (im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) zu ändernden Durchführungsvertrag zur Durchführung dieses Vorhabens zu verpflichten.

Begründung:

Eine gemischte Nutzung in Form von Gewerbe und kleinteiligen Verkaufseinrichtungen ist entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes (in der Fassung der 1. Änderung) aus städtebaulicher und infrastruktureller Sicht in der Stadt Eisenberg nicht mehr erforderlich. Demgegenüber steht jedoch derzeit der gemeindebezogene Bedarf des Mittelzentrums Eisenberg nach neuem Wohnraum. Deshalb befürwortet die Stadt das Vorhaben des Vorhabenträgers zum Bau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 10 Wohneinheiten (9 Stück 2-Raumwohnungen und 1 Stück 4-Raumwohnung), die im Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben und Grundprinzipien stehen (Orientierung am gemeindebezogenen Bedarf, Umsetzung des Prinzips der „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie des Prinzips der „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“). Zudem entspricht das Mehrfamilienhaus nach Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche der Eigenart der allgemeinen Wohnbebauung in der näheren Umgebung (insbesondere der Bebauung nördlich der Oskar-Weise-Straße).

So handelt es sich beim Wohnhaus Oskar-Weise-Straße 38 um ein 2-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss im Mansarddachbereich.

Das Wohnhaus Oskar-Weise-Straße 2A ist mit einem Flachdach ausgestattet.

Die Festsetzung, dass sich der Vorhabenträger im noch zu ändernden Durchführungsvertrag zur Durchführung des vorhabenkonkreten Vorhabens (konkret zum Bau der Stadtvilla) zu verpflichten hat, soll die Umsetzung des mit der Stadt abgestimmten Bauprojektes gewährleisten.

- Das neu abgegrenzte Baufeld 2 dient der Errichtung von Garagen, die den Mietern der Wohnungen der Stadtvilla direkt zugeordnet sind.

Begründung:

Mit der Errichtung von 17 neuen Garagen soll der gesamte Stellplatzbedarf für die insgesamt 10 Wohnungen innerhalb der Vorhabenfläche abgedeckt werden. Dies entspricht den allgemeinen verkehrsordnerischen Vorgaben der Stadt Eisenberg, dass innerhalb von Wohngebieten im Regelfall keine Dauerparkplätze im Bereich öffentlicher Straßen zulässig sind bzw. ausgewiesen werden dürfen.

- Die auf dem Baufeld 3 bereits vollständig errichteten 9 Garagen sind bzw. werden schon seit Mai 2018 an Bewohner außerhalb des Vorhabengebietes vermietet, was zur Entspannung der Parkplatzsituation im öffentlichen Bereich im unmittelbaren Umfeld des Vorhabengebietes beigetragen hat.

- Im Zuge der Errichtung des Mehrfamilienhauses und der Garagen dürfen die, infolge des Abrisses brachgefallenen, ehemals gewerblich genutzten Gebäude sowie die zur Wiederherstellung und Gestaltung der Flächen für Folgenutzungen vorgenommenen Aufschüttungen bis zu einer Stärke von 0,80 m (bezogen auf die Höhe des derzeitigen Geländes) abgetragen werden.

Begründung:

Die festgesetzte, maximal mögliche Abtragshöhe von 0,80 m dient der Wiederherstellung der ursprünglichen Geländehöhe. Dies ermöglicht eine nahezu ebenerdige Anbindung der baulichen Anlagen an die Haupterschließungsachse Oskar-Weise-Straße. Weiterhin ist damit eine bessere städtebaulich-räumliche Einordnung des 3-geschossigen (zuzüglich Penthouse im Dachgeschoss) Mehrfamilienhauses möglich (Wegfall des Charakters der Betonung/Verstärkung der Gebäudehöhe durch zu den Gebäuden ansteigende Böschungen).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ):

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Begründung:

Das vorhabenkonkrete Bauvorhaben entspricht der Art der baulichen Nutzung nach einem allgemeinen Wohngebiet, wobei die Obergrenze der GRZ von 0,4 für reine und allgemeine Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO) definiert ist.

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Damit ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 innerhalb des genannten Ermessensspielraumes der BauNVO möglich.

- Baufeld 1:

Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen: 13,00 m

Baufelder 2 und 3:

Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen: 5,00 m

Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlagen:

A = 312,40 m NHN: Höhenbezugspunkt für das Baufeld 1

B = 313,01 m NHN: Höhenbezugspunkt für die Baufelder 2 und 3

Begründung:

Die Traufhöhe (bezogen auf OK_{Gelände}) des Wohnhauses Oskar-Weise-Straße 38 beträgt 8,50 m und die Firsthöhe (bezogen auf OK_{Gelände}) 12,30 m. Damit liegt die Gesamthöhe des Mehrfamilienhauses mit 13,00 m nur geringfügig über der Firsthöhe des unmittelbar gegenüberliegenden Bestandsgebäudes (vgl. Schemaschnitt des Ingenieurbüros für Bau Ziegler aus Eisenberg vom 22.03.2016 in der Anlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom Januar 2017).

Die Festsetzung unterschiedlicher Bezugspunkte für die Baufelder 1 sowie 2 und 3 trägt dem nach Westen hin ansteigenden Gelände Rechnung.

3. Festsetzungen im Sinne örtlicher Bauvorschriften (§ 88 ThürBO)

Baufeld 1:

Dachform: Pultdach; Dachneigung 3°

Baufelder 2 und 3:

Dachform: Pultdach; Dachneigung 5°

Begründung:

Das gegenüber dem Vorhabengebiet befindliche Wohnhaus Oskar-Weise-Straße 2A ist ebenfalls mit einem Flachdach ausgestattet.

5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die im Bebauungsplan „Die Siebenfreude“ (in der Fassung der 1. Änderung, durch das TLVwA mit Bescheid vom 21.02.2008 - AZ: 300-4621.20-446/2008-16074018-WA/MI-Die

Siebenfreude 1.Ä genehmigt) für das Baugebiet 3 festgesetzten Ausgleichs- und Anpflanzungsfestsetzungen gelten unverändert fort.

Begründung:

Unabhängig davon, dass bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (wie im vorliegenden Fall) keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB nachzuweisen sind, darf, den Ausgleich betreffend, ohne erneute abwägende Auseinandersetzung nicht in das Abwägungsergebnis des Ursprungsplanes eingegriffen werden. Da die Stadt Eisenberg mit der Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kein Erfordernis für eine erneute abwägende Auseinandersetzung sieht, müssen die für das ehemalige Baugebiet 3 festgesetzten Maßnahmen vollständig in die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen werden (vgl. nachfolgende Festsetzungen unter den Punkten 3.1 und 3.2).

- 4.1 Zur Bepflanzung der Grundstücke sind ausschließlich standorttypische Bäume und Sträucher entsprechend den im Grünordnungsplan festgesetzten Arten zu verwenden. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Rohbaus der Stadtvilla zu realisieren.

Allgemeine Begründung:

siehe oben.

Zusätzliche Begründung:

Die im unmittelbaren Umfeld der Vorhabenfläche befindlichen Gehölzbestände (Fläche/Böschung zwischen der Mühlenstraße und dem Friedhofsgelände - östlich der Vorhabenfläche und Brachfläche südlich der Rudi-Oertel-Straße) bestehen ausschließlich aus standortgerechten Gehölzen, die größtenteils in der Pflanzliste des Grünordnungsplanes enthalten sind. Als standorttypische Bäume sind in der Rangfolge der Häufigkeit Espe (*Populus tremula*), Sandbirke (*Betula pendula*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Salweide (*Salix caprea*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*) anzutreffen. Bei den Sträuchern herrschen Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), verschiedene Wildrosenarten, z. B. Hundsrose (*Rosa canina*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) vor.

- 4.2 Die bereits im November 2014 entlang der Mühlenstraße gepflanzten fünf Stück *Tilia cordata* (Winterlinde) der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm stellen eine Realisierung der Festsetzung des o. g. genehmigten Bebauungsplanes dar. Die gepflanzten Bäume sind entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten.

Allgemeine Begründung:

siehe oben.

- 4.3 Der ebenfalls im November 2014 gepflanzte (1 Stück) *Ginkgo biloba* (Ginkgobaum) stellt keine standortgerechte Baumart dar. Deshalb ist zusätzlich 1 Stück *Tilia cordata* der unter Punkt 3.2 festgesetzten Qualitäten zu pflanzen.

Begründung:

Mit der ergänzenden Pflanzung soll die grünordnerische Vorgabe/Festsetzung des Ursprungsplans bezüglich der Vorhabenfläche vollständig umgesetzt werden.

- 4.4 Entlang der Oskar-Weise-Straße sind 5 Stück *Tilia cordata* der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm zu pflanzen.

Begründung:

Diese Festsetzung widerspricht nicht dem Grundsatz, dass ohne erneute abwägende Auseinandersetzung in das Abwägungsergebnis des Ursprungsplanes zum Ausgleich eingegriffen werden darf. Mit der zusätzlichen Pflanzung von fünf Gehölzen entlang der Oskar-Weise-Straße greift die Stadt Eisenberg hingegen, im Rahmen des ihr gegebenen Ermessungsspielraumes, die festgesetzten Ausgleichs- und Anpflanzungsfestsetzungen des Ursprungsplanes auf, die besagen, dass im nordöstlichen Randbereich (in Höhe der Vorhabenfläche) Baumpflanzungen (als Reihenpflanzung) zwecks Aufwertung der Fläche aus ökologischer Sicht und hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes zu realisieren sind.

6 Kenndaten der Planung - Flächenbilanz

Die Gesamtgröße der Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt 4.693 m² (0,47 ha). Davon entfallen auf:

- die überbaubare Grundstücksfläche nach § 19 BauNVO = 1.953 m² (41,62 % der Gesamtfläche des Vorhabengebietes)
- dem Baugrundstück zugeordnete Grünflächen (strukturarme Hausgärten) = 2.740 m² (58,38 % der Gesamtfläche des Vorhabengebietes).

Von der überbaubaren Grundstücksfläche von 1.953 m² entfallen auf:

- mögliche Gebäudeflächen laut den festgesetzten Baufeldern 1 - 2, dem Bestandsgebäude und den bestehenden Garagen auf dem Baufeld 3 = 1.096 m²
- Pflasterflächen (Ökopflaster) im Zufahrtsbereich zu den Garagen = 666 m²
- Fußwegeflächen (Betonpflaster) = 143 m²
- Löschwasserbehälter (unterhalb der Geländeoberfläche) = 48 m²

7 Grünordnerische Belange/Maßnahmen

Sämtliche, im rechtskräftigen Bebauungsplan (in der Fassung der 1. Änderung) vom 21.02.2008 festgesetzten, grünordnerischen Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bleiben infolge der Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zum Mühlthal“ als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB unverändert (vgl. Punkt 5.2).

8 Barrierefreies Bauen

Es sind eine komplette Barrierefreiheit in sämtlichen Wohnungen sowie ein Personenaufzug in der Stadtvilla geplant (inkl. der Gewährleistung der Barrierefreiheit im Bereich der Zufahrten und Zuwegungen innerhalb des gesamten Baufeldes). Die komplette Barrierefreiheit wird im Rahmen der Bauantragstellung nachgewiesen.

9 Beachtung des Gebots der inhaltlichen Kongruenz

Es ist vorgesehen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in dem Satzungsplan als Planurkunde aufgenommen wird, da die Inhalte beider Satzungsbestandteile identisch sind.