

**G e m e i n d e
B a d
K l o s t e r l a u s n i t z**

Bebauungsplan Nr.03 / 1 / 95
Sondergebiet „Erlebnisbad“

B e g r ü n d u n g

Stand: Erfurt, den 05.12.1995

**Dr.-Ing.Worschech & Partner
Architekten + Ingenieure
Fischersand 3/4 99084 Erfurt**

Begründung

1. Anlaß der Planung / auslösende Bedürfnisse und Gegebenheiten

Der Gemeinderat von Bad Klosterlausnitz hat am 23.01.1995 in seinem Beschluß Nr. 03 / 1 / 95 festgelegt, für den Bereich westlich der Köstritzer Straße (zwischen Mühlteich und Oberndorfer Straße) auf dem Gelände des bestehenden Freibades einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet / Bad - Erlebnisbad aufzustellen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan (gemäß § 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Bad vor.

Mit dem Bebauungsplan „Sondergebiet Bad“ werden die Voraussetzungen zur Schaffung von Baurecht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Bodenordnung im Plangebiet geschaffen.

Bad Klosterlausnitz - als anerkannter Kur- und Erholungsort - ist Mitglied im Fremdenverkehrsverein Thüringer Holzland e.V.

Die Gemeinde strebt mit der Aufstellung des B-Planes an, alle Voraussetzungen für einen funktionierenden Kurbetrieb zu schaffen und somit die Gesamtentwicklung des Ortes als Kurort zu begünstigen.

Das bisherige Freibad entspricht in der jetzigen Ausstattung nicht den Bedingungen an ein modernes Freibad. Umfangreiche Maßnahmen wären erforderlich, um den neuesten Stand der Technik erreichen zu können.

Desweiteren nimmt die Gemeinde einen wesentlichen Stellenwert in der touristenpolitischen Entwicklungskonzeption des Landkreises mit überregionaler Bedeutung ein. Die Schaffung der entsprechenden touristischen Infrastruktur bildet dabei eine wichtige Grundlage.

Aufgrund der derzeit im Landkreis Stadtroda noch ungenügend entwickelten Freizeitmöglichkeiten, insbesondere der Schlechtwetterangebote, würde die Errichtung des Erlebnisbades eine Bereicherung der Region für die touristische Entwicklung darstellen und den steigenden Bedürfnissen nach Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten gerecht werden.

Dieses Erlebnisbad hätte sowohl örtliche als auch überregionale Funktion im Freizeitbereich, was durch die gute Verkehrslage der Gemeinde begünstigt wird.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3,0 ha große Plangebiet gehört zu der Gemarkung Bad Klosterlausnitz und wird begrenzt :

- im Norden: durch ein Oberflächengewässer (Mühlteich)
- im Osten: durch die Köstritzer Straße sowie ein daran anschließendes allgemeines Wohngebiet (WA)
- im Süden: durch die Oberndorfer Straße sowie freien Landschaftsraum mit Wasserschutzgebieten im Bereich des Raudenhaches
- im Westen: durch ein allgemeines Wohngebiet (WA) und dem Landschaftsraum um den Nickels-Berg.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören die folgenden Flurstücke der Gemarkung Bad Klosterlausnitz:

- Flur Nr.: 4
- Flurstücke : d 486 (teilweise), 484 / 6, 482, 480, a 468, 487, 488, 489, 490, 491, 765 / 1 (Weg / teilweise)
Diese Angaben entsprechen dem gegenwärtigen Stand des Katasterplanes und sind gegebenenfalls nach Feststellung der tatsächlichen Grundstücksgrenzen korrekturbedürftig.

Die bestehende städtebauliche Situation ist geprägt von der umgebenden Landschaft und einer lockeren Einzelhausbebauung. Das Plangebiet liegt eingebettet (Nord - Süd Ausdehnung) zwischen hängigem Gelände im Westen (Nickels-Berg) und im Osten.

Das Gebiet verfügt über folgende städtebauliche Qualitäten:

- für eine Bebauung gut geeignete Lage mit vorherrschend leicht hängigem Gelände,
- Lockere Einzelhausbebauung mit zum Teil starker Durchgrünung,
- günstige Anbindungsmöglichkeit an die Köstritzer Straße bei gleichzeitig geringer Entfernung zum Stadtzentrum,
- angrenzender Landschaftsraum um den Nickels-Berg,
- gesicherte verkehrs- und stadttechnische Erschließung,
- Lage unmittelbar am Mühlteich und
- bisherige Nutzung als Freibad.

Als Konflikte wurden während der Bearbeitung erkennbar:

- der zu erwartende Verkehrslärm durch motorisierte Besucher und Lärm aus der Nutzung des Bades,
- nachteilige Auswirkungen auf Wasserwirtschaft, Grünflächen und Ausgleichsberechnung infolge Platzbedarfs für Stellplätze in Freiaufstellung und einer damit einhergehenden Versiegelung der Grundstücksfläche,
- die Begrenzung und Ausrichtung der Bebauung auf Grund der vorliegenden Standortbedingungen,
- Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone der Fassungsanlagen TB Hermsdorf mit den daraus resultierenden Nutzungsbeschränkungen,
- die Hochwassergefährdung des Talbereiches der Rauda und
- wasser- und naturschutzrechtliche Auswirkungen bei Veränderungen an der Rauda.

3. Angaben zum Bestand

3.1. Altlasten

Nach Information des Landratsamtes, Amt für Immissionsschutz und Abfallwirtschaft sind die Flurstücke 487,488,489,490 und 491 infolge von Ablagerungen aus dem ehemaligen Keramischen Werke Hermsdorf sowie von Straßenbaustoffen, Aushub und Teichschlamm als Altlastenverdachtsflächen bekannt und wurden im Plan entsprechend gekennzeichnet.

3.2. Klima

Aussagen über klimatische Verhältnisse bzw. Auswirkungen im Planungsgebiet können zur Zeit aufgrund fehlender Untersuchungen und Materialien nicht abgeleitet werden.

3.3. Erschließung

Verkehr

Überregional ist Bad Klosterlausnitz an das Hermsdorfer-Kreuz (A4 / A9 in ca. zwei Kilometer Entfernung) angebunden.

Straßenseitig ist das Gebiet von Osten an die LIO 75 Köstritzer Straße angeschlossen, die z.Zt. grundhaft erneuert wird. Von dieser Straße besteht eine vorläufige, provisorische Grundstückseinfahrt.

Im Nord-Westen grenzt eine Anliegerstraße an das Gebiet an, welche das B-Plangebiet selbst nicht erschließt. Diese unbefestigte Straße dient ausschließlich der Erschließung angrenzender Wohn- bzw. Gartengrundstücke.

Versorgungs-/Entsorgungsleitungen

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen liegen hauptsächlich im Bereich der Köstritzer Straße. Dazu zählen (unterirdisch):

Trinkwasserversorgung, Gasversorgung, Abwasserleitung.

Ebenfalls im Bereich der Köstritzer Straße verlaufen (oberirdisch) Leitungen der Elektroenergieversorgung und Leitungen der Deutschen Bundespost (Telefonleitungen).

Desweiteren verlaufen in Fortsetzung und als Verrohrung der Rauda zwei Abwasserleitungen DN 600 und DN 800, die ausgehend von einem Einlaufbauwerk mit Rechen das Plangebiet im nordwestlichen Teil bis zum Mühlteich durchqueren.

Insgesamt kann der Standort als verkehrs- und stadttechnisch erschlossen bezeichnet werden.

4. Planinhalt

4.1. Grundsätzliches

Der Standort bietet nicht zuletzt aufgrund des bereits bestehenden Freibades optimale Voraussetzungen zur Entwicklung eines Erlebnisbades.

Die verkehrs-, stadttechnischen, personellen und verwaltungsorganisatorischen Bedingungen für die Schaffung einer solchen Einrichtung sind gegeben.

Die örtlichen Bedingungen fordern eine anspruchsvolle städtebauliche und architektonische Gestaltung des Bades und seines Umfeldes heraus, da der städtebauliche Handlungsspielraum an vorhandene Baustrukturen (welche Berücksichtigung finden müssen) gebunden ist.

Die nördliche Zone des Plangebietes südlich des Mühlteichs bietet aufgrund der Grundstückaufweitung und der Anschlußmöglichkeiten an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen optimale Voraussetzungen für das Erlebnisbad. Ferner bietet der Standort die Möglichkeit mittels anspruchsvoller, architektonischer Gestaltung eine optisch, stadträumlich verbesserte Gesamtsituation um den Mühlteich zu schaffen und die notwendigen Stellflächen aus diesen Bereich nach Süden zu verlegen.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung entspricht den aus dem Flächennutzungsplan abgeleiteten Planungsabsichten. Vorgesehen ist eine Ausweisung als Sondergebiet Erholung / Bad verbunden mit einer Nutzung als Erlebnisbad.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) zwischen 0,8 (für einen Schwimmhallenbaukörper) und 1,2 (für eine maximal zweigeschossige Umfassungsbebauung) gemäß BauNVO festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) soll 15 m für den Schwimmhallenbereich und 7 m für die Umfassungsbebauung nicht überschreiten, um sich in die Umgebung einzufügen.

4.3. Erschließung

4.3.1. Verkehr

Am östlichen Rand des vorhandenen Freibades verläuft die Landstraße LIO 75, Köstritzer Straße. Entsprechend des von Dorsch Consult, Wiesbaden ausgearbeiteten Verkehrskonzeptes vom November 1992 wurde eine Veränderung der Straßenführung einschließlich Rad-/Fußweg in der Köstritzer Straße konzipiert. Zum gegenwärtigem Zeitpunkt wird diese Straßenbaumaßnahme ausgeführt und wird bis ca. 30.11.1995 der Nutzung zugeführt.

Beim Standort des Freizeithallenbades sind der zweistreifige Fahrbahnquerschnitt, eine Stützmauer bzw. Böschung und der tieferliegende Rad-Fußweg als öffentlicher Verkehrsraum (entsprechend der vorliegenden Projektunterlagen) berücksichtigt.

Auf eine gesonderte Linksabbiegespur in der Köstrizer Straße wurde auf der Grundlage der Stellungnahme des Straßenbauamtes Gera vom 28.09.1995 verzichtet, da das zu erwartende Verkehrsaufkommen eine Einordnung nicht rechtfertigt.

4.3.2. Stellplätze

Der durch die Nutzung des Gebietes verursachte Stellplatzbedarf ist auf dem Planungsgebiet unterzubringen. Hierfür stehen die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ zur Verfügung.

Der Stellplatz-Nachweis im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ergibt einen Bedarf von ca. 80 Stellplätzen für das Bad, der nur einen Teil der zur Verfügung stehenden Fläche ausmacht.

Die weiteren Flächen stellen potentielle Erweiterungflächen dar, die jedoch nur bei Bedarf ausgebaut werden.

Im Bebauungsplangebiet sind 2 Stellplätze für Busse und eine Fläche zum Aus- und Einsteigen der Fahrgäste vorgesehen (integriert auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“). Weitere Busse können an der Oberndorfer Straße bzw. auf der Flur 7/ Flurstück Nr.1111/1 - 1121/1 (ca. 1,7 ha) parken.

4.3.3. stadttechnische Ver- und Entsorgung

Die Planung und Koordinierung der erforderlichen Versorgungsnetze ist im Rahmen der Objektplanung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Dabei ist zu klären in welchem Umfang vorhandene Betriebsnetze verwendbar sind und übernommen werden können.

Die Anschlüsse der stadttechnischen Ver- und Entsorgung erfolgen hauptsächlich über die Köstrizer Straße.

Wasserversorgung

Im Zuge der Rekonstruktion der Köstrizer Straße erfolgt eine Neuverlegung der Trinkwasserversorgungsleitung. Für das Bad ist ein Grundstücksanschluß DN 80 vorgesehen.

Ergänzend erfolgt die Versorgung über die bestehenden Kapazitäten der Ruhmtalquelle (ca. 6,25 m³/h), die auch das bisherige Freibad speiste. Die wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung hierfür liegt vor.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt die konkrete Bedarfsermittlung, wobei von einer Nutzung des Wassers im Kreislaufverfahren auszugehen ist.

Schmutzwasserableitung

Regenwasser

Unverschmutztes Regenwasser der Dachflächen wird über Zisternen o. ä. als Brauchwasser genutzt bzw. in die Vorfluter eingeleitet

Das Regenwasser der Stellplätze wird über Leichtflüssigkeitsabscheider und Regenrückhalteeinrichtungen ebenfalls den Vorflutern zugeführt.

Einer weitem befristeten Nutzung der Verrohrung der Rauda bis zum Anschluß der angrenzenden Wohnbebauung an das Kanalnetz - und einer damit in Zusammenhang stehenden Verbesserung der Wasserqualität zur Sicherung einer offenen Wasserführung als naturnahes Gewässer - wurde durch die zuständigen Fachbehörden der Wasserwirtschaft bei einem Ortstermin am 19.10.1995 zugestimmt.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser unterliegt gem. § 7a WHG der Herkunfts-VO, Anhang 31 (Badewasser) und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt die Beantragung der Einleitenehmigung in den öffentlichen Kanal am genehmigten Einleitepunkt in der Köstrizer Straße bis zu einer Menge von 15 l/s.

4.3.4. Sonstiges

Die Anbindungen an die sonstigen Versorgungssysteme erfolgt über die Köstrizer Straße.

4.4. Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan ist im Bebauungsplan integriert und in den textlichen Festsetzungen verankert.

Die grünordnerischen Festsetzungen ermöglichen die Kompensation des gesamten Eingriffes innerhalb des Plangebietes und sichern eine verträglichen Einordnung der vorgesehenen Nutzung.

Dabei wurde insbesondere der Einbeziehung der Rauda und der Uferbereiche, die eine naturnahe Aufwertung erfahren, besonderes Augenmerk geschenkt.

Vorhandene Bäume werden erhalten und mit Ergänzungspflanzungen wird der gesamte Planbereich in den Randzonen eingegrünt

Die Umsetzung erfolgt entsprechend der Regelung des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes durch den Vorhabenträger, die Gemeinde Bad Klosterlausnitz, die größtenteils auch im Besitz der Grundstücke ist.

Für davon betroffene private Grundstücke (Flurstücke 489,490 und 491) werden entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen Grundstückseigentümer und Vorhabensträger getroffen bzw. die Gemeinde übt zur Sicherung der grünordnerischen Maßnahmen das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 BauGB aus.

4.5. Lage in der Wasserschutzzone

Auf grund der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone (WSZ) III der Fassungsanlage TB Hermsdorf 110/84 und teilweiser Tangierung der WSZ II an der S/W-Ecke ist für den Bereich der Stellplätze zum Schutz des Grundwassers eine mit dem Staatlichen Umweltamt Gera, Dezernat Wasserwirtschaft, abgestimmte technische Lösung - oder gleichwertig - unter Punkt 3.3.1. der textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

Danach wird im gesamten Stellplatzbereich der Grundwasserleiter durch Einbringen einer Dichtung (Tonschürze, Folie oder gleichw.) unter dem Regelaufbau des Befestigungsaufbaus gegen Verschmutzungen geschützt und trotzdem der Aufbau teilweise zur Versickerung und Dämpfung des Regenwasseranfalls genutzt.

Damit wird sowohl den Belangen des Gewässerschutzes als auch den Belangen der anderen betroffenen Schutzgüter (Landschaftsbild und Boden) in ihrem funktionalen Zusammenhang Rechnung getragen.

4.6. Hochwasserschutz

Da der Standort nicht hochwasserfrei ist wurde die auch jetzt als Flutmulde fungierende Zone zwischen Bad und nordwestlicher Begrenzung entsprechend festgesetzt. Entsprechend hydrologischen Untersuchungen („Ermittlung von Hochwasserscheitelabflüssen mit Wahrscheinlichkeitsaussagen“ der Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Referat Wasserwirtschaft vom 15.02.1994) führt der Bemessungsfall HQ 100 zu einem Spitzenabfluß von ca. 9,0 m³/s, der bis zur hydraulischen Leistungsfähigkeit von der Rauda bzw. der vorhandenen Verrohrung DN 600 und DN 800 und darüber hinaus von der Flutmulde abgeleitet wird.

Da in dem gesamten Einzugsgebiet mehrere Regenrückhaltebecken in Betrieb gegangen sind hat sich die Hochwassersituation entspannt und die Überflutungshäufigkeit und die anfallenden Wassermengen haben abgenommen.

Desweiteren wird in der Objektplanung durch Erhöhung der Gebäudesohle von ca. 1,0 m über das jetzige Niveau hinaus dem Hochwasserschutz Rechnung getragen.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser der Stellplätze wird durch den Regelaufbau der Flächenbefestigung und ggf. bei Notwendigkeit durch die Anordnung eines Regenrückhaltebeckens - Ausführung nach ATV A 117 - in seinem Abfluß gedämpft und gedrosselt in die Rauda bzw. die folgenden Vorfluter abgegeben.

Über die Notwendigkeit eines Regenrückhaltebeckens wird entgültig im Zuge der Objektplanung der Außenanlagen entschieden. Eine evtl. hierfür erforderliche Fläche wurde durch Planeintrag einer Vorbehaltsfläche für die Wasserwirtschaft gesichert.

4.7. Lärmschutz

Zur Beurteilung des sich aus der Nutzung als Bad und durch motorisierte Besucher ergebenden Lärmimmissionen wurde durch die Verwaltungsgemeinschaft Holzland ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben, welches in der Anlage beigefügt ist und das keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Wohngebäude ausweist.

4.8. Altlasten

Die als Verdachtsflächen benannten Flurstücke gem. Pkt. 3.1 wurden im Planwerk entsprechend gekennzeichnet und in den textlichen Festsetzungen wird unter 4.3 auf die entsprechenden Maßnahmen beim Antreffen von kontaminierten Böden oder Abfallstoffen verwiesen.

5. Flächenbilanz

Geltungsbereich		28.075 m ²	
Anliegerstraße	668 m ²		
öffentliche Verkehrsfläche (LIO 75 Köstritzer Straße)	1.836 m ²		
Grundstücksfläche	25.571 m ²	100%	
bebaubare Fläche	6.166 m ²	24,2%	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10.625 m ²	41,6%	
<hr/>			
Fahrbahn / befestigte Flächen	3.766 m ²		(14,7%)
Stellflächen (versickerungsfähig)	4.183 m ²		(16,4%)
Grünstreifen	2.676 m ²		(10,5%)
Grünflächen	7.276 m ²	28,5%	
Private Grünfläche	2.393 m ²		(9,4%)
Flächen zur Pflege, Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft	4.883 m ²		(19,1%)
Fläche für die Wasserwirtschaft (Flutmulde/RRB)	1.504 m ²		(5,7%)

maximaler Versiegelungsgrad:

$$6166 \text{ m}^2 \times 0,8 + 3.766 \text{ m}^2 = 8.698 \text{ m}^2$$

max. GRZ - grundstücksbezogen:

$$8.698 \text{ m}^2 : 25571 \text{ m}^2 = 0,34 < \text{zulässige GRZ } 0,4$$