

Begründung zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Teilfläche Sondergebiet West“ – Umwidmung zur Gemeinbedarfsfläche – Gemeinde Zöllnitz

Entwurf in der Fassung vom 11.09.2018

Allgemeines

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB (s. § 13 Abs. 1) bzw. das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB (s. § 13a Abs. 4) finden keine Anwendung. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB zu erstellen.

Für den Bebauungsplan Nr. 2 wurde am 16.09.1994 mit Bestätigung der Auflagenerfüllung durch das Thüringer Landesverwaltungsamt die Genehmigung erteilt. Das Satzungsgebiet ist als Sondergebiet festgesetzt. Zulässig sind demnach:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit den Sortimenten:
 - Möbel, Bau- und Garten, Auto-Elektronik, Lebensmittel mit Festsetzung max. Verkaufsflächen
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Die Festsetzungen der ansässigen Betriebe und Unternehmen werden eingehalten.

Anlass zur 1. Änderung/Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Teilfläche Sondergebiet West“ liegt im südwestlichen Teil der Ortslage Zöllnitz. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst nur einen kleinen Bereich mit einer Fläche von 0,295 ha.



Anstelle dieser bisher ungenutzten Sondergebietsfläche soll eine Gemeinbedarfsfläche für Gebäude und Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen, geschaffen werden. Planungsanstoß ist die Absicht der Gemeinde Zöllnitz hier einen Kindergarten zu errichten. Durch diese Planung wird dem Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen Rechnung getragen.

Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Teilfläche Sondergebiet West“ aus dem Jahre 1994 überplant und dessen Festsetzungen für die durch diesen Änderungsplan überplanten Bereiche ersetzt.

Die Gemeinde verfügt über mehrere Bauleitpläne, woraus sich Wohn-, Misch- und teilweise Gewerbegebiete sehr gut entwickelt haben. Gegenwärtig liegt der Hauptschwerpunkt der gemeindlichen Entwicklung im östlichen Bereich der Gemeinde Zöllnitz. Dies betrifft insbesondere das vorhandene Misch- und Gewerbegebiet. Die Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbenutzung ist in den letzten Jahren stark gestiegen, so dass an Ort und Stelle nicht zu übersehen ist, dass hier ein wahrer Bauboom vorhanden ist. Für das Gewerbegebiet ist eine Großinvestition auf einer Fläche von mehreren Hektar Gewerbefläche vorgesehen. Die gegenwärtigen überschaubaren Freiflächen werden in absehbarer Zeit als diese nicht mehr vorhanden sein.

Auch die Gemeinde Zöllnitz muss sich den Herausforderungen des demografischen Wandels stellen. Im Hinblick der hervorragenden infrastrukturellen Lage der Gemeinde hat Zöllnitz im Gegensatz vieler anderer Kommunen, nicht das Problem eines künftigen Bevölkerungsschwundes. So ist in der Gemeinde nicht nur ein großer Bedarf an Wohnraum und Gewerbe anzutreffen, sondern auch eine hohe Nachfrage an Kitaplätzen zu verzeichnen. Derzeit betreibt die Gemeinde Zöllnitz im Eigenbetrieb eine Kita mit 47 Kitaplätzen, wobei eine Gruppe der Kita aufgrund von Flächendefiziten in ein nahegelegenes Bürgerhaus ausgelagert ist. Die Betriebserlaubnis für das Bürgerhaus ist bis zum 31.07.2019 befristet. Dementsprechend sind der derzeitige und der von der Gemeinde prognostizierte Kitaplatzbedarf im Gebäude der Bestandskita nicht abbildbar. Um den Kitaplatzbedarf in Zukunft decken zu können, wurden durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit einem Beratungsbüro, welches als Berater der öffentlichen Hand (u.a. für den Bund) tätig ist, alternative Standortbewertungen ausgelotet. Gegenwärtig geht man von einem Bedarf von ca. 70, sowie mit Erweiterungsmöglichkeit auf 90 – 100 Kitaplätzen aus. Da das Grundstück der Bestandskita schon Flächendefizite für die derzeitige Betriebserlaubnis aufweist, ist ein ausreichend dimensioniertes Gebäude auf einem größeren Grundstück erforderlich und geplant. Die ermittelte erforderliche Brutto-Grundfläche (BGF) des Neubaus beträgt ca. 1.500 m². Geplant ist ein

Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen. Des Weiteren wird als Außenanlage eine Freifläche von ca. 1.000 m² benötigt (ca. 10 m²/Kind).

Als Grundstücke stehen grundsätzlich drei Standorte in Zöllnitz zur Verfügung:

- „Zur Schönen Aussicht“ Flurstück: 29/12 Flur: 1
- „An der Schiere“ Flurstück: 110/25 und 112/13 Flur: 4
- Sondergebiet Lerchenfeld West Flurstück: 132/3 (TF) Flur: 4

Standortanalyse

„Zur schönen Aussicht“

Das Grundstück befindet sich in der Ortslage der Gemeinde Zöllnitz und wird bauplanungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet. Derzeit wird die Fläche als Festplatz genutzt. Angrenzend an das Grundstück befindet sich eine Kegelbahn. Diese ist bisher erhalten und wird schwerpunktmäßig in den (frühen) Abendstunden und am Wochenende genutzt. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine stark ansteigende Wohnstraße, die ausschließlich einspurig befahrbar ist. Die verkehrliche Situation sowohl im ruhenden als auch im fließenden Verkehr erachtet sich als schwierig. Aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens ist von einem höheren Stellplatzbedarf für PKW auszugehen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde und umfasst ca. 3.600 m², wovon – unter Berücksichtigung der bestehenden Kegelbahn – etwa 2.400 m² für den Bau des Gebäudes und der Außenanlage inklusive der möglicherweise notwendigen Stellflächen zur Verfügung stehen.

Die Größe des Grundstückes scheint für das geplante Kitagebäude (einschließlich Außenanlagen und Parkplatzstellflächen) unter der Annahme eines zweigeschossigen Neubaus grundsätzlich flächenmäßig geeignet, bietet jedoch durch das Restgrundstück der Kegelbahn keine ausreichende Reserveflächen für etwaige Erweiterungsbauten. Aufgrund der begrenzten Flächenkapazitäten auch im Hinblick der Erweiterungsmöglichkeit ist die Fläche in der Gesamtbetrachtung nicht geeignet.



Abb. Grundstück - Freifläche mit Kegelbahn in der Ortslage

„An der Schiere“

Das Grundstück befindet sich in Ortsrandlage im nördlichen Teil von Zöllnitz. Nördlich angrenzend verläuft eine Hauptverkehrsstraße, von der eine deutliche Lärmemission ausgeht. Die Umgebung ist im Wesentlichen geprägt durch Betriebsstätten von Kleingewerbe und Wohngebäude (Einfamilienhäuser). Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind derzeit noch ungenutzt, sind aber nach Auskunft des Eigentümers bereits verkauft bzw. für Veräußerungen reserviert. So ist in diesem Bereich u. a. ein Unternehmen mit Vertrieb von Bauelementen u.a. Sandwichelementen, Trapezbleche sowie Zubehör und Herstellung von Kantteilen und Tafelblechen, sowie ein KFZ-Meister-Spezialbetrieb für Automatikgetriebe-Instandsetzung mit dem Aus- und Einbau von Automatikgetriebeaggregaten einschließlich Serviceleistungen, ein Unternehmen zur Beratung und Einrichtung von Bürosystemen sowie IT- und Telekommunikation. Des Weiteren befindet sich gegenwärtig ein Betrieb für Reifenservice im Bau. Geplant ist künftig u. a. die Errichtung einer Seniorentagespflege. Die Voraussetzungen hierfür wurden im Rahmen eines 4. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes „Lerchenfeld Ost“ geschaffen. Mittels dieser Änderung wurde eine Ergänzung unter der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung vorgenommen, so dass ausnahmsweise im eingeschränkten Gewerbegebiet Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind. Dies war auch der Anstoß zur Ansiedelung des Kindergartens im o. g. Gebiet. Der Gemeinde

steht von den zu erwerbenden 3.000 m² nur eine überbaubare Gewerbefläche von 1.500 m² für die Errichtung der Hauptnutzung zur Verfügung. Dies resultiert daraus, da der Bereich zwischen der Landstraße L1077 und der überbaubaren Gewerbefläche derzeit noch mit einer privaten Grünfläche festgesetzt ist, worauf eine Bebauung ausgeschlossen ist. Zudem befinden sich in diesem Bereich überregionale Gasversorgungsleitungen verschiedener Betreiber. Hierfür gelten umfangreiche Schutzansprüche die zwingend einzuhalten sind. Mittels eines 5. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes „Lerchenfeld Ost“ wird eine Teilfläche der privaten Grünfläche in eine nicht überbaubare Grundstücksfläche umgewidmet. Eine eingeschränkte Überbauung ist zwar möglich, im Verfahren hat sich jedoch herausgestellt, dass eine Überbauung der Flächen auf den Gastrassen u. a. durch Spielgeräte nicht zulässig ist. Diese Flächen werden für den ordnungsgemäßen Betrieb der Kita zwingend benötigt. Da diese aufgrund der Einschränkungen nicht ausreichend zur Verfügung stehen, ist eine Ansiedlung des Kindergartens im Plangebiet ausgeschlossen.



Abb. 1 Auszug aus rechtskräftigen B-Plan „Lerchenfeld Ost“

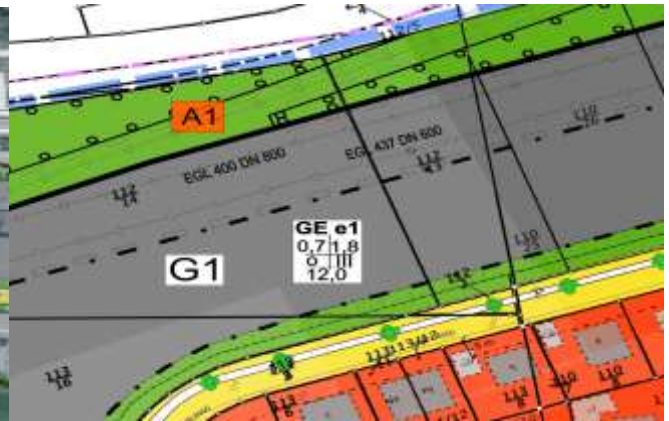


Abb. 2 Auszug aus Entwurf zur 5. Änderung B-Plan „Lerchenfeld Ost“

Sondergebiet Lerchenfeld West

Unabhängig des noch fehlenden Baurechts zur Errichtung einer Kindertagesstätte im Sondergebiet „Lerchenfeld West“ wird eine Grundstücksfläche seitens der Gemeinde Zöllnitz in diesem Plangebiet favorisiert, da berührte Belange beider o. a. Standorte hier nicht zutreffen. Es handelt sich um eine Sondergebietsfläche, die bereits bestimmte bauliche Nutzungen zulässt und daher keine zusätzliche Neuausweisung von Bauland erfordert. Zudem befinden sich auf dem Grundstück keine Einschränkungen durch Leitungsrechte. Im südlichen Bereich befindet sich zwar das Überschwemmungsgebiet der dort verlaufenden Roda, jedoch schränkt dies die erforderliche Nutzbarkeit des Grundstückes für den geplanten Kindergarten nicht ein. Die für die Gemeinde benötigte Fläche von ca. 3.000 ist hier vorhanden, so dass diese sowohl für die Hauptnutzung als auch die erforderliche Freifläche uneingeschränkt nutzbar sind. Zudem bieten sich gute Erweiterungsmöglichkeiten. Aufgrund der Tatsache, dass der Standort sich außerhalb der Ortslage befindet, ist eine gute Anbindung an diese Fläche gegeben. Der Zu- und Abgangsverkehr wird somit nicht in die Ortslage verlagert, so dass ein höheres Verkehrsaufkommen und die Stellplatzproblematik in diesem Bereich nicht weiter verschärft werden. Die im Sondergebiet für den Kindergarten umzuwidmende Fläche fügt sich harmonisch in die Landschaft ein. Im östlichen Bereich befindet sich zwar der Gebäudekomplex des ehemaligen Praktikermarktes, dieser ist abgetrennt durch einen Entwässerungsgraben (Flurstück 132/3) sowie einem Überschwemmungsbereich (Flurstück 131/2) mit einer Entfernung zum geplanten Bauvorhaben von ca. 70 m. Somit ist eine ausreichende Pufferzone vorhanden. Die Lärmsituation in diesem Bereich wird nicht kritisch gesehen, da Emissionen von störendem Gewerbe nicht vorhanden sind, da diese im Plangebiet ohnehin unzulässig sind. Zudem befindet sich unmittelbar angrenzend in nördlicher Richtung ein Mischgebiet an der eine Vielzahl von Wohngebäuden vorhanden sind.

Ziel der Bebauungsplanänderung des Sondergebietes „Lerchenfeld West“ ist die Schaffung von Planungsrecht für eine Gemeinbedarfsfläche für Gebäude und Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet des Geltungsbereiches zur 1. Änderung wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Als Zweckbestimmung sind soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

Die einzuhaltende GRZ wird auf 0,6 festgesetzt und entspricht der bisherigen GRZ-Festsetzung des Sondergebietes „Lerchenfeld West“. Zudem befindet sich auf den gegenüberliegenden Flächen das Mischgebiet „Lerchenfeld West“ welches ebenfalls mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt ist.

Die Vollgeschosse werden auf III festgesetzt und entsprechen ebenfalls der unmittelbaren Umgebungsbebauung der Wohn- und Gewerbegebäude.

Auseinandersetzung mit dem Landschaftsplan für den Teilraum Kahla Saale-Holzland-Kreis

Die Planung kollidiert nicht mit dem Landschaftsplan, da dieser für das betroffene Gebiet keine Maßnahmen vorsieht. Bei der umzuwidmenden Teilfläche zur Gemeinbedarfsfläche handelt es sich bereits um eine mittels Bebauungsplan festgesetzte Baufläche (gegenwärtig Sondergebiet). Pflanzmaßnahmen wurden auf dieser Fläche nicht vorgesehen.