HILDBURGHAUSEN-PROJEKT-MANAGEMENT GMBH

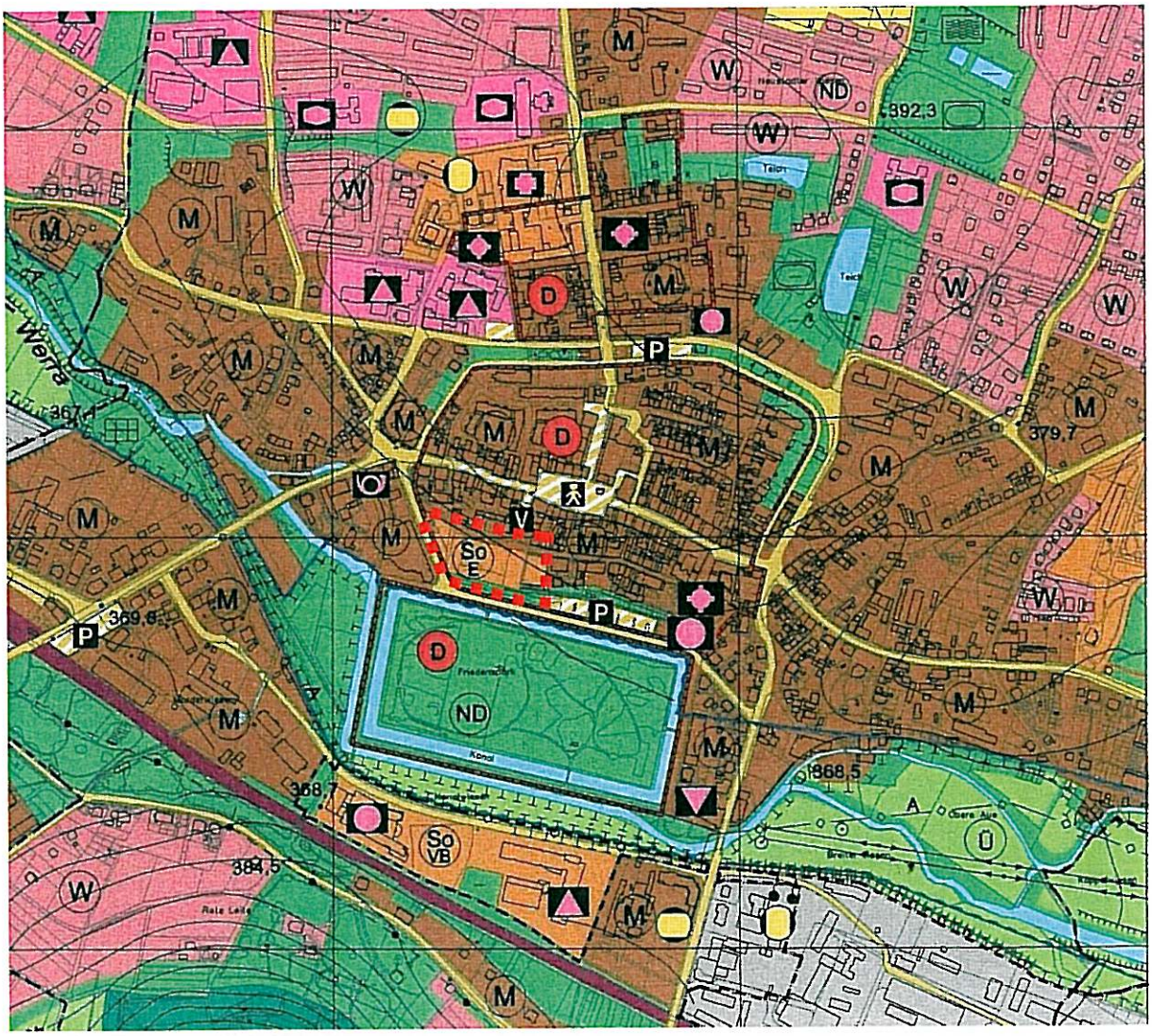
BEBAUUNGSPLAN

FÜR DEN INNERSTÄDTISCHEN BEREICH „JOHANN-SEBASTIAN-BACH-PLATZ“

1. Änderung

Stand: Januar 2011

BEGRÜNDUNG



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

DIPL.-ING. JÜRGEN BRÜCKNER
- FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER -
AM BURGHOF 10 - 98527 SUHL

Begründung zum Bebauungsplan „Johann-Sebastian-Bach-Platz" in 98646 Hildburghausen gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Änderung, Stand Januar 2011

Inhalt Seite

0. Inhalte der 1. Änderung 3

1. Vorgaben übergeordneter Planungen 4
1.0 Gesetzliche Grundlagen 4
1.1 Flächennutzungsplan 4
1.2 Vorbereitende Untersuchung mit Rahmenplanung 5

2. Veranlassung und Ziele 5

3. Rahmenbedingungen / Bestandsbeschreibung 5
3.1 Räumlicher Geltungsbereich 5
3.2 Beschreibung des Plangebietes 5
3.2.1 Vorhandene Bebauung 5
3.2.2 Nutzung 5
3.2.3 Verkehr 5
3.2.4 Ver- und Entsorgung 6
3.2.5 Grünflächen / Wegebeziehungen 6
3.2.6 Denkmalschutz / Archäologie 6
3.2.7 Nutzungsbeschränkungen 6

4. Städtebauliche Ziele 6
4.1 Stadtstruktur / Stadtbild 6
4.2 Denkmalschutz / Archäologie 8
4.3 Nutzung / Stadtfunktion 8
4.4 Baustruktur 9
4.5 Verkehr 9
4.6 Ver- und Entsorgung 9
4.7 Grün / Wegebeziehungen 9
4.8 Stadthygiene / Ökologie 10
4.9 Immissionsschutz 10

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes 10
Planungsrechtliche Festsetzungen 10
5.1 Art der baulichen Nutzung 10
5.2 Maß der baulichen Nutzung 10
5.3 Verkehrsflächen 11
5.4 Grünordnerische Festsetzungen 11
5.5 Eingriffs-/ Ausgleichsregelung 11
5.6 Festsetzungen zum Immissionsschutz 12
5.7 Festlegungen zur Gestaltung 12

6. sonstige Hinweise 13

7. Auswirkungen 13
7.1 Bodenordnung, Grenzregelungsverfahren 13
7.2 Kosten / Finanzierung 13

Anlage
Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes auf dem Johann-Sebastian-Bach-Platz in Hildburghausen 1 - 44

DIPL.-ING. JÜRGEN BRÜCKNER
- FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER -
AM BURGHOF 10 - 98527 SUHL
FON: 03681/ 41 66 80 – FAX: 03681/ 41 66 79

0. Inhalte der 1. Änderung

Die Änderungen beziehen sich mit dem Wechsel des Investors auf eine funktionelle Neuordnung und damit eine veränderte bauliche Gestaltung des Einkaufszentrums und in der Folge auch der Freiflächen.

Die Gesamtgröße der Verkaufsraumflächen wird mit max. 4.700 m² beibehalten. Die VRF für Lebensmittel/Vollsortimenter und Textil reduzieren sich, dagegen erhöht sich die VRF des Drogeriemarktes von 410 auf 650 m². Dazu wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt. Sie ist als Anlage zur Begründung beigefügt. (siehe auch Pkt. 5.2 auf Seite 10)

Bauliche Veränderungen

+ Der Hauptbaukörper ist eine U-förmige Umbauung des Platzes mit den Außenkonturen des ehemaligen Schlosses. Der westlich angeordnete Winkelbau reduziert sich auf ein Parkdeck in 2 Ebenen. Die Gebäudetiefen verringern sich bei den Seitenflügeln um 1 bzw. 6 m, beim Südflügel erhöht sich die Tiefe um 1,50 m. Dadurch vergrößert sich die Platzfläche um 170 m² auf rund 1.400 m².

+ Der 2-geschossige Vorbau mit Flachdach/Terrasse am Platzbereich reduziert sich auf 1 Geschoss, zusätzlich gibt es einen Umgang auf Stützen zur Erschließung von Wohnungen oder Büros etc. im Obergeschoss.

+ Obergeschoss und Dachgeschoss werden abweichend von den unteren Ebenen (sonstiges Sondergebiet SO) als Mischgebiet MI festgesetzt mit den ausschließlichen Zulässigkeiten Wohnen, Beherbergung, Büros und Läden i.V. mit dem EG.

+ Das Untergeschoss enthält neben der Tiefgarage einen Einkaufsmarkt mit dessen unterirdischer Anlieferungszone. Dadurch ist eine Erhaltung des Schlosskellers nicht möglich – sie war im rechtskräftigen Bebauungsplan auch nicht ausdrücklich festgesetzt. Die Erschließung des Untergeschosses von der Clara-Zetkin-Straße aus bedingt die Absenkung des Hügels an der jetzigen Parkplatzausfahrt um ca. 5 m. Das ermöglicht die Anordnung von Kundenstellplätzen an der Südseite sowie einen gestalteten Durchgang vom Bach-Platz über einen Treppenabgang mit Zugängen Einkaufsmarkt / Tiefgarage und weiter über die Clara-Zetkin-Straße in den Park mit Verbindungen zum Theater und Landratsamt.

Veränderungen Freiraum

+ Der Johann-Sebastian-Bach-Platz wird ein reiner Fußgängerplatz mit gestalteter Aufenthaltsqualität ohne Fahrbahnen und Kurzzeitparkplatz – diese Stellplätze befinden sich an den nördlichen Stirnseiten der Seitenflügel.

+ Die Johann-Sebastian-Bach-Straße wird entsprechend den Zielsetzungen des Stadtbodenkonzeptes insgesamt als Mischverkehrsfläche – verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Mit einer geplanten Anhebung des Niveaus der jetzt im Platzbereich abgesenkten Straßenfläche wird eine durchgehende behindertengerechte Gestaltung der Oberfläche mit besserer höhenmäßiger Anbindung an die Gebäude und Freiflächen Am Schlossberg erreicht. Die verkehrsrechtliche Einstufung bringt zudem eine höhere Sicherheit für den zu erwartenden größeren Fußgängerverkehr.

+ Die 14 Großbäume in der Grünfläche an der Clara-Zetkin-Straße sind durch die Geländeabsenkung nicht zu halten. Es werden aber insgesamt ca. 54 Bäume als Ersatzpflanzung im Plangebiet und dessen Randbereichen vorgesehen.

+ Im Bereich Treppenabgang zur Clara-Zetkin-Straße mit Übergang in den Schlosspark wird Raum gelassen für eine mögliche Einbeziehung von Bauteilen einer „Grotte" aus der Zeit des Schlossbaues, die sich hier befunden haben soll.

Umweltprüfung

Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13a Abs. 1 Pkt. 1. BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – abgesehen. Die festgesetzte Grundfläche beträgt insgesamt weniger als 20.000 m².

1. Vorgaben übergeordneter Planungen

1.0 Gesetzliche Grundlagen

Der vorliegende Plan ist ein **Bebauungsplan der Innenentwicklung** gemäß § 13a Abs. 1 BauGB. Er ist auf der Grundlage folgender Gesetze und Bestimmungen erarbeitet worden:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, geänd. durch Art. 2 G zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes v. 3.5.2005, BGBl. I S. 1224 ... und Art. 1 G zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006, BGBl. I S. 3316)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der vom 1. Mai 2004 an geltenden Fassung
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.September 2002 (BGBl. I S. 3830), sowie DIN 18005 betr. Außenwirkungen des Bebauungsplanes
6. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16. August 1993 (GVBl. Nr. 23, S. 501)
7. Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz (ThAbfAG) vom 31. Juli 1991 (GVBl. Nr. 273)
8. Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Historische Altstadt" (Sanierungssatzung) vom 25.04.1997
9. Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten in der Stadt Hildburghausen (Erhaltungssatzung) vom 25.03.1992
10. Satzung zur Gestaltung baulicher Anlagen in der Stadt Hildburghausen (Baugestaltungssatzung) vom 27.09.2001
11. Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Hildburghausen (Baumschutzsatzung) vom 21.11.1997

1.1 Flächennutzungsplan

Im seit 1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildburghausen war der Bereich des Johann-Sebastian-Bach-Platzes als **gemischte Baufläche** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) ausgewiesen. Diese Ausweisung umfasst den gesamten Altstadtbereich.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung einer großflächigen Handelseinrichtung zu schaffen, war die Umwidmung der bisherigen gemischten Baufläche in ein **Sondergebiet für Einkaufszentrum und großflächigen Einzelhandel** (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) erforderlich. Neben den geplanten großflächigen Handelseinrichtungen (Lebensmittelmarkt/Vollsortimenter und Elektronikfachmarkt) sollen weitere Märkte/Läden, Büroflächen, Wohnungen, Einrichtungen für Freizeit und Gastronomie sowie eine Tiefgarage den Standort ergänzen.

Die Änderung des FNP wurde parallel mit dem Verfahren B-Plan 2007 durchgeführt. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit im Grundsatz aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2 Vorbereitende Untersuchung mit Rahmenplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt" (Satzungsbeschluss vom 25.04.1997). Im Rahmenplan vom Februar 1996 (Planung: Büro Dag Schröder, Schweinfurt) ist die Wiederbebauung des Bereiches Johann-Sebastian-Bach-Platz etwa in den Konturen des ehemaligen Hildburghäuser Stadtschlosses vorgegeben. Der vorliegende Bebauungsplan folgt diesen Vorgaben in wesentlichen städtebaulichen Parametern.

DIPL.-ING. JÜRGEN BRÜCKNER
- FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER -
AM BURGHOF 10 - 98527 SUHL
FON: 03681/ 41 66 80 – FAX: 03681/ 41 66 79

2. Veranlassung und Ziele

Ziel der Stadtentwicklung ist es, in diesem Teilbereich die Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe, insbesondere von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen sowie des Wohnens zu ermöglichen und zu fördern.

Auf Grund der mittelzentralen Funktion der Kreisstadt Hildburghausen sind u.a. auch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für Waren des gehobenen Bedarfs zur Versorgung des Einzugsbereiches vorzuhalten.

Die historische Altstadt von Hildburghausen verfügt bereits über eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Für die nachhaltige Entwicklung des Stadtzentrums ist es jedoch erforderlich, einen Kunden- bzw. Besuchermagneten in der Innenstadt zu schaffen.

Der Johann-Sebastian-Bach-Platz als einer der wichtigsten Plätze neben dem historischen Marktplatz bietet dafür gute Voraussetzungen.

3. Rahmenbedingungen / Bestandsbeschreibung

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 12.282 m².
Gemäß Aufstellungsbeschluss umfasst der räumliche Geltungsbereich des B-Planes in der Gemarkung Hildburghausen die Flurstücke:

- 2904/6 (Johann-Sebastian-Bach-Straße)
- 2924/3; 2924/4; 2924/5; 2924/8; 2924/9; 2924/10;

Die Flächen befinden sich in Eigentum des Vorhabenträgers.

Um mittelfristig geplante Veränderungen in der Verkehrsführung der Clara-Zetkin-Straße besser darstellen zu können, wurde ein Teil dieser öffentlichen Straße in den Geltungsbereich aufgenommen (Flurstück 2882/3).

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Johann-Sebastian-Bach-Straße und Am Schlossberg
- im Osten durch das Grundstück Johann-Sebastian-Bach-Straße 2 und den
- im Süden und Westen durch Gehwege an der Clara-Zetkin-Straße

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Plan durch eine breite gestrichelte schwarze Linie dargestellt.

3.2 Beschreibung des Plangebietes

3.2.1 Vorhandene Bebauung

Der bauliche Bestand des ehem. Stadtschlosses beschränkt sich auf Schlosskeller (u.a. ehem. Gaststätte), Stadtmauerteile und einen Turm. Der Turm und Teile der Stadtmauer sollen erhalten und integriert werden.

3.2.2 Nutzung

Derzeit wird der Standort überwiegend als gebührenpflichtiger Parkplatz genutzt und besteht aus einer geschotterten Fläche, über die eine mit Bitumenbelag versehene Fahrspur führt. Das Ganze ist ein Provisorium, eine gestalterische Ordnung ist nicht vorhanden.

3.2.3 Verkehr

Der Standort liegt unmittelbar an der Clara-Zetkin-Straße sowie an der Johann-Sebastian-Bach-Straße und wird durch diese erschlossen.

Die Zufahrt zum derzeitigen Parkplatz erfolgt im Einbahnstraßenverkehr aus Richtung Clara-Zetkin-Straße im westlichen Bereich. Die Ausfahrt erfolgt in Richtung Süden ebenfalls auf die Clara-Zetkin-Straße. Die Fahrspuren auf dem Parkplatz sind in Bitumen ausgeführt. Eine Straßenentwässerung ist nicht vorhanden.

Es bestehen fußläufige Verbindungen nach Süden zum Schlosspark und nach Osten zur Stadtverwaltung sowie zum Theater.

3.2.4 Ver- und Entsorgung

Die Trassen der technischen Infrastruktur liegen in den Randbereichen des Plangebietes.

3.2.5 Grünflächen / Wegebeziehungen

Der Grünflächenanteil am Standort ist gering und beschränkt sich auf Wiesen- bzw. Rasenflächen und Wildwuchs an Bäumen und Sträuchern im Bereich der umgebenden Böschungen. Insbesondere auf dem Flurstück Nr.: 2924/9 gefährdet der Wildwuchs an Sträuchern und Bäumen teilweise das noch vorhandene Mauerwerk, wobei der Bestand der Mauern teilweise auch jüngeren Datums ist.

Das Flurstück Nr.: 2924/9 zwischen dem Parkplatz und dem Amtsgericht gehört mit zum Plangebiet. Es handelt sich historisch überliefert um eine parkähnliche Gartenfläche, deren ggw. Zustand völlig verwildert und auch nicht in Ansätzen erkennbar ist.

Im Plangebiet hat sich über die Jahre hinweg eine natürliche Population für Stadträume entwickelt.

Intakte Grünflächen befinden sich nur im Süden des Gebietes an der Clara-Zetkin-Straße. Die Grünflächen (Rasenflächen) entlang der Clara-Zetkin-Straße werden regelmäßig gemäht. Dort stehen Großbäume: 2 große Linden und 11 z.T. mehrstämmige Spitzahorn.

Neben der Nutzung der Fläche als Parkplatz stellt der Bachplatz das fußläufige Bindeglied zwischen historischem Stadtzentrum und dem Park sowie zum in Richtung Süden anschließenden Parkplatz an der Stadtmauer dar. Eine weitere wichtige Fußgängerverbindung besteht über den Bach-Platz oder die Bach-Straße in Richtung Westen zur Schlossparkpassage.

Der Zustand dieser Fußgängerverbindungen ist derzeit nicht ausgebaut und mangelhaft.

3.2.6 Denkmalschutz / Archäologie

Die Stadtmauerreste und der nördlich angrenzende Bereich gehören zum Denkmalensemble „Historische Altstadt Hildburghausen“ (siehe Übersichtsplan). Weitere Ausführungen zum Denkmalschutz unter Pkt. 4.2

3.2.7 Nutzungsbeschränkungen

Beschränkungen bestehen durch die städtebaulichen Vorgaben aus der Rahmenplanung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

4. Städtebauliche Ziele

4.1 Stadtstruktur / Stadtbild

Der Johann-Sebastian-Bach-Platz - einer der wichtigsten Plätze in der historischen Innenstadt von Hildburghausen - stellt seit vielen Jahrzehnten sowohl in städtebaulicher als auch in funktionaler Hinsicht einen städtebaulichen Missstand dar, der sich äußerst negativ auf die Stadtentwicklung auswirkt.
Deshalb hat sich die Stadt Hildburghausen das Ziel gesetzt, diese innerstädtische Brache unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen und wirtschaftsstrukturellen Erfordernissen des Standortes zu revitalisieren.
Dies wurde bereits im Rahmenplan der Stadtsanierung als Sanierungsziel festgeschrieben und ist auch Zielsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.
Zur Sicherung aller beim Entwicklungsprozess wahrzunehmender Belange hat die Stadt im Jahr 2007 für den Bereich J.-S.-Bach-Platz einen Bebauungsplan aufgestellt, der die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines Sondergebietes „Einkaufszentrum mit großflächigem Einzelhandel“ schafft.
Derzeit wird das Änderungsverfahren für den rechtskräftigen Bebauungsplan durchgeführt, da der in Planung befindliche Handelskomplex i.V. mit Wohn- und weiteren standortverträglichen Nutzungen sowie einer Tiefgarage in einigen Punkten vom bestehenden B-Plan abweicht. Hierfür hat der Stadtrat am 17.03.2010 auf der Grundlage eines vom Eigentümer der Flächen und in Abstimmung mit der Stadt Hildburghausen erarbeiteten Bebauungskonzeptes den Einleitungsbeschluss-Nr.: 03472010 gefasst.

Der Focus der Stadtentwicklung liegt in Hildburghausen auf dem Innenstadtbereich. Das historische Zentrum soll insbesondere unter Berücksichtigung des demographischen Wandels revitalisiert und attraktiv gestaltet werden. Dazu sind Funktionen wie Handel, Dienstleistung, Versorgung und Kultur und in gleichem Maße das Wohnen notwendig.
Zur Belebung der historischen Innenstadt müssen die in Hildburghausen hinreichend vorhandenen Handelsstandorte auf der grünen Wiese durch einen innerstädtischen ergänzt werden. Für die Verträglichkeit der vorgesehenen Handelseinrichtungen wurde im Rahmen der B-Planerstellung 2006/07 ein Verträglichkeitsgutachten erarbeitet.
Entscheidend für die Funktionsfähigkeit eines innerstädtischen Handelsstandortes sowie für dessen harmonische Einfügung in den Stadtorganismus ist eine den Gegebenheiten entsprechende Funktionsmischung und Gebäudegestaltung.
Hinsichtlich der Funktion soll der Gebäudekomplex ein zum vorhandenen Handelsspektrum in der Innenstadt ergänzendes Sortiment bieten - sowohl inhaltlich als auch flächenmäßig.
Dabei muss besonderes Augenmerk auf die richtige Größenordnung des Handelskomplexes gelegt werden. Ein zu großer Einkaufsstandort wirkt sich genauso ungünstig auf die Innenstadt aus wie ein zu kleiner. Die Größenordnung muss so bestimmt sein, dass eine Magnetwirkung von dem Handelsstandort ausgeht.
Aus der Sicht des städtebaulichen Denkmalschutzes war das ehem. Stadtschloss als städtebauliche Großstruktur maßstabsbildend für den gesamten Innenstadtbereich. Der fehlende stadtbildprägende Schlosskomplex wirkt sich äußerst negativ auf die Stadtstruktur der näheren Umgebung aus.
Bei der Stadtentwicklung ist zu berücksichtigen, dass das Stadtbild neben einer guten Grundversorgung ein wichtiger Baustein für die Lebensqualität einer Stadt ist.
Die ungefähre Wiederherstellung der Kubatur des ehem. Schlosses erlaubt die Unterbringung von Handelseinrichtungen im Erdgeschoss. Es werden alle Ladengeschäfte von außen, d.h. von der Platzseite her erschlossen. Die Innenstadt wird dadurch im wahrsten Sinne des Wortes belebt, denn flaniert wird im öffentlichen Raum.
Die architektonische Gestaltung muss sich in die Umgebung einfügen. Eine Architektur, die sich auf die vorhandenen gestalterischen Grundlagen bezieht, besitzt eine größere Nachhaltigkeit. Eine Kopie des Verlorengegangenen ist ebenso wenig anzustreben wie ein modernistischer Experimentalbau. Vielmehr muss das Stadtbild mit hohem Einfühlungsvermögen weiterentwickelt werden, damit die Stadt für alle Generationen interessant bleibt.
Hohe Ansprüche an die Architektur muss die Stadt bei der Gestaltung des Gebäudekomplexes durchsetzen. Die Architekturlösung soll angemessen sein und nicht „billig“ erscheinen. Die Einbeziehung standorttypischer Materialien sowohl in der Freiflächengestaltung als auch am Gebäude tragen dazu wesentlich bei.

Bei der Entwicklung des Bebauungskonzeptes des Bach-Platzes hat sich die Stadt Hildburghausen primär für die Wiederherstellung der sichtbaren städtebaulichen Struktur entschieden. Um einen innerstädtischen Standort mit Leben zu erfüllen und gleichzeitig den heutigen Nutzungsansprüchen zu genügen, müssen Kompromisse eingegangen werden.
So können leider nicht alle überlieferten Details der Historie erhalten und übernommen werden. Dies gilt insbesondere für den Schlosskeller und die anderen Kellerreste sowie für eventuelle Reste einer „Grotte“ unterhalb des Schlosses. Diese wichtigen historischen Reste des Stadtschlosses wurden und werden im Rahmen der Vorplanung des Bauvorhabens archäologisch erforscht und erfasst und über die Materialwahl (Wiedereinbau von Natursteinen im Untergeschoss und im Bereich der Stadtmauer) in das neue Gebäude einbezogen. Durch die Gestaltung der südlichen Vorfläche des ehem. Schlosses mit einer Neugestaltung des Altans kann eine für die Aufwertung der Innenstadt sehr wichtige Fußgängerachse vom Bach-Platz zum Schlosspark und weiterführend zum Theater geschaffen werden.

Mit dem geplanten Vorhaben wird den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und den Sanierungszielen der Stadt Hildburghausen nachhaltig entsprochen.
Es wird ein wesentlicher Impuls für die Belebung der Innenstadt erwartet und eine bessere Anbindung des Wohn- und Geschäftshauses „Schlossparkpassage“ möglich.

DIPL.-ING. JÜRGEN BRÜCKNER
- FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER -
AM BURGHOF 10 - 98527 SUHL
FON: 03681/ 41 66 80 – FAX: 03681/ 41 66 79

4.2 Denkmalschutz / Archäologie

Hinsichtlich der denkmalpflegerischen und archäologischen Aspekte wurde bereits im Zusammenhang mit der Schaffung der Baugrube für die im Jahr 1994 erteilte Baugenehmigung, welche die Wiedererrichtung des Stadtschlosses vorsah, entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Der historische Bestand beschränkt sich auf Mauerreste und Gewölbekeller, u.a. der ehem. Gaststätte „Schlosskeller".
Die Baugenehmigung von 1994 wurde inzwischen wieder aufgehoben und besitzt keine Rechtskraft mehr.

Alle im Geltungsbereich vorhandenen historischen Keller- und Mauerteile wie Gewölbekeller unter dem Südflügel, der ehem. Fürstengruft (Westflügel), Grundstein an der Südwestecke, Keller- und Erdgeschossmauerwerk bestehenden Fragmente des Schlosses sind Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG). Sie sind im Planausschnitt Ebene Untergeschoss als nachrichtlich übernommen dargestellt, darüber hinaus auch die Lage der Stadtmauer mit drei weiteren Türmen vor dem Bau des Schlosses. Sollten sich bei den Tiefbauarbeiten Reste dieser alten Stadtbefestigungsanlage finden, so sind diese zu dokumentieren und erhaltenswerte Bauteile zu sichern. Es sollte geprüft werden, ob Grundriss-Strukturen der alten Stadtmauer und Gestaltungselemente der Schlosskeller bei der Gestaltung des Fußbodens Untergeschoss verwendet werden können.

Der erhaltene Grundstein an der Südwestecke ist Einzeldenkmal und soll in die Neugestaltung einbezogen werden. Als städtebaulich besonders wichtig ist die Neugestaltung eines „Altans" über dem Durchgang im Untergeschoss als Bindeglied und Bezugspunkt des Schlossstandorts zum Schlossgarten mit dem axial angeordneten Königin Luise-Denkmal. Zum Begriff „Altan" ein Zitat aus der Online-Enzyklopädie Wikipedia:

*Ein **Altan** oder **Söller** ist eine offene, auf Stützen oder Mauern ruhende Plattform in einem Obergeschoss eines Gebäudes. Im Unterschied zum Balkon, der mittels Konsolen oder einer ähnlichen Stützkonstruktion hervorragt, ruht ein Altan auf Pfeilern, Säulen oder einem darunterliegenden Gebäudeteil.*

Eine Schlossansicht zeigt einen solchen Altan über dem Südausgang sowie eine Stützmauer und Steingeländer mit seitlichen Abgängen zum Schlosspark. Dazwischen ist die sogenannte „Grotte" eingeordnet. Diese bauliche Anlage wurde später mit dem Straßenbau verändert und beschränkt sich auf eine max. 2 m hohe Stützmauer an der Clara-Zetkin-Straße. Ob bei den Tiefbauarbeiten Teile der „Grotte" gefunden werden, kann derzeit noch nicht gesagt werden. Im Plan wurde der Raum gelassen, um eventuelle Funde zu sichern und ggf. in die Freiraumgestaltung einzubeziehen.

Neben den Belangen der Denkmalpflege sind auch die Belange der Sanierungssatzung, der Erhaltungssatzung, der Baugestaltungssatzung und der Baumschutzsatzung der Stadt Hildburghausen zu berücksichtigen. Die Verfahrensweise mit dem Denkmalbestand wird in einem nachgeordneten Verfahren geregelt.

4.3 Nutzung / Stadtfunktion

Das geplante Vorhaben hat in Bezug für die Stadt Hildburghausen hinsichtlich der städtebaulichen Situation und Zentrumsfunktion eine große Bedeutung.

Mit der Nutzung als Einkaufszentrum mit integriertem großflächigem Einzelhandel (Elektronikfachmarkt, Supermarkt) sowie mit ergänzenden Funktionen wie z.B. Gastronomie und Freizeiteinrichtungen soll das Vorhaben als Magnet ein belebender Faktor in der Innenstadt von Hildburghausen werden. Durch die günstige Lage unweit vom Markt und der Hauptgeschäftsstraße werden Impulse für eine Belebung des Handelsnetzes der Innenstadt erwartet. Die geplante Fußgängerverbindung vom Schlosspark / Parkplätze an der Clara-Zetkin-Straße über den Aufgang vom Unter- zum Erdgeschoss über den neuen Platz und die Johann-Sebastian-Bach-Straße hinweg zum Marktplatz unterstützt diese Zielstellung.

Die bisher vorhandenen Wegebeziehungen zwischen dem Parkplatz und der Einkaufszone werden durch das Vorhaben nicht gestört, sondern beibehalten und in der funktionellen und gestalterischen Qualität wesentlich aufgewertet.

4.4 Baustruktur

Die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Anforderungen werden durch den Rahmen der ursprünglichen Bebauung mit dem Stadtschloss grundsätzlich vorgegeben.

Die Platzsituation soll nach historischem Vorbild wieder entstehen. Der Platz ist als reine Fußgängerzone mit Baumpflanzungen vorgesehen. Die bereits erläuterten fußläufigen Verbindungen sollen entsprechend ausgebaut und aufgewertet werden.

Die beabsichtigte Planung wirkt sich durch die Beseitigung der gravierenden städtebaulichen Missstände und der Impulse für die Belebung der Innenstadt insgesamt positiv auf die Stadtentwicklung aus.

4.5 Verkehr

Im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrskonzeptes der Stadt Hildburghausen ist vorgesehen, den betreffenden Bereich perspektivisch verkehrstechnisch zu beruhigen und den übergeordneten Durchgangsverkehr auf der Clara-Zetkin-Straße zu unterbinden. Der Zeitpunkt der Umsetzung dieses Planungszieles ist jedoch abhängig von der gesamten Entwicklung des Verkehrsnetzes in der Stadt Hildburghausen (Nordumfahrung B 89).

Im Zuge der Beplanung des Bach-Platzes sollen die öffentlichen Straßen- und Platzflächen klargestellt und aus dem Gesamtkomplex als öffentliche Flächen herausgelöst werden.

Es ist weiterhin geplant, den Schlossplatz wieder herzustellen und durch einen öffentlichen Durchgang an historisch vorgegebener Stelle die fußläufige Verbindung zwischen der Altstadt und dem Schlosspark wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind die Errichtung einer Tiefgarage sowie Parkdeck und freie Stellplätze vorgesehen.

In der Tiefgarage wird auch der überwiegende Teil der Anlieferungszone angeordnet, so dass grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass keine unzumutbare Beeinträchtigung der vorhandenen und der geplanten Wohnbebauung erfolgt.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die stadttechnische Erschließung muss im Rahmen des Bauvorhabens erneuert werden. Perspektivisch beabsichtigt der WAVH die Entwässerungseinrichtungen in der Johann-Sebastian-Bach-Straße, auf dem Marktplatz und im Straßengrund Am Schlossberg im Trennsystem zu erstellen. Die Ableitung des Oberflächenwassers von den anliegenden Grundstücken von den anliegenden Grundstücken dieser Straßen und vom Verkehrsgrund selbst soll künftig in den Schlossparkkanal erfolgen und könnte durch den östlichen Bereich des Plangebiets geführt werden.

4.7 Grün / Wegebeziehungen

Die bisher vorhandenen Freiflächen (Grünflächenanteile) werden neu gestaltet und aufgewertet. Mit einer Beeinträchtigung der vorhandenen Populationen (Vögel, Kleinlebewesen) ist während der Bauphase zu rechnen. Von einer Stabilisierung des Zustandes kann nach Abschluss der Baumaßnahmen ausgegangen werden. Günstig wirken sich dabei die angrenzenden großzügigen Grünflächen (Schlosspark, Gärten auf der Stadtmauer) aus, die zwischenzeitlich als Ausweichgebiete zur Verfügung stehen.

Das Grundstück Nr.: 2924/9 zwischen dem geplanten Baukörper und dem Amtsgericht soll wieder als eine parkähnliche Gartenfläche gestaltet werden.

Vom geplanten „Mauerkronenweg" oberhalb der äußeren Stadtmauer führt eine öffentliche Wegeverbindung über diese Gartenanlage zur Johann-Sebastian-Bach-Straße. Der historische Turm der Stadtmauer soll saniert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden

DIPL.-ING. JÜRGEN BRÜCKNER
- FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER -
AM BURGHOF 10 - 98527 SUHL
FON: 03681/ 41 66 80 – FAX: 03681/ 41 66 79

4.8 Stadthygiene / Ökologie

Zur Vorbereitung des Umweltberichtes wurde das Umweltamt des Landratsamtes um eine entsprechende Stellungnahme gebeten.
In dieser Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass durch das geplante Vorhaben naturschutzrechtlich festgesetzte Schutzgebiete im Sinne der §§ 12 bis 17 und § 26 ThürNatG und besonders geschützte Biotope gemäß § 18 ThürNatG nicht berührt werden.
Wasserwirtschaftliche und abfalltechnische Belange werden ebenfalls nicht berührt.
Da es sich bei dem betreffenden Gebiet um einen Standort innerhalb des bebauten Stadtgebietes handelt, wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen auf die Umwelt geringfügig sind.

Die geeigneten Maßnahmen der Überwachung der Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt werden im Rahmen der folgenden Planungsschritte in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden abgestimmt und festgelegt.

4.9 Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind zu berücksichtigen. Siehe auch Pkt. 5.6, Festsetzungen zum Immissionsschutz

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet – SO –	für Einkaufszentrum und großflächigen Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
Mischgebiet – MI –	für das Obergeschoss (§ 6 BauNVO), zulässig sind: Wohnen, Beherbergung, Büros, Läden i.V. mit EG

5.1.1 Im Sondergebiet sind folgende Märkte zulässig:

- Lebensmittelmarkt/Vollsortimenter mit max. 1.500 m² VRFl.
- Elektronikfachmarkt mit max. 1.000 m² VRFl.
- Textil-/Schuhmarkt mit max. 850 m² VRFl. (siehe auch Anlage:
- Drogeriemarkt mit max. 650 m² VRFl. Auswirkungsanalyse v. 26.01.2011)

5.1.2 Die Mindestgröße für weitere Läden wird mit 200 m² festgesetzt. Kleinere Läden unter 200 m² (Shop in Shop) sollen insgesamt 5 % der Gesamt-Verkaufsraumfläche nicht überschreiten (bei 4.700 m² sind das max. 235 m²).

5.1.3 Als maximale Größe der Verkaufsraumflächen wird für das gesamte Baugebiet Sondergebiet und Mischgebiet insgesamt **4.700 m²** festgesetzt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 16 und § 23 BauNVO):

Gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO werden vermaßte Baufenster mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen

- Die Zahl der Vollgeschosse wird mit III/IV als Höchstmaß festgesetzt.
  Dabei gilt die erste Zahl an der Johann-Sebastian-Bach-Straße (Platzseite)
  und die zweite Zahl an der Clara-Zetkin-Straße (Südseite).
- Die höchstzulässige Traufhöhe wird mit 8,4 m über OKFFB EG (377,50 ü.NN)
  und mit 13,4 m über der Fläche OKFFB UG (Südseite, 372,50 ü.NN) festgesetzt.
- Bezugspunkt ist die Oberkante der Stützmauer gegenüber des Stadtmauerturms am östlichen Plangebietsrand (377,00 ü.NN). Ein amtlicher Festpunkt ist im Plangebiet nicht vorhanden.
- Die festgesetzten OKF-Höhen können aus planerischen Gründen +/- 50 cm über- oder unterschritten werden (in Abhängigkeit von statischen Erfordernissen im Hochbau)

- Als Dachgeschoss wird ein steiles Satteldach/Walmdach mit Ziegeldeckung festgesetzt. Flache Terrassendächer sind auf Gebäudeteilen bis max. 25% der Gesamtdachfläche zulässig.

5.3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

Als **Straßenverkehrsfläche** wird die Clara-Zetkin-Straße mit begleitenden Gehwegen festgesetzt.

Als **Parkplätze** werden festgesetzt:
- 14 öffentliche Kurzzeitparkplätze an der Johann-Sebastian-Bach-Straße
- 49 Stellplätze als Kundenparkplatz vor dem Untergeschoss Südseite
- 16 Stellplätze für Mieter auf dem Parkdeck westlich des Einkaufszentrums
- 9 Stellplätze für Mitarbeiter westlich des Einkaufszentrums

Weitere Stellplätze im Gebäude:
- 52 Stellplätze als Kundenparkplatz in der Tiefgarage
- 19 Stellplätze für Mieter im unteren Parkdeck westlich des Einkaufszentrums

Das sind insgesamt 159 Stellplätze. Die Anzahl der Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter kann in Abhängigkeit von der konkreten Objektplanung (Stellplatzbreite) variieren.

Als **Fußgängerbereiche** werden festgesetzt:
- der Johann-Sebastian-Bach-Platz mit dem Treppenabgang zum Untergeschoss
- die Fußwege unterhalb und oberhalb der äußeren Stadtmauer (Mauerkronenweg) mit der Verbindung zur Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie die Terrasse westlich des Einkaufszentrums

Weitere fußläufige Verbindungen sind in den Grünflächen ohne besondere Festsetzung zulässig.

Als **Verkehrsberuhigter Bereich** (Mischverkehrsfläche) werden festgesetzt: die Johann-Sebastian-Bach-Straße und der kurze Straßenraum Am Schlossberg.

5.4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

Als bestehende Grünfläche mit bereits vorhandenem Großbaumbestand sind im Plan der schmale Streifen zwischen Johann-Sebastian-Bach-Straße und Gehweg sowie die Rasenflächen am Fußweg unterhalb der äußeren Stadtmauer festgesetzt.
Geplante Grünanlagen sind die Baumpflanzungen auf dem Johann-Sebastian-Bach-Platz, die Fläche der ehemaligen parkähnlichen Gartenanlage zwischen Schloss und Amtsgericht sowie westlich des Einkaufszentrums über dem Untergeschoss, die straßenbegleitenden Grünstreifen an der Johann-Sebastian-Bach-Straße, der Clara-Zetkin-Straße und der Grünstreifen am geplanten Mauerkronenweg. Festsetzungen über die Art und Gestaltung der Bepflanzungen werden im B-Plan nicht getroffen. Sie sollen im Rahmen der Objektplanung festgelegt und mit den entsprechenden Behörden abgestimmt werden.
Die Baumstandorte sind je nach Besonderheiten im Untergrund veränderbar und bei Lage über dem gebauten Untergeschoss in ihrer Gestaltung der Situation anzupassen.
Pflanzgebote nach Pflanzenlisten werden nicht festgesetzt. In der Objektplanung sind entsprechende Abstimmungen mit der Stadt zu führen.

5.5 Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Für die nicht zu erhaltenden Großbäume an der Clara-Zetkin-Straße im südlichen und südwestlichen Planbereich (4 Linden und 11 Spitzahorn - z.T. mehrstämmiger Wildwuchs) sind jedoch entsprechend den örtlichen Vorschriften Ersatzpflanzungen durchzuführen. Die Festlegungen dazu sind auf der Grundlage der Baumschutzsatzung abzustimmen und schriftlich zwischen der Stadt Hildburghausen und dem Vorhabenträger zu vereinbaren.

Die 6 großen Linden nördlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße bleiben erhalten.
Für die o.g. nicht zu haltenden 15 Großbäume werden im Plangebiet insgesamt ca. 39 Bäume neu gepflanzt, davon 18 Starkbäume mit einem Stammdurchmesser von min. 16 cm und 21 kleinkronige Laubbäume in Bereichen über dem Untergeschoss. Weitere 15 Laubbäume können außerhalb des Plangebietes als Straßenbäume an der Clara-Zetkin-Straße und Johann-Sebastian-Bach-Straße gepflanzt werden. Damit beträgt das Verhältnis der zu fällenden Bäume zu den Neupflanzungen 1: 3,6.

DIPL.-ING. JÜRGEN BRÜCKNER
- FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER -
AM BURGHOF 10 - 98527 SUHL
FON: 03681/ 41 66 80 – FAX: 03681/ 41 66 79

5.6 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Luftreinhaltung:

+ Die **Anordnung** und **Ableithöhen** von Schornsteinen, Abgasanlagen und Abluftöffnungen sind gemäß den Anforderungen der VDI-Richtlinie 3781 Blatt 4 „Bestimmung der Schornsteinhöhe für kleinere Feuerungsanlagen" lt. Abschnitt 2.3 gebäudebedingt und/oder lt. Abschnitt 2.4 umgebungsbedingt auszuführen.
+ Für die Beheizung werden vorrangig emissionsarme Brennstoffe (Erdgas, Heizöl, Elektro) empfohlen – evtl. auch Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz.

Schall:

+ Festsetzungen zu den Orientierungs- und Immissionsgrenzwerten gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz i.d.F. vom 26.September 2002 (BGBl. I S. 3830) und DIN 18005 Bl.1, Schallschutz im Städtebau betr. Außenwirkungen des Bebauungsplanes:
  Verkehrslärm „Mischgebiet"
  64 dB(A) tagsüber (6.00-22.00 Uhr)
  54 dB(A) nachts (20.00-6.00 Uhr)
+ Die Bauteile des Gebäudes sind entsprechend den schalltechnischen Anforderungen der VDI-Richtlinie 4109 „Schallschutz im Hochbau" auszuführen.
+ Entsprechende Bauteile des Gebäudes sind gemäß der VDI-Richtlinie 3726 „Schallschutz bei Gaststätten und Kegelbahnen" auszuführen.
+ Lüfteranlagen sind so anzubringen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen für schützenswerte Wohnbebauung sowohl für das geplante Vorhaben als auch für die vorhandene Mischbebauung kommt.
+ Anlagen und Anlagenteile (Lüftungsanlagen, Tiefgarage, Aufzüge etc.) sind so zu installieren und dimensionieren, dass
  - durch den Beurteilungspegel innerhalb des Gebäudekomplexes in ruhebedürftigen Räumen (z.B. Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer etc.) die Schallimmissionsrichtwerte „innen" der TA Lärm von tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) einzuhalten sind.
  - vorherrschende Energieanteile im Bereich unter 90 Hz ausgeschlossen werden. Die Differenz von LCeq – LAeq darf den Wert von 20 dB nicht überschreiten.
  - diese nicht unmittelbar an ruhebedürftige Räume (wie vorab aufgeführt) grenzen.

5.7 Festlegungen zur Gestaltung

Das neue Einkaufszentrum soll zwar in der städtebaulichen Ausrichtung und in der Kubatur den historischen Überlieferungen des Hildburghäuser Stadtschlosses folgen, es soll jedoch kein historisierender Nachbau sein. Es wird eine zeitgemäße Gestaltung angestrebt, die dem Charakter und der Funktion des Komplexes Rechnung trägt. Wegen der Lage im denkmalgeschützten Ensemble Historische Altstadt ist die Objektplanung mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Die Fassade des Untergeschosses an der Clara-Zetkin-Straße muss als Teil der Stadtmauer in Sandsteinquadern ausgebildet werden – ggf. als Vorblendung. An der Südwest-Ecke ist der vorhandene Eckstein mit Wappen (Einzeldenkmal) bzw. Kopie als Vorblendung wieder einzubauen.

Für die Dachgestaltung des Baukörpers wird ein steiles Satteldach / Walmdach mit einer Dachneigung von 38° bis 45° festgesetzt. Dabei soll eine zusammenhängende ruhige Dachfläche mit roten bis rotbraunen Dachziegeln (keine glänzenden Materialien) die Bedachung des ehemaligen Schlosses nachempfinden. Damit soll die Dachlandschaft des historischen Stadtkerns in diesem Bereich eine Abrundung erhalten. Es ist eine durchgängige Trauflinie einzuhalten. Über dem Durchgangsbereich ist ein Zwerchgiebel mit Firmierung zulässig. Bei der Einordnung von 2-geschossigen Maisonettewohnungen sind Dachgauben zulässig. Ihre Gestaltung ist mit dem Bauamt der Stadt abzustimmen und mit dem Bauantrag festzulegen.

DIPL.-ING. JÜRGEN BRÜCKNER
- FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER -
AM BURGHOF 10 - 98527 SUHL
FON: 03681/ 41 66 80 – FAX: 03681/ 41 66 79

6. sonstige Hinweise

In dem von den geplanten Baumaßnahmen betroffenen Areal wurden bereits archäologische Ausgrabungen vorgenommen und dokumentiert. Bei tiefergehenden Erdarbeiten und in den Randbereichen ist evtl. mit bislang unbekannten Archäologica zu rechnen. Bei Auftreten von Mauerresten, Erdverfärbungen und Keramikscherben u.a. hat daher gemäß § 16 ThürDSchG eine umgehende Benachrichtigung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie – Außenstelle Steinsburgmuseum, Tel. 036943- 82 859) zu erfolgen. Ebenso ist dorthin der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig mitzuteilen.

7. Auswirkungen

7.1 Bodenordnung, Grenzregelungsverfahren

Mit der Realisierung der geplanten Baumaßnahmen und der weiter oben beschriebenen angestrebten Übertragung wichtiger Freiraumbereiche an die öffentliche Hand macht sich eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen erforderlich.
Das Verfahren und der Umfang dieser erforderlichen Neuordnung sind im weiteren Planungsablauf festzulegen.

7.2 Kosten / Finanzierung

Sämtliche Bau- und Planungskosten werden privat vom Vorhabenträger übernommen.

Über die Realisierung und Finanzierung einzelner Teilbereiche – wie z.B. der von der Stadt geplante Mauerkronenweg einschl. angrenzender Grünflächen und evtl. die geplante Treppenanlage an der Clara-Zetkin-Straße – sind zum gegebenen Zeitpunkt klärende Gespräche zu führen.

aufgestellt:

Jürgen Brückner

Dipl.-Ing. J. Brückner

Anlage

Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes auf dem Johann-Sebastian-Bach-Platz in Hildburghausen
BBE Handelsberatung GmbH, Futterstraße 14, 99084 Erfurt Seiten 1 - 44