



Bebauungsplan „Neubau eines Verwaltungsgebäudes“

Vorentwurf

Begründung

Auftraggeber:

Saale-Holzland-Kreis
Im Schloß
07607 Eisenberg

Verfasser:

quaas - stadtplaner 
Marktstraße 14 (Hof)
99423 Weimar
FON / FAX 03643-4949-21 / -31
büro@quaas-stadtplaner.de
www.quaas-stadtplaner.de

Stand: 02.08.2023

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Begründung zum Bebauungsplan	3
1.1 Plananlass und -erfordernis	3
1.2 Geltungsbereich, Bodenordnung	3
1.3 Übergeordnete Planungen	4
1.3.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung	4
1.3.2 Integriertes Regionales Entwicklungskonzept (IREK)	5
1.3.3 Flächennutzungsplan	6
1.3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	6
1.3.5 Landschaftsplan	6
1.3.6 Lärmaktionsplan	7
1.4 Bestandsdarstellung	7
1.4.1 Lage	7
1.4.2 Verkehrliche Erschließung	7
1.4.3 Lärmbelastungen	8
1.4.4 Schutzgebiete	8
1.4.5 Gewässerschutz	8
1.4.6 Versorgungsanlagen und Leitungen	8
1.4.7 Altlasten	8
1.4.8 Flora und Fauna	8
1.5 Allgemeine Planungsziele	9
1.6 Alternative Planungsmöglichkeiten	9
1.7 Verfahren	9
2 Begründung der textlichen Festsetzungen	11
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	11
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	11
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	11
2.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
2.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
2.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen	12
2.1.6 Grünflächen	12
2.1.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses	12
2.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
2.1.9 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
2.2.1 Äußere Gestalt der baulichen Anlagen	13
2.2.2 Standplatz für bewegliche Abfallbehälter	13
2.2.3 Werbeanlagen	13
3 Kosten	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lage des Geltungsbereichs in der Stadt Eisenberg, ohne Maßstab (Quelle: eigene Darstellung, Basiskarte: ESRI)	3
Abbildung 2 Ausschnitt Entwurf Regionalplan Ostthüringen, 2018	4
Abbildung 3 Verlauf des verrohrten Baches	8

1 Allgemeine Begründung zum Bebauungsplan

1.1 Plananlass und -erfordernis

Ziel der Planaufstellung ist es, den innerstädtischen städtebaulichen Missstand zu beseitigen, indem die Vorhabenfläche, eine zum Zeitpunkt der Aufstellung innerstädtische Brachfläche, als Baufläche gesichert und entwickelt wird. Ziel ist auch, Baurecht für den Neubau des Verwaltungsgebäudes für die Kreisverwaltung zu schaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung herbeigeführt werden.

Der Saale-Holzland-Kreis beabsichtigt, auf dem Grundstück (ca. 18.000 qm) an der Jenaer Straße in Eisenberg, ein neues Verwaltungsgebäude für 250 Mitarbeiter zu errichten. Entsprechende Stellplatzflächen sind vorzusehen. Diese sollen teilweise mit Photovoltaik überdacht werden. Die Bestandsgebäude einschließlich aller Nebenanlagen werden zurückgebaut.

Die Kreisverwaltung ist mit ihren Räumlichkeiten bislang auf 17 Standorte verteilt. In dem Neubau sollen die Ämter und Dienststellen zusammengeführt und somit Kapazitäten für interne Abläufe und die Digitalisierung gebündelt werden. Zudem wird eine verkehrlich bessere und barrierefreie Erreichbarkeit angestrebt. So soll ein zentraler Anlaufpunkt geschaffen werden. Gleichzeitig sollen vereinzelte Gebäude, wie das Schloss, weiterhin als Verwaltungsgebäude genutzt werden.

1.2 Geltungsbereich, Bodenordnung



Abbildung 1 Lage des Geltungsbereichs in der Stadt Eisenberg, ohne Maßstab (Quelle: eigene Darstellung, Basiskarte: ESRI)

Der Geltungsbereich des Planes betrifft die Flurstücke 2218/6 (teilweise), 2080, 2079/30, 2218/5 (teilweise) und 1436/52 (teilweise).

Flurstücke 2218/6 befindet sich im Eigentum des Landkreises. Die anderen beiden Flurstücke sind Eigentum der Stadt Eisenberg.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

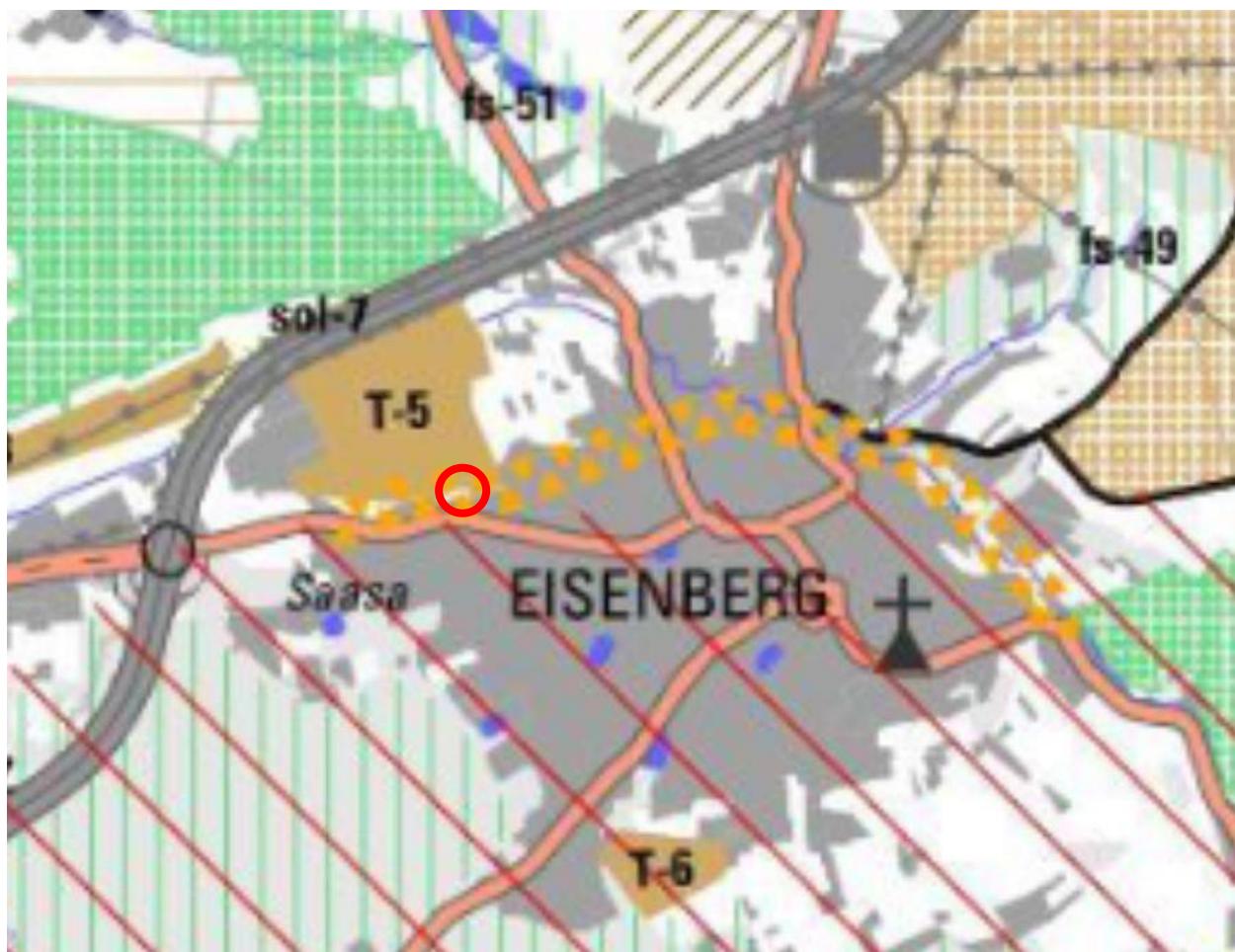


Abbildung 2 Ausschnitt Entwurf Regionalplan Ostthüringen, 2018

Im 1. Entwurf zur Änderung des LEP Thüringen vom 22.11.2022 wird Eisenberg als Mittelzentrum in einem Raum mit günstigen Ausgangsvoraussetzungen (G.1.1.2) „Raum um die A9“ ausgewiesen.

Im Entwurf des Regionalplans Ostthüringen (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen: Entwurf zur Anhörung / Öffentlichen Auslegung vom 04.03.2019 bis einschließlich 10.05.2019, Beschluss Nr. PLV 27/06/18 vom 30.11.2018) werden für Eisenberg als Mittelzentrum zur Sicherung der gehobenen Funktion der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung folgende Grundsätze aufgestellt. Eisenberg soll:

- sich als Wirtschaftsstandort weiterentwickeln und als wirtschaftliche Leistungsträger profilieren, ihr breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes erhalten,
- im Rahmen des Stadtumbaus den innerstädtischen Bereich, insbesondere das Stadtzentrum als Einkaufs- und Erlebnisbereich sowie Wohnstandort aufwerten und städtebauliche Anpassungen

- betroffener Stadtquartiere und Infrastrukturen fortsetzen,
vorhandene außeruniversitäre Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen erhalten und bei Bedarf erweitern,
das Angebot an Arbeitsplätzen und für Unternehmen notwendige hochwertige Infrastruktur verbessern.
- Stärkung der mittelzentralen Funktion
Ausbau als Gewerbestandort
weitere Verbesserung der Verkehrsanbindung (Ortsumfahrung B 7 und Anbindung an die A 9)
Errichtung einer spezialisierten Rehabilitationsklinik angelehnt an die fachklinische Versorgung auf dem Gebiet der Orthopädie des Waldkrankenhauses Eisenberg (G 1-9)

In Nähe zum Geltungsbereich werden im Entwurf des Regionalplans folgende Aspekte genannt:

Die im Süden des Geltungsbereiches verlaufende Jenaer Straße wird als regional bedeutsame Landesstraßenverbindung „A 9 Anschlussstelle Eisenberg B7“ eingeordnet. Die Straße wurde entsprechend des LEP bereits als L 3007 zur B 7 zurückgestuft. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft eine für Straßenbauvorhaben erforderliche Trasse (gelbe Zackenlinie in Abb. 2), die von entgegenstehenden Nutzungen freigehalten werden soll („L 3007 Ortsumfahrung Eisenberg (G 3-13)“). Dazu wird erläutert: „Eine Ortsumfahrung Eisenberg (L 3007) entlang der bisher geplanten Streckenführung (ehemaliger Bahnkorridor) wird aufgrund eines etablierten Radweges nicht mehr favorisiert. Der geplante Korridor führt durch eine naturnahe, unversiegelte und auch bewohnte Fläche. Des Weiteren hat der Radweg, welcher auf der ehemaligen Bahntrasse und der geplanten Ortsumfahrung entlangführt, erheblich zur Attraktivität des naturnahen Raumes beigetragen. Durch die geplante Ortsumfahrung Eisenberg ist zu befürchten, dass es lediglich zu einer Verlagerung der hohen Lärmpegel und zu keiner Minderung der Anzahl von betroffenen Anwohnern mit hohen Lärmpegeln kommen wird. Ein großer Anteil der Lärmbelastung erfolgt durch den Schwerlastverkehr. Durch die Herabstufung der B 7 zur L 3007 werden keine Mautgebühren erhoben, was es dem Schwerlastverkehr attraktiv macht, die Strecke als Ausweichroute zu wählen. Daher kann eine entsprechende Rückstufung der L 3007 zur B 7 und somit die Installation von Mautsäulen zu einer Reduzierung des Schwerlastverkehrs führen. Die mögliche Ortsumfahrung Eisenberg wird daher – obwohl im Landesstraßenbedarfsplan 2030 im Vordringlichen Bedarf eingestuft – lediglich als Grundsatz behandelt, um die potentielle Streckenführung raumordnerisch zu sichern.“ (Begründung G 3-12)

Der Grundsatz G 4-38 erläutert: „Das Radwegenetz, insbesondere Wege des radtouristischen Landesnetzes, länder- übergreifende und regionale Radwege, die für den Tourismus und die Naherholung eine besondere Bedeutung besitzen, soll unter Berücksichtigung der naturschutz-fachlichen Belange ergänzt, in seiner Qualität weiter verbessert, gewartet sowie untereinander und mit den benachbarten Regionen vernetzt werden.“ Dazu zählt auch der „Thüringer Mühlenradweg“, der westlich direkt und nördlich mit geringem Abstand entlang des Geltungsbereiches verläuft.

Die in Abb. 2 ockerfarbene Fläche weist auf ein Vorranggebiet zur Rohstoffgewinnung für tonig-schluffige Gesteine (T-5) hin (Z 4-4).

1.3.2 Integriertes Regionales Entwicklungskonzept (IREK)

Im Juni 2022 wurde das Integrierte Regionale Entwicklungskonzept¹ für den Saale-Holzland-Kreis fertiggestellt. Das Konzept stellt u.a. folgende strategischen Leitlinien für den Bereich „Öffentliche Finanzen und Verwaltung“ auf:

- Erbringung der im eigenen und übertragenen Wirkungskreis zu erfüllenden Aufgaben und Leistungen mittels optimierter Verwaltungsstrukturen und räumlicher Konzentration der Verwaltung an geeigneten Standorten

¹ KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH 2022: Saale-Holzland-Kreis: Integriertes Regionales Entwicklungskonzept (IREK), beschlossen durch den Kreistag am 22.06.2022.

- Verbesserung von Bürgerfreundlichkeit und -service sowie der Funktionswahrnehmung als Partner für die kreisangehörigen Gemeinden
- Steigerung der Attraktivität als öffentlicher Arbeitgeber

Als Schlüsselmaßnahme des Kapitels ist u.a. die „Schaffung eines zentralen und modernen Verwaltungszentrums mit der Bündelung eines Großteils der Fachämter inkl. Verbesserung der Rahmenbedingungen zur Leistungserbringung und Erhöhung von Bürgerfreundlichkeit/-service“ vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan wird den Zielen des IREK gefolgt.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Aktualisierung des Entwurfs aus dem Jahr 2005/ 2006. Der Beschluss des neuen Entwurfs während des Verfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan ist nicht absehbar. Jedoch wurde im Februar 2022 (Beschluss Nr. 406-VII/22) durch den Stadtrat Eisenberg beschlossen, dass das Plangebiet in den zukünftigen Entwurf als „Sondergebietsfläche für großflächige Verwaltungseinrichtung“ ausgewiesen wird. Somit findet § 8 Absatz 3 BauGB Anwendung – der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan aufgestellt, da anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln ist.

1.3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Für die Stadt Eisenberg wurde im Dezember 2009 das fortgeschriebene Integrierte Stadtentwicklungskonzept² beschlossen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans können die Aussagen des ISEKs somit veraltet sein, so z.B. zur Ortsumgehung. Das ehemalige Heizwerk innerhalb des Plangebiets wurde Mitte 2011 stillgelegt – somit wurde der Umgang mit der Fläche nicht betrachtet.

Das ISEK stellt im Plan „Entwicklungskonzept / Handlungsrahmen / Einzelmaßnahmen“ dar, dass das nördliche Flurstück des Geltungsbereiches als Fläche „Klärung der Nachnutzung vorhandener Brachflächen / Erarbeitung von Nachnutzungskonzepten und deren Umsetzung“ gekennzeichnet ist. Zudem ist die Erweiterung des Radwegenetzes entlang der Jenaer Straße südlich des Plangebiets vorgesehen. Zudem ist die potentielle Ortsumgehung Nord-West (violette Linie mit Rechtecken) eingezeichnet.

Das Leitbild besteht aus verschiedenen Bausteinen. Ein Bestandteil davon sagt aus:

„Die reizvolle und geschichtsträchtige Kreisstadt Eisenberg nutzt die Chancen der Lage am Logistikdrehkreuz und entwickelt sich in den Bereichen Wirtschaft, Dienstleistung, Holzindustrie, Gesundheitswirtschaft und Kultur zu einem Impulsgeber für die Region.“

Mit dem Fokus des Vorhabens, die Funktion als Kreisstadt langfristig durch einen zentralen Verwaltungsneubau mit guter verkehrlicher Anbindung zu stärken und somit ein attraktives Arbeitsumfeld für die Beschäftigten sowie eine barrierefreie Erreichbarkeit für Bürgerinnen und Bürger zu gewährleisten, wird diesem Ziel gefolgt. Den nördlichen Flächen im Plangebiet wird, wie durch das ISEK gekennzeichnet, eine neue Nutzung zugeführt. Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des ISEK wird somit als positiv bewertet.

1.3.5 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des „Landschaftsplans Erfüllende Gemeinde Eisenberg / Thüringen“. **Mehr Informationen ergänzen – Planzeichnung liegt Büro nicht vor.**

² GSL Gesellschaft für Stadt- und Landesplanung Sachsen/Thüringen GmbH & Co KG 2009: Stadtentwicklungskonzept Eisenberg / Thüringen – Fortschreibung 2020, beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Eisenberg am 17.12.2009, Beschluss-Nr. 83-V/09.

1.3.6 Lärmaktionsplan

Für die Stadt Eisenberg wurde im April 2021 ein Lärmaktionsplan³ aufgestellt. Darin wird festgestellt:

„Die Jenaer Straße ist als Autobahnzubringer Träger der Hauptlast des innerstädtischen Kfz-Verkehrs mit einem DTV (Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke) von knapp 10.000 Kfz/24 h. Die gleiche Verkehrsstärke erreicht der Bündelungsabschnitt der L 3007 Ortsdurchfahrt in der Friedrich-Ebert-Straße. Der Schwerverkehrsanteil liegt auf der A 9 knapp über 20 % und bewegt sich im übrigen Netz überwiegend zwischen 3 % und 10 %.“ Der Geltungsbereich liegt demnach in einem von drei Hotspot-Bereichen bezüglich der Lärmbelastung in den Arbeitsstunden mit einer Lärmkennziffer über 300.

Aus der Untersuchung resultierte die Zielstellung den Bereich durch mehrere vorgeschlagene Maßnahmen zu entlasten.

Im Rahmen der Aufstellung wurde ein Planungscafé durchgeführt. Die L 3007 war dabei die meistgenannte Antwort der teilnehmenden auf die Frage „Wo stört Lärm am meisten?“, insbesondere im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße, gefolgt vom Bereich in der Jenaer Straße. Daraufhin wurde die Möglichkeit einer Ortsumgehung ab dem an das Planungsgebiet angrenzende Kreisverkehr sowie eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h diskutiert.

1.4 Bestandsdarstellung

1.4.1 Lage

Der Planbereich befindet sich nördlich der Jenaer Straße am westlichen Ortsausgang der Stadt Eisenberg. Bei dem Standort handelt es sich um eine brachliegende Fläche, die ehemals Standort des Heizkraftwerkes war.

Die Umgebung weist eine hohe Heterogenität bezüglich der Nutzungen und städtebaulichen Strukturen auf. Westlich des Gebiets befinden sich zwei Einfamilienhäuser, südlich grenzt auf der anderen Seite der Jenaer Straße der dörflich geprägte Stadtteil Saasa. Südwestlich zeigt sich der mit einem 5-geschoßigen, rund 100 m langen Wohngebäude der Auftakt zu einer Wohnsiedlung in Block- und Plattenbauweise. Östlich befinden sich eine REWE-Supermarkt sowie ein Baustoffhandel. Im Norden liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die topographisch stadtauswärts ansteigt. An dieser Stelle erfolgt der Übergang zwischen Stadt und Landschaft. Weiter nördlich befindet sich ein Bereich zum Tonabbau.

1.4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich durch den motorisierten Individualverkehr sehr gut erschlossen. Durch die direkte Lage an der Jenaer Straße/B7 ist die Autobahn 9 in rund 1,3 km und das Stadtzentrum von Eisenberg in rund 2 km erreichbar. Rund 100 m vom Plangebiet entfernt befindet sich eine Bushaltestelle, die den Anschluss an den ÖPNV mit fünf Buslinien gewährleistet. Der touristische Radweg „Thüringer Mühlenweg“ verläuft direkt entlang des Plangebiets. Der Gehweg entlang der Jenaer Straße ist im Bereich des Plangebiets für eine Mischnutzung durch Fahrradfahrer freigegeben.

Die Zufahrt des Vorhabens soll über die Spitze des Flurstückes 2218/5 und 1436/52 bis zur jetzigen öffentlichen Anbindung 1436/55 erfolgen. Die Teilflächen der Flurstücke 2218/5 und 1436/52 werden öffentliche Verkehrsfläche und gehen nach baulicher Fertigstellung in das Eigentum der Stadt Eisenberg über.

³ Vgl. VERKEHR 2000 AHNER + MÜNCH mit Schallschutzbüro Zubrinna, Stand April 2021: Lärmaktionsplan EISENBERG bestätigt gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 303-VII/21 vom 3. Juni 2021

1.4.3 Lärmbelastungen

Siehe dazu die Erläuterungen unter Punkt 1.3.5. Die Jenaer Straße weist aufgrund der nahgelegenen Autobahnauffahrt eine hohe Verkehrsbelastung auf.

1.4.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet ist von keiner Unterschutzstellung nach Naturschutzrecht betroffen. Am Vorhabenstandort sowie in unmittelbarer Umgebung sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 15 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) nicht nachgewiesen. Es sind keine Lebensräume oder Habitate für Tiere oder Pflanzen nach Natura 2000 innerhalb des Geltungsbereiches oder angrenzend vorhanden.⁴

1.4.5 Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb wasserwirtschaftlicher Schutzgebiete. Durch das Plangebiet verläuft in ost-westlicher Richtung ein verrohrter Bach der Gewässerordnung 2 (s. dazu Abb. 4).⁵



Abbildung 3 Verlauf des verrohrten Baches

1.4.6 Versorgungsanlagen und Leitungen

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Plangebietes ist gesichert bzw. kann sichergestellt werden:

- Die Wasserentsorgung kann über das Netz des öffentlichen Versorgers erfolgen.
- Die Entsorgung von Ab- und Regenwasser kann über das bestehende öffentliche Entwässerungssystem erfolgen. Durch das Plangebiet verläuft ein Abwasser-Mischwasserkanal.
- Die Stromversorgung kann über das Netz des öffentlichen Versorgers erfolgen. Für die Stromversorgung soll im Zuge der Umsetzung ein Mittelspannungstransformator in einer eigenen Transformatorenstation zu realisiert werden.
- Der Anschluss an das Netz zur Telekommunikation kann über das Netz des örtlichen Versorgers erfolgen.

1.4.7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs werden Altlasten vermutet. **Es bedarf dazu weiterer Untersuchungen.**

1.4.8 Flora und Fauna

Es bedarf weiteren Informationen und ggf. Untersuchungen. Zu beachten ist das potentielle Vorkommen von Zauneidechsen. **Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist in Erarbeitung.**

⁴ Vgl. Kartendienst des TLUBN (Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz)

⁵ Vgl. ebd.

1.5 Allgemeine Planungsziele

Ziel der Planaufstellung ist es, den innerstädtischen städtebaulichen Missstand zu beseitigen, indem die Vorhabenfläche, eine zum Zeitpunkt der Aufstellung innerstädtische Brachfläche, als Baufläche gesichert und entwickelt wird. Ziel ist auch, Baurecht für den Neubau des Verwaltungsgebäudes für die Kreisverwaltung zu schaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung herbeigeführt werden.

In dem Neubau sollen die Ämter und Dienststellen zusammengeführt und somit Kapazitäten für interne Abläufe und die Digitalisierung gebündelt werden. Zudem wird eine verkehrlich bessere und barrierefreie Erreichbarkeit angestrebt. So soll ein zentraler Anlaufpunkt für die Kreisverwaltung geschaffen werden.

1.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Standort für den Neubau der Kreisverwaltung wurde politisch diskutiert. 2020 wurde eine Wirtschaftlichkeitsstudie für den Neubau erstellt. So gab es den Vorschlag, einen neuen Standort in Hermsdorf zu entwickeln. Argumente gegen Eisenberg als Standort war u.a., dass die Stadt keinen Bahnhof besitzt. Zudem wurde in Frage gestellt, ob für die gewählten Flächen in der Jenaer Straße eine industrielle Nutzung für die Stadt gewinnbringender sei, als dort den Verwaltungssitz anzusiedeln. Das Plangebiet stellt die letzte verfügbare städtische Industrie- und Gewerbefläche dar.

In enger Abstimmung zwischen Landratsamt und Stadt Eisenberg wurden die verschiedenen Entwicklungs-perspektiven zum neuen Standort des Neubaus geprüft. Der Standort bietet für die geplante Nutzung ausreichend Fläche und ist stadttechnisch sowie verkehrlich bereits erschlossen. Die innerstädtische Brachfläche zu revitalisieren folgt dem Gebot der Innenentwicklung und da bereits große Teile der Flächen versiegelt sind, bedarf es keiner neuen Flächeninanspruchnahme. Somit wurde der gewählte Standort als Vorzug für den Neubau gewählt. Im September 2020 beschloss der Kreistag, dass eine Konzentration der Verwaltung an einem Standort in Eisenberg erreicht werden soll (29 Ja, 4 Nein, 5 Enthaltungen). Im Februar 2022 wurde das Plangebiet als Standort für die Entwicklung des Verwaltungsneubaus beschlossen.

1.7 Verfahren

Im September 2020 beschloss der Kreistag mit deutlicher Mehrheit (29 Ja, 4 Nein, 5 Enthaltungen) die Konzentration der Verwaltung an nur noch wenigen Standorten durch den Neubau in der Kreisstadt, an-stelle wie zuvor einer Vielzahl kleinerer Standorte.

Im Juni 2021 beschloss der Kreisausschuss einstimmig die Vergabe von Beratungsleitungen zur Vorbereitung und Durchführung einer europaweiten öffentlichen Ausschreibung. Im Landratsamt wurde dazu die Arbeitsgruppe „Neubau Verwaltungsgebäude“ gegründet, die mit den betroffenen Fachämtern die notwen-digen Flächen- und Funktionsbedarfe ermittelten. In Abstimmung mit der Stadt Eisenberg wurde das Grundstück an der Jenaer Straße als geeigneter Standort identifiziert.

Im Februar 2022 sprach sich der Stadtrat Eisenberg für die Entwicklung des Standortes als Verwaltungs-standort aus.

Im März 2022 stimmte der Kreistag für den Kauf des Baugrundstücks. Das zum Verkauf stehende Grund-stück in Eisenberg an der Jenaer Straße erfüllt alle wichtigen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens. Der Standort ist erschlossen und verfügt über eine leistungsfähige Stromversorgung. Das Grundstück ist ausreichend groß, auch um die nötigen Pkw-Stellplätze zu schaffen.

Im März 2023 wurde durch den Kreisausschuss die Vergabe von Planungsleistungen für die Erstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Das Landratsamt avisert einen Baubeginn im Herbst 2024 und eine Fertigstellung im Herbst 2026.

Das Verfahren wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Dies begründet sich dadurch, dass eine Wiedernutzbarmachung von Flächen vorliegt und die Grundfläche von 20.000 qm aufgrund der Größe des Geltungsbereichs von ca. 18.000 qm unterschritten wird.

Verfahrensschritte:

- frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. vom
- Aufstellungsbeschluss durch den
- Billigung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzungen und Begründung i.d.F. vom mit Ergänzung gem. Stadtratsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung
- Ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. vom.....
- Öffentliche Auslegung vom bis zum – Es wurde schriftliche Stellungnahme durch einen Bürger abgegeben.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom Es wurden Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt, von denen eine Stellungnahme abgegeben haben. Die abgegebenen Hinweise und Anregungen wurden abgewogen und entsprechend in die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und in die Begründung integriert.
- Abwägungsbeschluss durch den Stadtrat am
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzungen in der Fassung vom und Billigung der Begründung am
- Nachfolgend wird der Bebauungsplan zur Genehmigung eingereicht.

2 Begründung der textlichen Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung – Nr. 1.1. – 1. 3 in Verbindung mit zeichnerischer Festsetzung

Die Festsetzung des Sondergebiets orientiert sich an der Zielstellung des Bebauungsplanes, einen Standort für den Neubau der Kreisverwaltung zu entwickeln. Zulässige Nutzungen sind demnach innerhalb der festgesetzten Bauflächen solche, die dem Zweck des Neubaus dienen.

Hauptnutzer des Gebäudes ist der Saale-Holzland-Kreis verschiedene Ämter im neuen Dienstleistungszentrum zusammenführt. Nutzungen oder Veranstaltungen durch Dritte (z.B. VHS o.ä.) sind derzeit nicht vorgesehen. Eine zukünftige Nutzung für kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke ist perspektivisch jedoch denkbar und widerspricht nicht den aufgestellten Planzielen. Aus diesem Grund sind diese ausnahmsweise zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung – Nr. 2.1. – 2. 2 in Verbindung mit zeichnerischer Festsetzung

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl / Grundfläche und der maximal zulässigen Geschoss Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß soll eine städtebaulich verträgliche Entwicklung an dem Standort gesichert werden.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch eine sehr heterogene Baustuktur bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung geprägt. Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und Geschossflächenzahl von 2,4 im wurde aus diesem Grund entsprechend der zulässigen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete gem. der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschoss Höhe orientiert sich am Bestand des mehrgeschossigen Wohnungsbau im Südwesten, der ebenfalls eine Geschossigkeit von 5 Vollgeschossen aufweist. Eine höhere Bebauung ist an diesem Standort in Hinblick auf die dörflichen Strukturen im Süden und die Einfamilienhäuser im Westen städtebaulich nicht verträglich.

2.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung – Nr. 3.1 in Verbindung mit zeichnerischer Festsetzung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Geometrie orientiert sich zum derzeitigen Planungsstand an den Grenzen des Sondergebiets, um dem Entwurf für den Neubau eine erhöhte Flexibilität hinsichtlich der Kubaturen und Ausrichtungen zu ermöglichen. Aufgrund der heterogenen Umgebung sind keine klaren Raumkanten ableitbar, die im Entwurf zwingend umgesetzt werden sollten. Auf eine Ausweisung von Baulinien wurde somit verzichtet. Die maximale Länge von 80 m erlaubt ebenso eine hohe Flexibilität, verhindert jedoch einen überlangen Baukörper. In der Umgebungsbebauung weist der westlich gelegene Bau (Jenaer Str. 48) eine Gebäudelänge von ca. 85 m auf und der mehrgeschossige Wohnungsbau in Plattenbauweise im Südost eine Länge von ca. 125 m. **Im weiteren Prozess ist eine Eingrenzung der Baulinien vorgesehen.**

2.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Festsetzung – Nr. 4.1

Die Festsetzung ermöglicht eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Anordnung der Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Nebenanlagen. **Im weiteren Prozess ist eine konkretere Anordnung dieser Anlagen in Rückicht auf den Entwurf vorgesehen.**

Zeichnerische Festsetzung

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Werbeanlage wird der Standort der dort bestehenden Werbeanlage gesichert. In Verbindung mit der bauordnungsrechtlichen Festsetzung kann so sichergestellt werden, dass das städtebauliche Erscheinungsbild des Neubaus und der Freianlagen nicht durch eine Vielzahl von großflächigen Werbeanlagen negativ beeinträchtigt wird.

2.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Zeichnerische Festsetzung

Die zeichnerische Festsetzung sichert den vorhandenen Trafo-Standort im Südwesten des Geltungsbereiches.

2.1.6 Grünflächen

Zeichnerische Festsetzung

Die zeichnerische Festsetzung erfolgt aus ökologischen und freiraumgestalterischen Gründen. Die Grünfläche bildet einen Übergang zwischen Landschaft und Siedlungsbereich. **Zweckbestimmung muss noch bestimmt und erläutert werden.**

2.1.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses

Zeichnerische Festsetzung

Die Maßnahmen zur Versickerung haben zum Ziel, das Regenwasser bei Starkregenereignissen standortnah zu versickern, um den Abwasserkanal zu entlasten. Zudem steigt das landwirtschaftlich genutzte Gelände nördlich des Geltungsbereiches an, sodass die Versickerungsmulde Wasser zurückhalten kann, bevor das Baufeld erreicht wird.

2.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Festsetzung – Nr. 5.1

Im Bereich der Baumpflanzungen außerhalb unterbauter Flächen wird das Volumen des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Gehölze sicherzustellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

Festsetzung – Nr. 5.2

Die Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für PKW-Stellplätze dient der Dämpfung des Regenwasserabflusses sowie der klimaökologischen Ausgleichsfunktion.

2.1.9 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzung – Nr. 6.1

Die Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen in den Stellplatzflächen dienen der Dämpfung des Regenwasserabflusses, um die natürliche Bodenfunktion in diesen Bereichen zu sichern sowie der klima-ökologischen Ausgleichsfunktion (z.B. Verringerung von Aufheizung).

Festsetzung – Nr. 6.2

Die zeichnerische und textliche Festsetzung der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient der langfristigen und qualitativen Sicherung der Pflanzfläche aus gestalterischen und ökologischen Gründen.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen soll der westliche Bereich des Sondergebietes als „grüner Übergang“ zu den angrenzenden Einfamilienhäusern erhalten und gestärkt werden.

Darüber hinaus dienen die Festsetzungen der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion, der Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden, der Schaffung von Lebensräumen und einer Verbesserung des Mikroklimas.

Festsetzung – Nr. 6.3

Mit diesen Festsetzungen zur Begrünung sollen die ökologisch hochwertige Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Sicherung der natürlichen Bodenfunktion, die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden und die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklimas unterstützt werden. Es wird eine prozentuale Mindestfläche für die Begrünung festgelegt, um die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken, aber gleichzeitig Wegeverbindung zu der Grünfläche schaffen zu können. Die Fläche bildet einen funktionalen und optischen Übergang von einem versiegelten und bebauten Bereich zu der Grünfläche und vermittelt dahingehend zwischen beiden Bereichen.

Festsetzung – Nr. 6.4

Die Festsetzung extensiver Dachbegrünung der Dachflächen mit mindestens 60 % dient v.a. der Drosselung des Abflusses von Niederschlagswasser, aber auch der Verbesserung des lokalen Kleinklimas, der Verminderung der Aufheizung der Dachflächen sowie der Schaffung von Habitaten u.a. für Insekten. Die Festsetzungen zur Ausführung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien dienen der Sicherung der zu erreichenden ökologischen Funktionen. Bei der Anordnung von Solaranlagen wird davon ausgegangen, dass aufgeständerte Module ebenfalls unterpflanzt werden und der Flächenanteil daher nur geringfügig zu minimieren ist.

Festsetzung – Nr. 6.5

Die Festsetzung des Baumes erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Der Baum bildet den Auftakt zum Bereich des neuen Verwaltungsgebäudes und korrespondiert optisch mit den Grünstrukturen auf beiden gegenüberliegenden Straßenseiten.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.2.1 Äußere Gestalt der baulichen Anlagen

Festsetzung – Nr. 7.1

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Mit den Vorgaben zur Fassadengestaltung und dem Ausschluss großflächiger, einheitlicher Fassaden wird eine Orientierung an die kleinteilige und differenzierte Fassadengestaltung in der angrenzenden Umgebung sowie ein Übergang zwischen den verschiedenen Typologien in der Umgebung hergestellt.

2.2.2 Standplatz für bewegliche Abfallbehälter

Festsetzung – Nr. 8.1

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Ortsbild sowie die Aufenthaltsqualität in den Freiräumen zum Aufenthalt. Die Festsetzung sicher ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild für Besucherinnen und Besucher sowie Personen, die in dem Neubau der Kreisverwaltung arbeiten.

2.2.3 Werbeanlagen

Festsetzung – Nr. 9.1

Mit diesen Festsetzungen soll vermieden werden, dass durch überdimensionierte Werbungen das Ortsbild negativ gestaltet wird.

3 Kosten

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags wird sich der Vorhabenträger zur Übernahme der Kosten des Vorhabens verpflichten, die der Stadt dadurch entstehen.