

BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 "Seniorentages- und Wochenpflagestätte in Kombination mit alters- und behindertengerechten Wohnungen"

Stadt Bad Salzungen

Satzung



BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 "Seniorentages- und Wochenpflegestätte in Kombination mit alters- und behindertengerechten Wohnungen"

Stadt Bad Salzungen

Auftraggeber:

BBN Umbreit GmbH & Co. KG

Tiefenbachweg 1
99869 Emleben

Auftragnehmer:

Planungsbüro Kehr & Horn GbR

Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung

Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl

☎ 03681 / 35272-0

📠 03681 / 35272-34

www.kehrer-horn.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehr

Inhaltsverzeichnis

Seite

0. Gesetzliche Grundlagen	4
1. Veranlassung und Ziele	5
2. Geltungsbereich	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	
3.2 Flächennutzungsplan	
4. Rahmenbedingungen	8
4.1 Geografische Lage und Topografie	
4.2 Naturräumliche Verhältnisse	
4.3 Schutzgebiete	
4.4 Denkmalschutz	
4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6 Verkehr	
4.7 Nutzungsbeschränkungen	
4.8 Altlasten / Bodenschutz	
4.9 Immissionen, Emissionen	
4.10 Grund und Boden	
4.11 Geologie / Rohstoffgeologie / Grundwasserschutz / Baugrundbewertung / Geotopschutz	
5. Planinhalt	13
5.1 Städtebauliches Grundkonzept	
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Baugrenzen	
5.4 Verkehrstechnische Erschließung	
5.5 Technische Infrastruktur	
5.6 Immissionsschutz	
5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
5.8 Übernahme	
5.9 Klimaschutzklausel	
5.10 Durchführungsvertrag	
6. Grünordnung	21
6.1 Beschreibung des Plangebietes	
6.2 Bestandsaufnahme / Flächenbilanz	
6.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen - Grünordnerische Festsetzungen	

Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Schallschutzgutachten
- Lichtgutachten

0. Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der jeweils gültigen Fassung.
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der jeweils gültigen Fassung.
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der jeweils gültigen Fassung.
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der jeweils gültigen Fassung.
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in der jeweils gültigen Fassung
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der jeweils gültigen Fassung
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 18.08.2009 (GVBl. 2009 S. 648), in der jeweils gültigen Fassung.
8. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28. 01.2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung.
12. **Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 31.01.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
13. **Thüringer Verordnung** über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)

1. Veranlassung und Ziele

Planungsziel ist, die Errichtung einer Pflege- und Betreuungseinrichtung in zentrumsnaher Lage von Bad Salzungen. Mit der Maßnahme soll dem wachsenden Bedarf an alten- und behindertengerechten Wohnungen Rechnung getragen werden. Der Vorhabenträger sieht hierin eine Möglichkeit einerseits diesem Bedarf gerecht zu werden und andererseits das vorhandene Gebäude einer neuen zukunftssträchtigen und besser ausgelasteten Nutzung zuzuführen.

Der Investor möchte an diesem Standort eine „Seniorentages- und Wochenpflegestätte in Kombination mit alters- und behindertengerechten Wohnungen“ auf dem Standort des jetzigen Sport- und Freizeitzentrums, Am Stadion 25 errichten. Hierzu soll das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude abgerissen werden und ein Neubau entstehen. Zur Umsetzung der Maßnahme wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.14 "Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet Schanzbaum / Drei Eichen" im Sondergebiet „Sport und Freizeit“, welches vorrangig der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen für Sport und Freizeit, der Kultur, der Erholung, der Touristik und der Fremdbeherbergung dient.

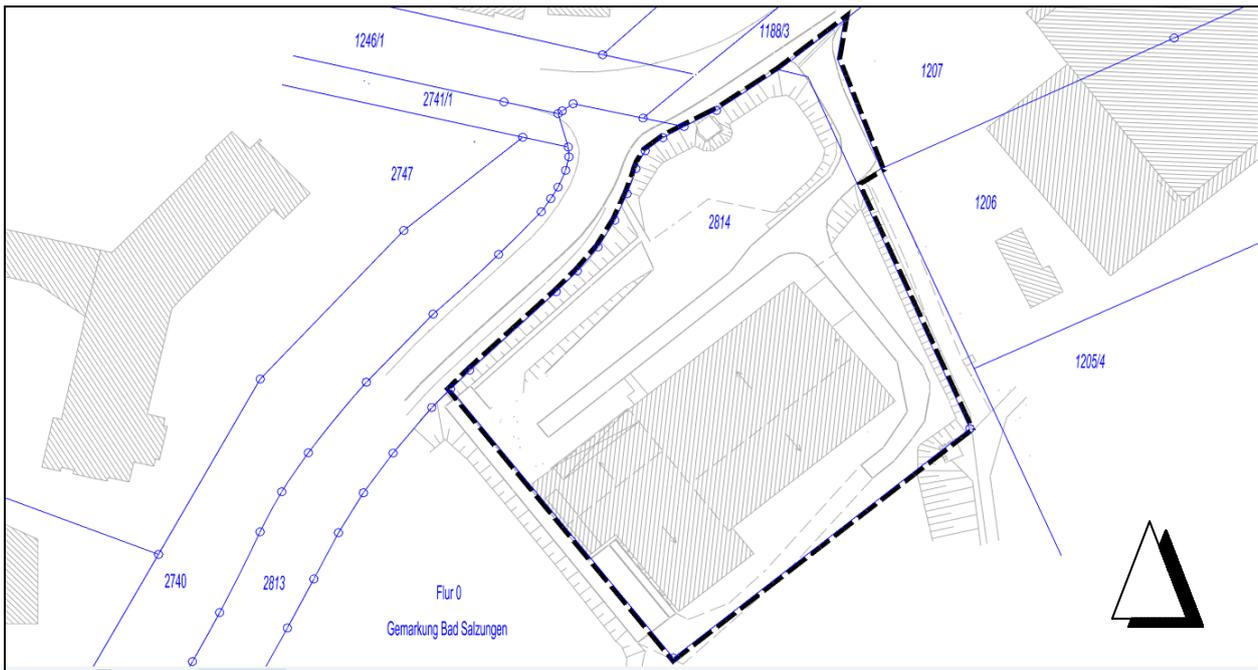
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Seniorentages- und Wochenpflegestätte in Kombination mit alters- und behindertengerechten Wohnungen“ ersetzt nach Rechtskraft die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 14 "Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet Schanzbaum / Drei Eichen".

Besondere Bedeutung erhalten für die spätere Nutzung der Schall- und Lichtschutz gegenüber der angrenzenden Sportplatznutzung.

Bei der Einreichung der Baugenehmigung wird entsprechend des vorliegenden Schallschutzgutachtens nachgewiesen, dass alle geforderten Schallschutzvorschriften an der betreffenden Gebäudeseite zu den Sportplatzeinrichtungen der Stadt Bad Salzungen eingehalten werden.

2. Geltungsbereich

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorentages- und Wochenpflegestätte in Kombination mit alters- und behindertengerechten Wohnungen“ hat eine Größe von ca. 0,6 ha. Er liegt in der Gemarkung Bad Salzungen, Flur 0 und beinhaltet das Flurstück 2814 sowie Teile des Flurstücks 2816.



Übersicht Geltungsbereich

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

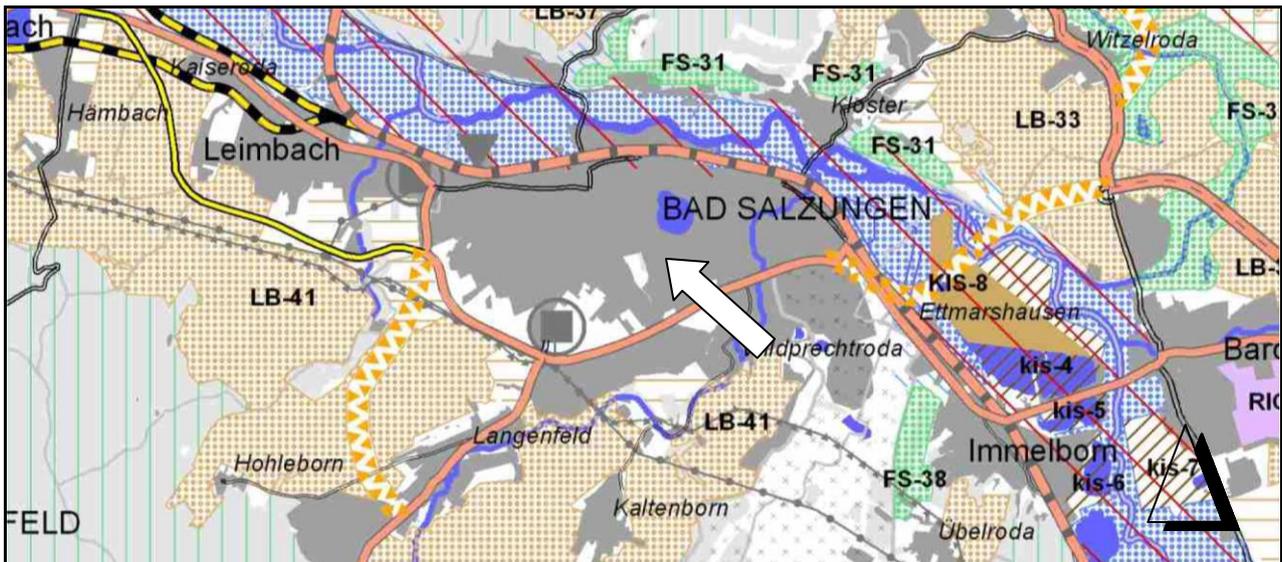
3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Allgemeine raumordnerische Ziele

Die Stadt Bad Salzungen ist als Mittelzentrum im Regionalplan Südwestthüringen ausgewiesen. Im Pkt. 3.3.2 des Regionalplan wird zur Ansiedlung von Pflege- und Betreuungseinrichtungen folgendes gesagt:

Gemäß Landesentwicklungsplan sind stationäre Altenpflegeeinrichtungen in allen Zentralen Orten vorzuhalten. Offene, ambulante und teilstationäre Einrichtungen zur Versorgung pflegebedürftiger Menschen sowie altengerechte Wohnformen sollen, am System der Zentralen Orte orientiert, bedarfsgerecht und in zumutbarer Entfernung in allen Landesteilen vorhanden sein. Bei den ambulanten Diensten soll eine flächendeckende Versorgung sichergestellt werden. Festlegungen zu Einrichtungen für die Versorgung und Betreuung von Kindern, Jugendlichen und Behinderten erfolgen im Landesentwicklungsplan Thüringen nicht.

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südwestthüringen (RP-SW, ThürStAnz Nr. 19/2011) bestehen für den zu überplanenden Bereich ebenfalls keine entgegenstehenden Nutzungsansprüche. Der Maßnahme stehen somit keine raumordnerischen bzw. landesplanerischen Festlegungen entgegen.



Auszug Regionalplan Südwestthüringen

3.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bad Salzung liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor. In diesem ist der Bereich des geplanten Bebauungsplanes bisher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt. Die vorhandene bauliche Anlage ist darüber hinaus mit dem Planzeichen „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gekennzeichnet. Es muss daher eine Flächennutzungsplan-Änderung erfolgen.



Auszug Flächennutzungsplan Stadt Bad Salzung

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt südlich des Stadtzentrums von Bad Salzungen. In der näheren Umgebung befinden sich der Burgsee mit dem Rathenaupark, ein Seniorenheim, Kureinrichtungen sowie direkt angrenzend mehrere Sportanlagen.



Luftbildauszug mit Kennzeichnung der Lage (Quelle: „Geoproxy“ Thüringen)

Innerhalb des Geländes sind Geländesprünge vorhanden.



derzeitiger Eingangsbereich
(Quelle: Kehrer & Horn)



rückwärtiger Bereich

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Areal ist bereits vollständig in Nutzung. Der größte Teil des Grundstückes wird durch das bestehende Gebäude des Sport- und Freizeitzentrums in Anspruch genommen. Die verbleibenden Flächen des Grundstückes werden durch die Erschließungsstraße, die Parkplätze und kleinere Grünbereiche genutzt.

4.3 Schutzgebiete

Das Vorhaben liegt außerhalb von Schutzgebieten.

4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher auch keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Tel.: 03643/818310. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen.

4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung



vorhandene Bebauung / Luftbildauszug
(Quelle: „Geoproxy“ Thüringen)



(Quelle: Kehrner & Horn)

Außer dem bestehenden Gebäude des Sport- und Freizeitzentrums sind keine weiteren Gebäude vorhanden.

4.6 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom vorhandenen Verkehrssystem, d.h. über die Straße am Stadion. Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme werden die erforderlichen Zufahrtsbereiche vom Investor erworben und stellen dann eine private Verkehrsfläche dar.



Luftbildauszug / Zufahrt (Quelle: „Geoproxy“ Thüringen)

4.7 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen ergeben sich hinsichtlich der Vorgaben laut Schallschutzgutachten.

4.8 Altlasten / Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Altlasten bekannt.

Sollten dem bzw. den Verantwortlichen dennoch Erkenntnisse bzw. Altlastenverdachtsmomente (z.B. organoleptische Auffälligkeiten; z.B. Geruch, Färbung etc.) bzgl. einer Kontamination der Grundstücke im Zusammenhang mit der Nutzung vorliegen, sind diese dem Umweltamt des Landkreises Schmalkalden-Meiningen für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastrelevante Sachverhalte.

Hinweis Landratsamt Wartburgkreis – Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde / Stellungnahme vom 28.03.2014

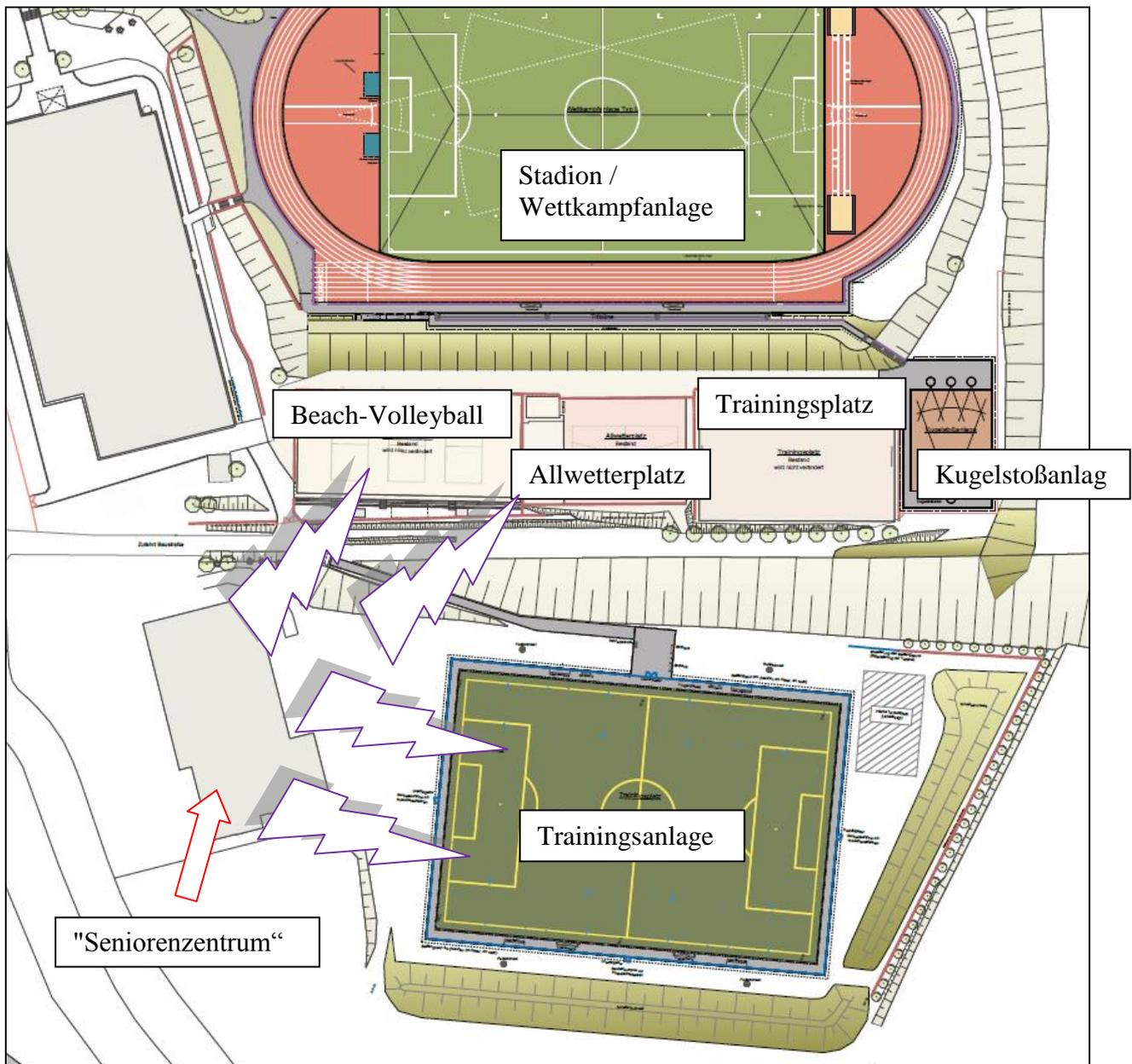
Zum Abriss des noch vorhandenen Gebäudes ergehen folgende Hinweise:

Die Abfälle sind entsprechend des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Thüringer Abfallgesetzes (ThürAbfG) getrennt zu halten, schadlos und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. allgemeinwohlverträglich zu beseitigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Abfallverwertung Priorität vor der Abfallbeseitigung einzuräumen ist.

Für eine Verwertung der im Rahmen des Vorhabens anfallenden mineralischen Abfälle sind die Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20 (I-AGA M 20) unter Beachtung der Übergangsempfehlungen zur Anpassung der IAGA M 20 an die diesbezügliche ACI(UMK Beschlusslage vom 11.02.2004 zu berücksichtigen.

4.9 Immissionen, Emissionen

Der Standort ist mit dem grundsätzlichen Problem der Nähe zu vorhandenen Sportanlagen behaftet (siehe Übersicht Standort Seniorenzentrum mit angrenzenden Sportanlagen und deren Lärmeinwirkungen). Das heißt, um die angestrebte Nutzung als "Seniorentages- und Wochenpflegestätte mit alters- und behindertengerechten Wohnungen" umsetzen zu können, sind Lärmschutz- und Lichtschutzmaßnahmen erforderlich!



Übersicht Standort Seniorenzentrum mit angrenzenden Sportanlagen und deren Lärmeinwirkungen

Quelle: Generalsanierung Stadion – Ausführungsplanung / Casparius Consulting & Management – Sport und Freizeitarchitektur (1.07.2011)

Schallimmission

Auf Grund der vorliegenden Berechnungsergebnisse (Schallschutzgutachten LG 09/12 vom 17.01.2012) sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete zu erwarten. Weiterhin ist von Überschreitungen der zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen auszugehen.

Der Investor hat an diesem Bereich ohnehin keine Wohn- und Pflegezimmer vorgesehen. Geplant sind Funktionsräume.

Mit einer entsprechenden Lärmschutzwand von 2,0 m Höhe (Lage und Ausdehnung siehe Gutachten) können die Immissionen reduziert werden.

Im 3. Obergeschoss des geplanten Gebäudes lässt sich eine Überschreitung der Richtwerte jedoch auch mit einer derartigen Lärmschutzwand nicht verhindern, d.h. es sind die Zimmer im 3. Obergeschoss an der Südostfassade sowie an der östlichen Hälfte des 2. Obergeschosses nicht zum betreuten Wohnen oder Pflegestätte zu nutzen! (diese Räume können als Büro o.ä. aber nicht zum ständigen Aufenthalt genutzt werden)

Lichtimmission

Aufgrund des angrenzenden Sportplatzes mit Flutlichtanlage wurde ein Gutachten (Gutachten vom 08.02.2012) mit den zu erwartenden Lichtimmissionen erstellt.

Hierbei wird ermittelt, dass die Werte für die Raumaufhellung bei der Gebietseinstufung als allgemeines Wohngebiet eingehalten werden (auch bei einer Beurteilung des Gebietes als "Pflegeanstalt" werden die geforderten Richtwerte eingehalten). Die Grenzwerte für die Blendung werden bei Einstufung als allgemeines Wohngebiet teilweise überschritten.

Zur Vermeidung von Störungen in den betroffenen Räumen sind entsprechende Maßnahmen zur Minderung umzusetzen.

4.10 Grund und Boden

Das Flurstück 2814 befindet sich im Erbbaurecht von Herrn Reinhard Schößler. Der Investor plant den Erwerb des Grundstücks. Teile der Zufahrt auf dem Flurstück 2816 werden ebenfalls vom Investor erworben.

Es sind keine das Plangebiet betreffenden Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB bekannt.

4.11 Geologie / Rohstoffgeologie / Grundwasserschutz / Baugrundbewertung / Geotopschutz

Das Gebiet befindet sich im Bereich eines aktiven Salzhangs, wobei der oberflächennahe Baugrund überwiegend unproblematisch ist. Es können zukünftige Veränderungen an der Erdoberfläche (bspw. Aufreißen von Spalten oder langsame geringfügige Senkungen) infolge subterranean Lösungsvorhänge auftreten. Deshalb wird eine problemorientierende Baugrunderkundung dringend zu empfohlen!

Es ist zu erwarten, dass besondere gründungstechnische Aufwendungen in Betracht gezogen werden müssen.

Hinweis zum Bergbau

Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb der Bewilligung (Sole) "Bad Salzungen". Rechtsinhaber dieser Bewilligung ist die Sole-Heilbad Kurverwaltungsgesellschaft mbH, Am Flößrasen 1 in 36433 Bad Salzungen. Die zwei Bohrungen, aus denen Sole gewonnen wird, befinden sich nördlich des Burgsees und haben keinen Einfluss auf das Vorhaben.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Das Bestandsgebäude soll entkernt werden, sowie auf der dann frei werdende Grundfläche als Alters- und behindertengerechtes Wohnen mit Tages- und Kurzzeitpflege neu errichtet werden. Der Stellplatzbedarf wird auf dem Grundstück abgedeckt.

Mit umfangreichen Maßnahmen zum Schallschutz und Lichtschutz ist zu gewährleisten, dass es durch die angrenzenden Sportanlagen zu keinen Überschreitungen der gesetzlichen Richtwerte kommt.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die Zweckbestimmung „Seniorentages- und Wochenpflegestätte in Kombination mit alters- und behindertengerechten Wohnungen“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- ein Pflegezentrum (Seniorentages- und Wochenpflegestätte) mit allen, zum Betrieb erforderlichen Nutzungen,
- alters- und behindertengerechte Wohnungen
- Physiotherapie- und Arztpraxen

Der Anteil an Pflegeplätzen beträgt im Grundsatz 50 %.

Begründung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird bewusst auf die Festsetzung einer Nutzungsart nach § 1 – 11 BauNVO verzichtet.

Hier soll im Rahmen der grundsätzlichen Zweckbestimmung nur das Vorhaben zugelassen werden.

Der Investor plant am Standort folgendes Raumkonzept:

Wohnungsanzahl geplant:

1. 62 Pflegeplätze, bei Belegung mit 2 Betten und 31 Pflegezimmern
2. 36 alter- und behindertengerechte Wohnungen

5.3 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen geben den Rahmen der Neubebauung entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan vor.



Baugrenzen geplant (blau)

Oberkante baulicher Anlagen

Die Oberkante baulicher Anlagen wird auf max. 15,00 m begrenzt.

Das Maß der Oberkante baulicher Anlagen gilt nur für das geplante Gebäude. Technische Aufbauten wie z.B. Abluftanlagen, Antennen, Fahrstuhlüberfahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Die Bezugshöhe für die OK baulicher Anlagen ist die Höhe des Schachtdeckels mit der Kennzeichnung $\pm 0,00$ m (Oberkante Schachtdeckel) in der Nähe des jetzigen Eingangsbereiches.

5.4 Verkehrstechnische Erschließung

Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße am Stadion über die öffentliche Verkehrsfläche zum Standort.

Hier ist keine bauliche Veränderung geplant. Die Parameter der Erschließung sind ausreichend zur Standorterschließung.

Ruhender Verkehr

Für die Ermittlung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen für die Einrichtung wurde ein Stellplatznachweis, durch das Ingenieurbüro Ute Schumann, Karnweg 9, 36414 Unterbreizbach, erstellt. Dieser enthält folgende Aussagen:

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Salzungen werden für:

1. Pflegeheime: 1 Stellplatz je 10 Betten und
2. Gebäude mit Altenwohnungen: 0,2 Stellplätze je Wohnung gefordert.

Wohnungsanzahl geplant:

1. 62 Pflegeplätze, bei Belegung mit 2 Betten und 31 Pflegezimmern
2. 36 alter- und behindertengerechte Wohnungen

Geht man von 2 Betten je Raum aus, ist der Stellplatzbedarf sowohl bei Wohnungsnutzung als auch bei Pflegezimmern identisch bei 0,2 Stellplätzen je Raum

Berechnung:

1. $0,1 * 62 = 6,2 \triangleq 7$ Stellplätze
2. $0,2 * 36 = 7,2 \triangleq 7$ Stellplätze

Gesamt: 14 Stellplätze erforderlich
nutzbar vorhandene: 30 Stellplätze

aufgestellt: Ute Schumann Dipl.- Bauing. / Unterbreizbach, den 17.02.2014

Der Stellplatznachweis kommt zum Ergebnis, dass 14 Stellplätze für diese Einrichtung erforderlich sind. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden 20 Stellplätze inkl. 2 behindertengerechte Stellplätze vorgesehen. Somit ist die notwendige Anzahl an Stellplätzen für die Seniorentages- und Wochenpflegestätte mit alters- und behindertengerechten Wohnungen vorhanden und nachgewiesen.



Verkehrsflächen



geplante Stellplatzflächen (braun)

5.5 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

Die Versorgung des Standortes mit Elektrizität ist gesichert, da vorhanden.

Gasversorgung

Im unmittelbaren Grenzbereich des Grundstückes 2814 (außerhalb des Geltungsbereiches) liegt die Gasleitungszuführung zum bestehenden Gebäude. Das bestehende Objekt ist derzeit gasseitig erschlossen.

Wasserversorgung

Der Wasserleitungsanschluss ist vorhanden.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem in Richtung Stadion (Flurstück 2816), wobei die anfallenden Schmutzwässer direkt der zentralen Kläranlage Bad Salungen zur Behandlung zugeführt werden.

Die Nachnutzung der vorhandenen Anlagen muss hinsichtlich der Verwendbarkeit durch hydraulische Berechnungen gemäß DIN- Vorschriften überprüft werden (muss im Rahmen der Projektierung erfolgen).

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird gegenüber dem Istzustand nicht verändert.

Dementsprechend kann die Entnahme aus dem vorhandenen Hydrantensystem erfolgen.

Die allgemeinen Brandschutzbestimmungen sind zu beachten (siehe Stellungnahme Landratsamt Wartburgkreis – Brand- und Katastrophenschutz vom 28.03.2014).

Eine detaillierte Beurteilung erfolgt dementsprechend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung des Niederschlagswassers hat über die öffentlichen Anlagen des Wasser- und Abwasser- Verbandes Bad Salungen zu erfolgen. Ein Trennsystem ist vorhanden.

Telekommunikation

Der Standort verfügt bereits über einen Telekommunikationsanschlusskabel.

5.6 Immissionsschutz

Schallschutz

Es liegt ein Schallschutzgutachten (LG 09/12) des Ingenieurbüros Frank & Apfel GbR vor. Das Gutachten wurde im Auftrag der Firma „Tief- und Straßenbau Bauleitung-Bauüberwachung-Natursteinpflaster“ Dipl.-Ing. Anette Umbreit erarbeitet. Es war zu klären, welche Bedingungen am Standort hinsichtlich des vorhandenen Sportlärms vorhanden sind und welche Maßnahmen erforderlich werden, um eine Seniorenzentrum zu errichten. Beurteilungsgrundlage ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Auszug Schallschutzgutachten

„Mit der Planungsabsicht ändern sich die Richtwerte für das geplante Gebiet. Nach Auskunft des Bauordnungsamtes [10] und der Immissionsschutzbehörde [11] des Wartburgkreises sind die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet anzuwenden.

Zum Nachweis der Immissionen wurden vier Nachweisorte an den Fassaden gewählt, die den Sportanlagen zugewandt sind. Der Sportlärm findet zwar nur am Tage statt, es sind jedoch die Regelungen zu Ruhezeiten mit besonderer Immissionsempfindlichkeit zu beachten. Die Emissionsdaten wurden aus der Art der Nutzung und den Nutzungszeiten der einzelnen Sportflächen ermittelt. Über eine Ausbreitungsrechnung ergaben sich die Immissionsanteile und Beurteilungspegel des Sportlärms.

Auf Grund der Berechnungsergebnisse sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete zu erwarten. Weiterhin ist mit Überschreitungen der Schrankenwerte für Pegelspitzen zu rechnen.

Aus den Immissionsanteilen, die pegelbestimmend an den Nachweisorten wirken, wurden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung Vorschläge zum Schallschutz abgeleitet. An Hand von Kontrollrechnungen konnte gezeigt werden, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen geeignet sind, um Überschreitungen der Richtwerte bzw. der Schrankenwerte für Pegelspitzen zu vermeiden. Die Immissionen des Sportlärms sind als farbige Isophonenkarten im Anhang 15 bis Anhang 17 flächendeckend dargestellt. Die Prognoseungenauigkeit wird mit +2 dB(A) abgeschätzt.“

Als Ursachen der prognostizierten Überschreitungen sind zu sehen Punktspielbetrieb innerhalb der Ruhezeit und Pfeife des Trainers auf dem Kunstrasenplatz zu sehen.

Aus den Immissionsanteilen lassen sich zwei Alternativen für Vorschläge zum Schallschutz ableiten. Die Immissionen, insbesondere an der am stärksten betroffenen Südostfassade, wird durch Errichten einer 2 m hohen Lärmschutzwand in Richtung auf den Stadionrasenplatz und den Kunstrasenplatz reduziert werden. Die Wirksamkeit der Schallschutzwand wurde an Hand von Kontrollrechnungen überprüft. Es zeigte sich, dass die Schallschutzwand eine Überschreitung der Richtwerte im 3. Obergeschoss an der Südwestfassade nicht verhindert. Deshalb wird zusätzlich vorgeschlagen, an der Südostfassade im 3. Obergeschoss sowie an der östlichen Hälfte des 2. Obergeschosses keine Zimmer zum betreuten Wohnen oder zur Tagespflege einzurichten. Diese Räume könnten durch Büros, Aufenthaltsräume o. ä. genutzt werden.

Quelle: - Dipl.-Phys. Werner Apfel / Sachverständiger für Schallschutz Ruhla, den 17.01.2012 /

Schallschutzmaßnahmen

Auf der Grundlage des Schallschutzgutachtens werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Gegenüber der Südostfassade und Teile der Ostfassade des Hauptgebäudes wird eine Fläche für eine mindestens 2,0 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt.

Begründung

Die Schallschutzwand ist laut Gutachten erforderlich, um die Wohnräume der Untergeschosse vor Überschreitungen der zulässigen Richtwerte zu schützen. In der Baugenehmigung ist zu prüfen, wie hoch die Schutzmaßnahme werden muss.

- Es wird bestimmt, dass im gekennzeichneten Bereich des 3. Obergeschosses der Südostfassade (hellviolett) sowie im gekennzeichneten Bereich des 2. Obergeschosses (dunkelviolett) keine Zimmer zu Wohnzwecken (Wohnungen, betreutes Wohnen oder Tagespflege) zulässig sind.
Die Festsetzung gilt nur für solche Wohnräume, die über Fenster in Richtung der Sportplatzanlagen verfügen.

Bei der Einreichung der Baugenehmigung wird entsprechend des vorliegenden Schallschutzgutachtens nachgewiesen, dass alle geforderten Schallschutzvorschriften an der betreffenden Gebäudeseite zu den Sportplatzeinrichtungen der Stadt Bad Salzungen eingehalten werden.



Kennzeichnung Ausschluss Wohnnutzung mit Fenster (Variante ohne Vorhangfassade)

Der Investor wird nach Abschluss der Bauarbeiten Messungen während des Spielbetriebs durchführen lassen, um eine entsprechende Prüfsicherheit zu erhalten.

Lichtschutz

Aufgrund der Nähe der Sportanlagen, die mit Flutlichtanlagen ausgestattet sind, war eine Überprüfung der Beeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzung durchzuführen. Es liegt ein Lichtgutachten der Firma „IBT Ingenieurbüro Teichelmann“ vom 08.02.2012 sowie eine Stellungnahme vom 08.05.2013 vor.

Auszug Lichtgutachten

„Die Bewertung basiert auf den uns zur Verfügung gestellten Daten. Ein Ortstermin wurde nicht durchgeführt. Es lagen keine Planungsunterlagen zu der betrachteten Flutlichtanlage vor. Diese wurde daher im Rechenmodell anhand der bereitstehenden Daten und plausibler Annahmen nachgebildet.

Den ermittelten Angaben zufolge handelt es sich bei dieser Flutlichtbeleuchtung um eine Anlage mit 8 Scheinwerfern Philips MVP507 lx NAV-T 1KW auf 14 m Lichtpunkthöhe. Den Fotos kann man entnehmen, dass die Scheinwerfer ohne größere Aufneigung montiert wurden. Die Anlage soll bis maximal 22.00 Uhr in Betrieb sein. Das betreffende Gebäude soll für betreutes Wohnen genutzt werden. Die Räume in Richtung Sportplatz sind jedoch teilweise um Räume, die als Büro oder andere Zweckräume oder auch für Kurzaufenthalte genutzt werden sollen. Insofern ist in

diesen Räumen eine mögliche Störung durch die von der nur abends betriebenen Flutlichtanlage nur in geringem Maße gegeben. Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Bodenniveau des 4-geschossigen Gebäudes liegt ca. 3,7 m tiefer als der Sportplatz. Zwischen dem Gebäude und dem Sportplatz ist eine 2 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen.

Auf Grund der Gebietszuordnung und der Einschaltzeiten werden gemäß den „Hinweisen zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ (Beschluss des LAI, 2000, aktuell noch gültig) sowie der daraus hergeleiteten länderspezifischen Leitlinien folgende Grenzwerte:

Raumaufhellung:

- bis 22:00 Uhr eine maximal zulässige Aufhellung der Fensterfront auf 3 lx Blendung:
- vor 20:00 Uhr: psychologische Blendung mit Proportionalitätsfaktor max. 96
- zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr: psychologische Blendung mit Proportionalitätsfaktor max. 64

Diese Grenzwerte gelten für Anlagen, die regelmäßig häufiger als 1 h pro Woche eingeschaltet werden. Dies trifft auf die betreffende Flutlichtanlage zu. Die Berechnung der Immissionswerte folgt der oben genannten Richtlinie des LAI. In der angehängten Lichtberechnung „Sportplatz Bad Salzungen.CAR“ wurde die Situation im Lichtberechnungsprogramm Calculux rechnerisch nachgebildet, Dabei wurde die Geometrie der Flutlichtanlage sowie der relativ dazu liegenden Immissionsorte und die in der Berechnung vermerkte Position der Lärmschutzwand berücksichtigt. Bei der Berechnung handelt es sich um eine worst-case-Betrachtung, bei der kein Verminderungsfaktor angesetzt wird. Der Wartungsfaktor, der planerisch den Lichtstromrückgang der Leuchtmittel, Verschmutzung von Abschlußglas und Reflektor usw. darstellt, ist hier daher mit 1,0 berücksichtigt (Neuwertberechnung).

Die Werte der Raumaufhellung liegen bereits ohne weitere Maßnahmen unter 1 lx und damit auch unter den strengsten Richtwerten, die nach 22:00 Uhr gelten würden.

Die Grenzwerte für die Blendung von $k_{max} \leq 64$ bis 22:00 Uhr würden ohne zusätzliche Maßnahmen teilweise überschritten werden.

Diese Überschreitungen betreffen vorrangig die westliche Hälfte der Fassade. Immissionsort 2 stellt das südwestlichste Fenster des 1. OG dar. Die Punkte 6 und 7 stehen für das 1. und 2. OG der Westfassade, sofern hier relevante Sichtverbindungen vorliegen. Die Immissionsorte 9 und 10 sind das EG und das 1. OG in der Mitte der Südfassade.

Die verursachenden Blendquellen sind hierbei die beiden nördlichsten Scheinwerfer der Flutlichtanlage.

Zur Vermeidung von Störungen in den betroffenen Räumen werden entsprechende Minderungsmaßnahmen empfohlen.

Mit folgenden Maßnahmen könnten die Auswirkungen dieser Blendwirkungen deutlich reduziert und unter die Grenzwerte gebracht bzw. auch ganz vermieden werden:

- Errichtung von Blendschutzmaßnahmen (2.B. bauliche Maßnahmen, Erhöhung der Lärmschutzwand, textiler Sonnenschutz, Bepflanzung mit immergrünen Gewächsen usw.) in den in Berechnung „Sportplatz Bad Salzungen Blendschutz.CAR“ angegebenen Höhen
- Anbringen von Sonnenschutz-/ Blendschutzmaßnahmen an den betroffenen Fenstern
- Nutzung der betroffenen Räume als Zweckräume
- Zeitliche Einschränkung der Nutzung der betroffenen Räume (2.8. Nutzung nur bis Einbruch der Dunkelheit).“

Quelle: - „IBT Ingenieurbüro Teichelmann“

Ergänzung zur Flutlichtbeleuchtung Beachvolleyballplatz (08.05.2013)

Stellungnahme zu den zu erwartenden Lichtimmissionen beim Projekt „Betreutes Wohnen „Am Stadion“ Bad Salzungen -

„Einflüsse der geplanten Flutlichtanlage auf die Aussagen in der Stellungnahme bzgl. der zu erwartenden Lichtimmissionen am geplanten Objekt.

Die Bewertung basiert auf den uns zur Verfügung gestellten Angaben und Fotos. Ein Ortstermin wurde nicht durchgeführt. Es lagen keine Planungsunterlagen zu der zu betrachtenden Flutlichtanlage vor. Es wurden daher nur grundsätzliche Überlegungen angestellt.

Nach den Angaben soll der ca. 5,5 m tiefer als der zuvor betrachtete Kunstrasenplatz mit Scheinwerfern 1 KW auf Masten mit maximaler Lichtpunkthöhe 10 m beleuchtet werden. Es sollen Planflächenscheinwerfer ähnlich denen der Flutlichtbeleuchtung des Kunstrasenplatzes verwendet werden. Nach DIN EN 12193 ist für Volleyballplätze im Außenbereich bei Klasse III (Training und lokale Wettkämpfe) eine mittlere Beleuchtungsstärke von 75 lx (Wartungswert) vorgesehen.

Durch die geringere Lichtpunkthöhe und das tiefer liegende Gelände des Beachvolleyballplatzes ist die absolute Höhe der Scheinwerfer ca. 9,5 m tiefer als die der Scheinwerfer des Kunstrasenplatzes. Durch die tiefere Position und die entblendete Optik der vorgesehenen Scheinwerfer ist ein Lichtaustritt in die relevante Richtung des zu betrachtenden Gebäudes nur in geringem Maße möglich, so dass weder eine Blendung noch eine erhöhte Aufhellung des Umfeldes zu erwarten ist.

Testberechnungen haben gezeigt, dass von solchen Scheinwerfern in dieser Situation und bei fachgerechter Montage und Ausrichtung keinen nennenswerten Beitrag für die erreichten Immissionswerte Raumaufhellung und psychologische Blendung ausgeht.“

Quelle: - „IBT Ingenieurbüro Teichelmann“

Lichtschutzmaßnahmen

Auf der Grundlage des Lichtschutzgutachtens werden folgende Festsetzungen getroffen:

- An den Fassaden, die den Flutlichtanlagen zugewandt sind, sind für alle Arten von Wohnräumen Blendschutzvorrichtungen vor den Fenstern zu installieren.

Begründung

Die Anbringung von Blendschutzvorrichtungen an den Fenstern stellt die beste Lösung dar, einen Blendschutz umzusetzen. Diese dienen, neben dem Blendschutz hinsichtlich der Flutlichtanlagen, auch dem Schutz vor starker Sonneneinstrahlung (Süd- und Südwest-Seite).

Fazit

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Nachweis der Wirksamkeit der festgesetzten Maßnahmen zum Lärm- und Blendschutz nachzuweisen.

5.7 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Plangebiet nicht erforderlich.

5.8 Übernahme

Folgende Inhalte wurden übernommen:

- Angabe zur Raumverteilung / Investor
- Stellplatznachweis / Ute Schumann Dipl.- Bauing./ Unterbreizbach
- Lage Schallschutzwand
von Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Frank & Apfel GbR
- Maßnahmen zum Schallschutz am geplanten Gebäude
von Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Frank & Apfel GbR
- Maßnahmen zum Lichtschutz
vom Lichtimmissionsgutachten des IBT Ingenieurbüro J. Teichelmann
- Trassen Leitungsbestand – Telekom und Thüringer Energienetze

5.9 Klimaschutzklausel

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Festsetzung privater Grünflächen

Mit der Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Standorteingrünung“ wird die Versiegelung begrenzt.

Durch die Erhaltung der Grünflächen werden die Erwärmung des Mikroklimas gedämpft sowie mögliche Auswirkungen durch Extremniederschläge gemindert.

5.10 Durchführungsvertrag

Für die Planung ist ein Durchführungsvertrag erforderlich. Hierin sind alle Details der Erschließung und Umsetzung zwischen Investor und Stadt Bad Salzungen zu regeln.

6. Grünordnung

6.1 Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Standort handelt es sich um einen innerstädtischen, bereits weitestgehend bebauten bzw. versiegelten Bereich.



Rückfront Sportcenter
(Quelle Kehrer & Horn)



Eingangsfrente Sportcenter

6.2 Bestandsaufnahme / Flächenbilanz

Der Versiegelungsgrad beträgt zurzeit 72,47 %. Mit der Planung werden keine zusätzlichen Versiegelungen angestrebt.

Geltungsbereich	5.298,00 m²
bestehende Bebauung	1.675,58 m ²
Private Grünfläche	1.149,59 m ²
Private Verkehrsflächen – Zufahrt / Parkplatz / geplant	1.363,29 m²
Sonstige Flächen	1.109,54 m ²



Versiegelung / bzw. Teilversiegelung (gelb)

6.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen - Grünordnerische Festsetzungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zur Standorteingrünung Bereiche als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung – Standorteingrünung festgesetzt.



Festgesetzte private Grünflächen

Aufgrund der spezifischen Standortbedingungen wird auf die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes mit Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung verzichtet.

Ende der Begründung Seite 1 - 22