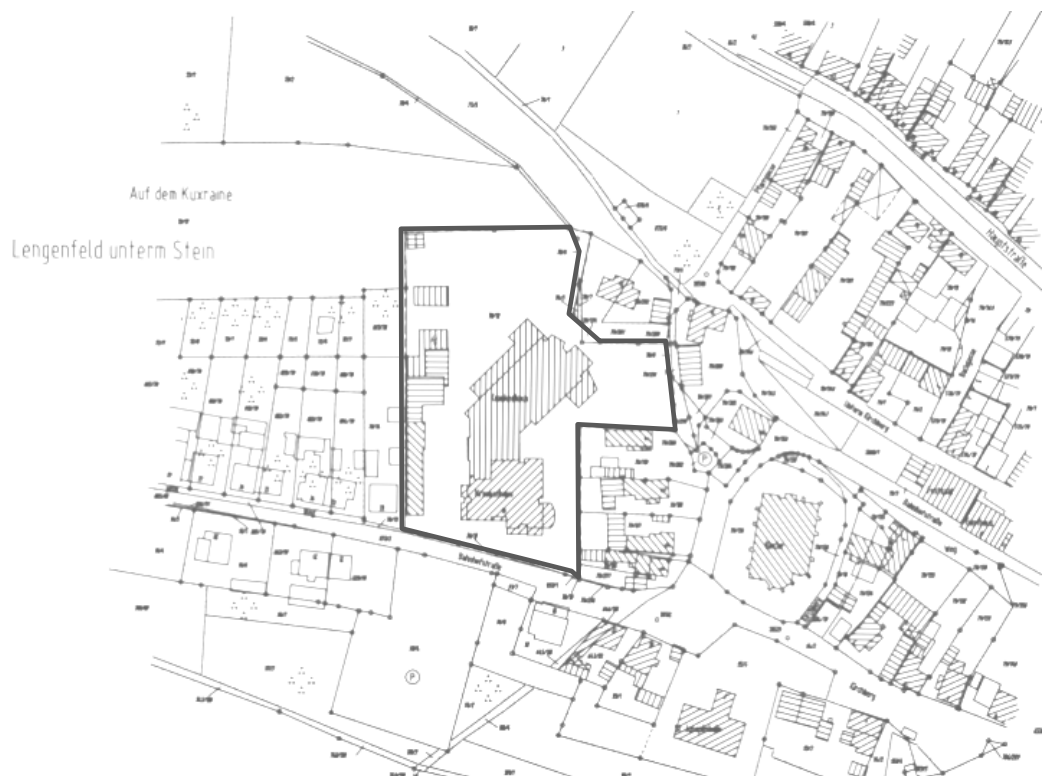


**BEBAUUNGSPLAN „AUF DEM KUXRAINE“ LEN 002
ST. ELISABETH-KRANKENHAUS IN LENGENFELD UNTERM STEIN**

29.11.2018

VORHABEN

Bebauungsplan
„Auf dem Kuxraine“ LEN002
Anbau Tagesklinik



PLANUNG

Alkewitz Landschaftsarchitekten
Paulstraße 9
99084 Erfurt
Tel.: 0361/5616012

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	3
1.1	Aufgabenstellung.....	3
1.2	Ausgangslage und Verfahrensablauf.....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Größe	3
2.	Standortbedingungen.....	4
2.1	Lage des Plangebietes	4
2.2	Eigentumsverhältnisse	4
2.3	Naturräumliche Zuordnung.....	4
2.4	Geologie / Boden.....	5
2.5	Landschaftsbild.....	5
2.6	Arten und Lebensräume.....	6
2.7	Aktuelle Nutzung.....	6
2.8	Erschließung / Infrastruktur	6
3.	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3.2	Denkmalschutz	8
4.	Begründung zum Bebauungsplan.....	8
4.1	Bauliche Nutzung.....	8
4.1.1	Planungskonzept	8
4.1.2	Art der baulichen Nutzung	9
4.1.3	Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.1.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	10
4.2	Städtebauliche Gestaltung	10
4.2.1	Dächer	10
4.2.2	Baukörper	11
4.2.3	Flächen für Nebenanlagen und Stellflächen	11
4.2.4	Private Grünflächen.....	11
4.3	Erschließung	11
4.3.1	Verkehr	11
4.3.2	Ruhender Verkehr	11
4.3.3	Fußgänger.....	12
4.4	Ver- und Entsorgung.....	12
4.4.1	Trinkwasser und Löschwasserversorgung	12
4.4.2	Energieversorgung, Fernmeldetechnik	12
4.4.3	Abwasserbeseitigung, Abwasserreinigung.....	12
4.4.4	Abfallbeseitigung.....	12
5.	Quellen	13

1. Einführung

1.1 Aufgabenstellung

Die katholische Hospitalvereinigung Thüringen gGmbH beabsichtigt den Anbau einer Tagesklinik an den vorhandenen Krankenhausbau St. Elisabeth.

1.2 Ausgangslage und Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Südeichsfeld beschloss am 30.08.2018 unter Beschluss-Nummer: 226-31/2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Kuxraine“ LEN 002 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.

Die öffentliche Auslegung erfolgt gleichzeitig mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 01.10 bis zum 02.11.2018.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Lengenfeld unterm Stein Flur 3 die Flurstücke 70/12 und 79/174.

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Auf dem Kuxraine“ LEN 002 wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wie folgt umgrenzt:

Im Süden durch die Fahrbahnbegrenzung der Bahnhofstraße.

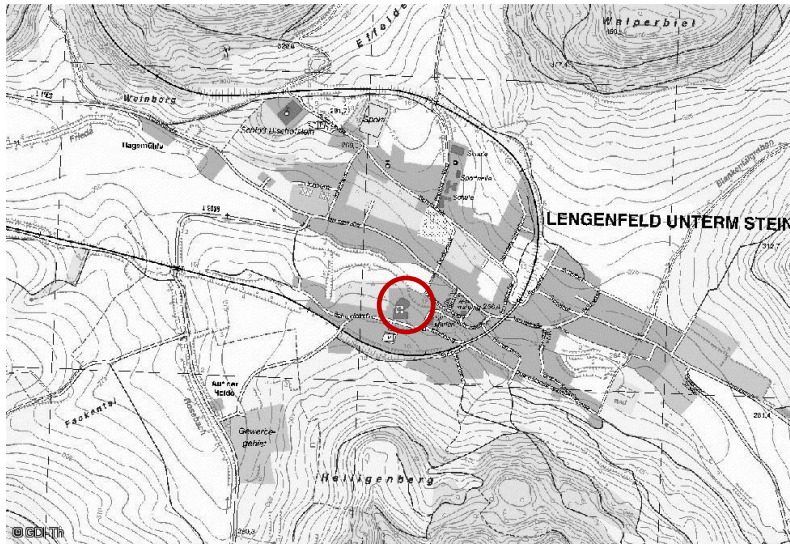
Im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 70/14 und die Flurstücke 817/70 und 72/17.

Im Norden durch die Flurstücke 72/17 und 77/5.

Im Osten durch die Flurstücke 70/5, 70/8, 70/10, 78/5, 78/7, 79/116, 79/117, 79/118, 79/119, 79/280, 79/281, 79/282, 79/289, 79/290, 79/291, 79/296 und 79/297 der Flur 3, Gemarkung Lengenfeld unterm Stein.

2. Standortbedingungen

2.1 Lage des Plangebietes



Quelle: Geoproxy Thüringen

Lageübersicht

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortes in unmittelbarer Nachbarschaft zur katholischen Kirche Mariä Geburt. Unmittelbar angrenzend zum Plangebiet schließt Wohnbebauung an. Das Gelände wird durch die gute Durchgrünung des Ortes und das ansteigende Gelände mit seinen Gehölzstrukturen gut eingebettet. Den sichtbaren Rahmen bilden nach Norden die bewaldeten Höhen des Schlossberges und des Walperbiel, der die höchste Erhebung (450 m) im Umfeld darstellt. Der südlich gelegen Parkplatz des Krankenhauses befindet sich auf ansteigendem Gelände, an dessen Rand sich größere Gehölzbestände des Heiligenberges anschließen.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste eine Fläche von ca. 0,8 ha. Das Flurstück 70/12 Flur 3 befindet sich im Eigentum der Kirchlichen Stiftung bürgerlichen Rechts St. Johann Nepomuk, Erfurt. Die Eigentümerin des Flurstücks 79/174 Flur 3 mit einer Fläche von 24 m² ist Frau Leister aus Lengsfeld unterm Stein.

2.3 Naturräumliche Zuordnung

Lengsfeld unterm Stein liegt an der hessisch-thüringischen Landesgrenze am Oberlauf der Frieda, einem rechtsseitigen Nebenfluss der Werra. Das Plangebiet wird dem Naturraum der Muschelkalk-Platten und –Bergländern (Werrabergland-Hörselberge) zugeordnet.

Der Naturraum gehört mit zu den am stärksten reliefierten Landschaften Thüringens. Plattenberge mit steilen Abgängen, zahlreiche tief eingeschnittene Täler und flachere Sockelbereiche bestimmen das Relief und stellen somit eine stark strukturierte Kulturlandschaft mit einer hohen Erlebnis- und Landschaftsbildqualität dar.

Die Nutzung des Naturraums wird durch die Reliefierung bestimmt. So findet sich auf den hochgelegenen Plateaus und Steilhängen vorwiegend Wald, in den Tälern und flachen Hängen landwirtschaftliche Nutzung.

Charakteristisch für den Ort ist seine Lage in einem Tal, umgeben von steil aufragenden und von Muschelkalk-Felsen gekrönten Hügeln sowie die Muschelkalkhochfläche des Düns, dessen Höhenlagen bis über 500 m reichen.

2.4 Geologie / Boden

Den geologischen Untergrund bilden verschiedene Gesteine des Buntsandsteins, Muschelkalks und Keuper. Kleinteilig sind auch Jura- und Zechsteinschollen vorhanden.

Die Ränder des westlichen Dün und die meisten Plattenberge bestehen aus Unterem Muschelkalk, ca. 100 m mächtigen flaserigen Mergelkalken mit eingeschalteten festen kristallinen Werksteinbänken. Die Bereiche des Mittleren Muschelkalks befinden sich im südlichen Bereich des Naturraumes und weisen oberflächlich meist ausgelaugten Gips auf. Die Abteilung des Oberen Muschelkalks besteht aus bis zu 10 m mächtigen Trochitenkalk und bildet vielfach Geländestufen aus.

Am Fuße der Berge aus Muschelkalk steht der Obere Buntsandstein an. Vorherrschende Gesteine sind dolomitische Mergelsteine, Siltsteine und meist ausgelaugter Gips.

Bedingt durch herzynisch tektonische Störungszonen stehen in den Auenbereichen über Kiesen holozäne Auelehme an, stellenweise sind Terrassenreste eiszeitlicher Werra-Schotter erhalten. Von Bedeutung sind Lössdecken und Lösslehme die auf flacheren Hängelehnen und Hochflächen auftreten. In Talauen finden sich teilweise ausgedehnte Travertinlager.

Der Untere Muschelkalk weist vorwiegend stark bis sehr stark steinig lehmige Skelettböden mit einem nur geringen Wasserspeichervermögen mit Neigung zur Austrocknung auf. Die Bereiche des

Mittleren Muschelkalks weisen stark steinige Lehme und tonige Lehme auf. Tiefgründige Lehme, tonige Lehme finden sich in den Abteilungen des Oberen Muschelkalks, diese schweren kalkhaltigen Böden weisen einen unausgeglichenen Wasserhaushalt auf. Die Lösslehmdecken sind oft im

Oberboden humos und tonverarmt und besitzen eine hohe Wasserspeicherfähigkeit mit Neigung zur Staunässe und Versauerung auf.

2.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in südwestlicher Ortslage. Die angrenzende Wohnbebauung erstreckt sich in Ost-West-Richtung, während das Gelände nördlich und südlich des Plangebietes ansteigt. Östlich und westlich schließen an den Ort Grünland und Ackerflächen an. Die Erhebungen im Norden (Schlossberg, Walperbiel) und im Süden (Heiligenberg) sind auf den Kuppen bewaldet und geben Lengendorf, im Tal der Frieda gelegen, ein besonderes Gepräge. Eine markante Geländeerhebung ist der Walperbiel bei Lengendorf unterm Stein mit 450 m.

Das Plangebiet selbst weist ebenfalls durch natürlich entstandene Böschungen und Steilhänge verschieden Höhenniveaus auf. Der Haupteingang an der Bahnhofstraße passt sich in die umgebende Bebauung ein. Blickt man jedoch von der Hauptstraße gen Süden so erhebt sich das Krankenhaus auf Grund der Topografie über den Ort passt sich aber gleichzeitig der umgebenden westlichen Wohnbebauung an. Die in unmittelbarer Nähe gelegen Kirche Mariä Geburt bildet die Höhendominante des Ortes. Durch die größeren Gehölzbestände im Umfeld des Krankenhauses ist dieses gut eingebettet und stellt keinen Fremdkörper in der Landschaft dar.

2.6 Arten und Lebensräume

Die kleinräumig strukturierte Kulturlandschaft des Unstrut-Hainich-Kreises weist um Lengenfeld unterm Stein einen Waldanteil von ca. 54 % auf und bietet eine immer wiederkehrende Abfolge von bewaldeten, oder als Acker genutzten Hochflächen sowie steilen Taleinschnitten mit verschiedenen Trockenbiotopen. Die natürliche potentielle Vegetation stellen naturnahe Laubwälder, insbesondere Orchideen- und Waldmeister-Buchenwälder dar. Die Eibe besitzt hier ebenfalls ihre größten thüringischen Vorkommen.

Auf Grund der Topografie sind hier besonders wärmeliebende Stauden- und Wildkrautfluren sowie Fels- und Trockengebüsche und ebenso deren trockenliebende Vertreter der Fauna anzutreffen.

Biotopkartierungen und Faunistische Bestandserhebungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten.

2.7 Aktuelle Nutzung

Das Gelände ist bebaut und wird bereits seit der Grundsteinlegung 1905 als Krankenhaus genutzt. Im Jahre 1928 und in den 60er Jahren wurde das Gebäude bereits erweitert. Weitere Um- und Ausbauten erfolgten in den Jahren 1994/95, 2004 und letztmalig 2011. Die angrenzenden Baulichkeiten sind Wohnräume für das Pflegepersonal sowie Nebenanlagen wie ein Wirtschaftshof mit Garagen und Stellplätzen. Nördlich und westlich des Krankenhauses befinden sich gestaltete Grünflächen mit einer gewissen Aufenthaltsqualität.

2.8 Erschließung / Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Bahnhofstraße sehr gut erschlossen. Eine weitere Erschließung besteht über den Kirchberg. Für den Individualverkehr sind entlang der Bahnhofstraße gegenüber dem Haupteingang Kurzzeitparkplätze vorhanden. Stellplätze sind oberhalb des Krankenhauses auf dem Flurstück 97/4 gegeben.

Die technische Infrastruktur ist im Plangebiet vorhanden.

Die Gemeinde Lengenfeld unterm Stein wurde im Jahr 2011 an das zentrale Abwassernetz der Kläranlage Friedatal angeschlossen (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld). Das Krankenhaus ist an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Obereichsfeldischer Wasserleitungsverband.

Die Energieversorgung mit Strom erfolgt durch die E.ON.

3. Übergeordnete Planungen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des BauGB in der Fassung vom 15.08.2017; Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung v. 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); die Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13. März 2014 (GVBl. 2014,49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2018 (GVBl. S. 297), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057) zugrunde.

Weiterhin fanden das ThürNatG in der Fassung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2018 (GVBl. S. 315); das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 G zur effektiveren und praxistauglicheren Ausgestaltung des Strafverfahrens v. 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202); das Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) i.d.F. vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574, 584); das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 3465), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der V v. 27.09.2017 / 3465 und das Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 G v. 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Als übergeordnete Planungen sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel und der Regionalplan Nordthüringen (vom 29.10.2012) zu nennen. Der Regionale Raumordnungsplan stellt ein Bindeglied zwischen staatlicher und kommunaler Planung dar und konkretisiert die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen.

Im Regionalplan Nordthüringen wurde als Zielstellung unter 3.3.1 beschrieben, dass „gemäß Landesentwicklungsplan [...] eine gleichwertige, medizinisch leistungsfähige, stationäre und ambulante Versorgung der Bevölkerung unter Berücksichtigung des Zentrale-Orte-Systems sicherzustellen [ist]“. Weiter heißt es, dass „die stationären Gesundheits- und Rehabilitationseinrichtungen [...] zur besseren Realisierung ihrer medizinischen Versorgungsaufgabe gestärkt werden [sollen]“. Des Weiteren gibt die aktuelle Krankenhausplanung des Freistaates Thüringen vor, dass die Nordthüringer Krankenhäuser weiterentwickelt werden sollen. Es wird der Grundsatz formuliert, dass „zur Umsetzung einer patienten- und bedarfsgerechten, leistungsfähigen und wirtschaftlichen Thüringer Krankenhauslandschaft [...] das Vorhalten von Fachkliniken erforderlich [ist].“ Die weitere Profilierung des Nordthüringer Krankenhauses Lengsfeld unterm Stein – Geriatrie in Kombination zwischen stationärer Versorgung und Tagesklinik – soll sich nicht nur auf eine Verbesserung der medizinischen Versorgung, sondern auch auf die Imageaufwertung des Standortes auswirken. (Regionalplan Nordthüringen 2012: S. 29)

3.2 Denkmalschutz

Der historische Ortskern des Ortes Lengenfeld unterm Stein ist als Denkmalensemble unter Schutz gestellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Denkmalensembles. Das Gebäude des Krankenhauses ist von dieser Festlegung ausgenommen.

Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits archäologische Fundstellen bekannt. Es muss bei eventuellen Erdarbeiten mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde gerechnet werden. Termine für Erdarbeiten sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen um eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten zu gewährleisten. Die Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

4. Begründung zum Bebauungsplan

4.1 Bauliche Nutzung

4.1.1 Planungskonzept

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Kuxraine“ LEN 002 ist die notwendige bauliche Erweiterung und Bestandssicherung des St. Elisabeth-Krankenhauses in Lengenfeld unterm Stein. Die katholische Hospitalvereinigung Thüringen gGmbH beabsichtigt den Anbau einer Tagesklinik an das bestehende Krankenhaus.

Beim aufgestellten Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB, welcher im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Begründet ist dies durch Maßnahmen der Nachverdichtung und fehlender Überschreitung der zulässigen Gesamtfläche von 20.000 Quadratmetern. Das Planungsgebiet umfasst lediglich eine Gesamtfläche von 8.000 Quadratmetern. Das Vorhaben ist unabhängig von der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG nach Anlage 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“ fallen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Das Vorhaben liegt außerhalb eines Natura 2000 Gebietes. Des Weiteren wird gemäß §13 Abs. 2 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von 30 Tagen gegeben.

Für Lengenfeld unterm Stein liegt kein Flächennutzungsplan, jedoch liegt für das Plangebiet der Landschaftsplan „Nordwest“ Unstrut-Hainich-Kreis (2000) vor.

Unter Beachtung der Ziele der Raum- und Landesplanung wird dem Vorhaben „Anbau einer Tagesklinik am St. Elisabeth-Krankenhaus“ mit 10 Plätzen, sowie der Erweiterung der Verwaltung und der Schaffung einer zusätzlichen Pflegestation mit 12 Betten mit zugehörigen Therapieräumen ein dringendes öffentliches Interesse bezüglich der Umsetzung einer Patienten- und bedarfsgerechten, leistungsfähigen und wirtschaftlichen Thüringer Krankenhauslandschaft gegeben.

Die zunehmende fachliche Spezialisierung und wachsende Behandlungsintensität besonders des Pflegebereich im Krankenhaus hat sich stark verändert und führt zu einem raschen Wandel durch technische, funktionelle, qualitative Anforderungen an den Krankenhausbau. Die Notwendigkeit der Konzentration von Krankenhäusern auf wenige Standorte mit dem Ziel, einzelne Fachgebiete zu qualifizieren und zusammenzuführen führt zu einer besseren Auslastung der Diagnose- und Therapieeinrichtungen und der Bewältigung der Zunahme der Multimorbidität (im höheren Alter).

Die Gestaltung der Gebäude- und Raumanlagen eines Krankenhauses als auch die Verfügbarkeit von medizinisch-technischen Geräten über seine Angebotsmöglichkeiten von diagnostischen und therapeutischen Leistungen tragen wesentlich zum Wohlbefinden von Patienten, Besuchern und des Personals bei. Für die Patienten liegt der Schwerpunkt auf der Ausstattung der Patientenzimmer, für das Personal haben dagegen die baulichen und räumlichen Gegebenheiten vorwiegend Auswirkungen auf den Krankenhausbetriebsablauf.

Um Ungereimtheiten zu vermeiden, kurz eine Erläuterung zur Bezeichnung der Geschosse. Dem Betrachter stellt sich die nordöstliche Fassadenansicht folgendermaßen dar: I.-V. Vollgeschoss entsprechen 1. Untergeschoss, Erdgeschoss, 1., 2., und 3. Obergeschoss. Die südliche Fassadenansicht, auf Grund der topographischen Gegebenheiten, als I.-IV. Vollgeschoss. Die Gebäudeoberkante liegt jedoch einheitlich auf Höhe des nordöstlichen V. Obergeschosses, weshalb dieser Bereich im Bebauungsplan mit „V“ gekennzeichnet ist. Als Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante (OK) wurde die Geländeoberkante (GOK) 270,68 m ü. NN auf der nordöstlichen Seite des Gebäudes gewählt. Die OK des Gebäudes liegt im Bereich des 3. Obergeschosses bei 289,29 m ü. NN.

Die Ziele für die bauliche Entwicklung im Plangebiet sind abgeleitet aus der Bewilligung zur Umstrukturierung in eine Fachklinik für Geriatrie durch das Thüringer Ministerium für Soziales und Gesundheit im Jahr 1994. Der aufgestellte Bedarfsplan und das daraus resultierende Planungskonzept ergaben die Notwendigkeit einer umfangreichen Neubaumaßnahme. Dem damals erarbeiteten Planungskonzept liegt ein Raum- und Funktionsprogramm zugrunde das sich auf die Erfahrung verschiedener geriatrischen Einrichtungen in Deutschland und der Schweiz beruft. Der bereits umgesetzte Um- und Erweiterungsbau bedarf nun der weiteren Entwicklung, um den gestiegenen Anforderungen an die Versorgung der Patienten gerecht zu werden.

Geplant ist der Anbau einer Tagesklinik, mit ca. 170 Quadratmetern Grundfläche, westlich an den straßenseitigen Flügel des St. Elisabeth-Krankenhauses in Lengfeld unterm Stein. Im Juli 2016 wurde bereits der Bauantrag gestellt.

Geplant sind in Verlängerung des Bestandgebäudes neben dem Erdgeschoss noch drei weitere Obergeschosse mit einer Gebäudeoberkante gemäß Bestand. Im Erdgeschoss wird sich die Tagesklinik mit 10 Plätzen befinden, im 1. Obergeschoss ist geplant die Verwaltungsräume zu erweitern, im 2. Obergeschoss soll eine neue Pflegestation mit zusätzlichen 12 Betten ausgebaut werden (hierzu sind auch Umbauten im Bestand erforderlich) und in das Dachgeschoss sollen die notwendigen Therapieräume, welche zur Zeit im 2. Obergeschoss des Bestandsgebäudes untergebracht sind, verlagert werden. In Richtung Westen wird auf den letzten drei Metern des Anbaus auf das 3. Obergeschoss verzichtet und ein nicht begehbares, begrüntes Flachdach ausgebildet.

Die Gestaltung wird dem Bestand angeglichen, d.h. es wird eine verklinkerte Fassade entstehen. Zur Straße hin ist ein geneigtes Dach geplant. Zur Belichtung im Dachgeschoss sind zwei weitere Gaupen vorgesehen und auf der Rückseite ist, wie auch schon im Bestand, ein Flachdachbereich angeordnet.

Die Abstandsflächen für dieses neue Gebäude können auf dem Grundstück des Krankenhauses abgebildet werden, sodass in dieser Sicht keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft und der Umgebung durch diese Anbaumaßnahme gegeben ist.

4.1.2 Art der baulichen Nutzung

Der geplante Anbau trägt der vorhandenen Bausubstanz (Altbau) Rechnung.

Für den Krankenhausbereich einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und vorhandenen Sozialgebäuden (Wohnheim) ist die Festsetzung als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der

Zweckbestimmung „Klinik“ vorgesehen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass neben der Hauptnutzung Klinik auch die zugehörigen Kliniknebenanlagen wie Schwesternwohnheim, Verwaltung, Technik, Garagen zulässig sind.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die in dem Baugebiet zulässige Grundflächenzahl enthält die Summe der Gebäudegrundflächen sowie die Erschließungsflächen mit ihren Zufahrten. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß mit 2,0 ausgewiesen.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch die Angabe der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Es werden V (fünf Vollgeschosse) festgesetzt. Der geplante Anbau besitzt in weiten Teilen IV Vollgeschosse, im westlichen Abschluss III Vollgeschosse. Der Anbau besitzt kein Kellergeschoss, die Oberkante befindet sich auf Höhe des fünften Vollgeschosses des bestehenden Gebäudes. Laut ThürBO gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

4.1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23(2) BauNVO definiert. Die enge Bindung ist zur Sicherung des Raumkonzeptes hinsichtlich einer klaren Disposition zur Lage der Baukörper und Freiräume erforderlich.

Die Baugrenzen vollziehen im Sondergebiet den heutigen baulichen Bestand (Bettenhaus) nach. Im Bereich des Erweiterungsbaus umgrenzen sie die geplante Baukontur.

Um darüber hinaus eine flexible Gebäudeplanung zu ermöglichen, soll ausnahmsweise die Überschreitung von Baugrenzen durch Treppenanlagen, Lichtschächte, Lüftungstürme, Windfänge und Eingangsdächer zulässig sein. Diese Anlagen ordnen sich optisch unter und verändern die Gebäudekubatur nur unwesentlich. Die Überschreitung der Baugrenzen durch eben genannte Anbauten ist bis zu einer Tiefe von 3m zulässig.

Die maximale Höhe des Anbaus beträgt Oberkante (OK) 289,29 m ü. NN. Ausgenommen von dieser Festlegung sind die Aufzugsüberfahrt und die Anlagen für Be- und Entlüftung des Bestandes. Diese werden mit Oberkante 290,40 m ü. NN festgelegt. Bezugspunkt (Geländeoberkante = GOK) bildet der Eingang an nordöstlicher Seite des Krankenhauses (I. Vollgeschoss = Höhe 1. Untergeschoss), der sich auf einer Höhe von 270,68 m ü. NN befindet.

Für das Gebäude westlich neben dem Krankenhaus, mit der Bezeichnung Wohnheim/Verwaltung, wird als maximale Gebäudeoberkante 286,90 m ü. NN festgelegt.

4.2 Städtebauliche Gestaltung

4.2.1 Dächer

Für das Gebäude sind Ausführungen als Pultdach und als Flachdach zulässig. Zu Dachneigung und Eindeckung werden keine Festsetzungen getroffen.

4.2.2 Baukörper

Der nordöstliche Baukörper des Bestandsgebäudes ist aus Platz- und städtebaulichen Gründen abgewinkelt zum straßenseitigen Gebäudeteil angeordnet. Hierdurch kann einerseits die Belichtung der Krankenzimmer verbessert, zum anderen eine nach städtebaulichen Gesichtspunkten besser Massenverteilung im Hangbereich erzielt werden. Der Anbau wird in Verlängerung des straßenseitigen Gebäudeteiles vorgesehen.

Festsetzungen zu Materialität wurden nicht getroffen.

4.2.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellflächen

Im nördlichen Bereich des Plangebiets auf der Fläche des Sondergebietes Klinik befinden sich der Wirtschaftshof des Krankenhauses und Stellplätze für das Personal. Garagen außerhalb der Baufelder sind auf den gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.2.4 Private Grünflächen

Private Grünflächen befinden sich im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden.

Für die anzupflanzenden Gehölze gilt eine 3-jährige Anwachs- und Entwicklungspflege.

Während der Baumaßnahme ist zum Schutz der bestehenden Bäume und Vegetationsbestände die DIN 18920 und die RAS LG-4 zu beachten.

Es ist davon auszugehen, dass durch den Anbau der Tagesklinik auf den Flächen der ehemaligen Zufahrt kein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß §14 BNatSchG entstehen. Bei Feststellung von artenschutzrechtlichen Tatbeständen vor und während der Baumaßnahme ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Es ist sicherzustellen, dass Verbotstatbestände (Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote) nach §44 BNatSchG nicht eintreten.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße. Die Erschließung wurde bereits im Zuge des Umbaus angelegt. Eine weitere Erschließung besteht über den Kirchberg.

Die Hauptandienung des Krankenhauses, d.h. Zufahrt für Krankentransporte/Liegendandienung, Versorgungsfahrten ist ebenfalls über die Bahnhofstraße mit Andienung im Hofbereich vorhanden.

Die Verbindung zwischen Zufahrt Bahnhofstraße und Wirtschaftshof wird als perspektivische Zufahrt für die Erweiterung des Krankenhausgeländes als Straßenverkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß §9 Abs.1 Nr.21 BauGB dargestellt und im Zuge des Anbaues der Tagesklinik im Zufahrtsbereich an die westliche Grundstücksgrenze verlegt.

4.3.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplatzanlagen des Sondergebietes, entsprechend ThürBO und gem. Stellplatzrichtlinie für Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung, sind bereits auf dem Nachbargrundstück, Flurstücknr. 97/4 in ausreichender Anzahl vorhanden. Der Bedarf wurde wie folgt

ermittelt: 1 Stellplatz für 4-6 Betten, die Bettenzahl wurde mit 126 Betten veranschlagt. Es wurde ein Parkplatz mit 87 Stellplätzen angelegt.

Entlang der Bahnhofstraße, Höhe Krankenhaus, befinden sich zusätzlich Kurzzeitparkplätze.

4.3.3 Fußgänger

Die bestehenden fußläufigen Verbindungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt. Der Hauptzugang für Patienten und Besucher erfolgt wie bisher über die Bahnhofstraße und hat eine gedeckte Vorfahrtsmöglichkeit, die auch von Taxen genutzt werden kann.

4.4 Ver- und Entsorgung

4.4.1 Trinkwasser und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Belange sind mit dem Obereichsfeldischen Wasserleitungsverband zu regeln.

Die Löschwasserentnahmestelle befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes.

4.4.2 Energieversorgung, Fernmeldetechnik

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom sowie die fernmeldetechnische Versorgung sind über die vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Die Energieversorgung mit Strom erfolgt durch die E.ON. Die Zentrale Gasversorgung durch die EW Eisfeldgas GmbH.

4.4.3 Abwasserbeseitigung, Abwasserreinigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das zentrale Abwassernetz der Gemeinde Lengenfeld unterm Stein, welche an die Kläranlage Friedatal angeschlossen ist.

Die ehemalige Kläranlage wurde verfüllt.

4.4.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung ist ebenfalls gesichert.

5. Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 15.08.2017; Neugefasst durch Bek. v. 23.09.2004 I 2414; Zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung v. 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13. März 2014 (GVBl. 2014, 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2018 (GVBl. S. 297)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2018 (GVBl. S. 315)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 G zur effektiveren und praxistauglicheren Ausgestaltung des Strafverfahrens v. 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202)
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) i.d.F. vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574, 584)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der V. v. 27.09.2017 I 3465
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 G v. 20. Juli 2017 (BGBl. I S.2808)
- Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen (Hrsg.) (2012). Regionalplan Nordthüringen. Sondershausen
- Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (Hrsg.) (2014). Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel. Herausforderungen annehmen – Vielfalt bewahren – Veränderungen gestalten. Erfurt
- Hiekel, W., F. Fritzlar, A. Nöllert & W. Westhus (2004): Die Naturräume Thüringens. Naturschutzreport 21, Jena.