

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Eisenberg „Schortental Festzelt“

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung



Gemeinde und Vorhabenträger:

Stadt Eisenberg Thüringen

Markt 27

07607 Eisenberg

&

Veranstaltungsservice Albrecht Labes

Adolph-Geyer Straße 23

07607 Eisenberg

Bearbeitung:

wzm büro für architektur

K.- Liebknecht- Straße 21, 99423 Weimar

03643 / 908151.info@wzm-architekten.com

www.wzm-architekten.com

Eisenberg . Bebauungsplan „Schortental Festzelt“

1. Einleitung

- 1.1 Anlass der Planung
- 1.2 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Ziel des Bebauungsplanes



Eisenberg . Bebauungsplan „Schortental Festzelt“

1.1 Anlass der Planung

- Das Areal der Stadt Eisenberg im „Schortental“ wird seit Jahrzehnten insbesondere für sportliche Zwecke und der Naherholung genutzt. Es beinhaltet im Wesentlichen zwei Fußballplätze einschließlich sozialen Einrichtungen, eine Tennisanlage einschließlich sozialen Einrichtungen und auch einen Schießplatz für den örtlichen Schützenverein mit den sozialen Einrichtungen. Eine ebenfalls bereits langjährige bestehende Gaststätte „Das Schortental“ komplettiert das Angebot an die Nutzer und zahlreichen Besucher. In den letzten Jahren haben sich am Standort eine Reihe von Veranstaltungen und Highlights wie z. B. das regionale Oktoberfest etabliert. Diese Veranstaltungen wurden bislang immer über die Nutzung eines Festzeltes abgedeckt, da die vorhandene Gaststätte für diese Form von Veranstaltungen räumlich nicht geeignet ist.
- Diese Reihe von Veranstaltungen wird von den Einwohnern Eisenbergs und der Umgebung regelmäßig sehr gut angenommen. Daher hat sich der Betreiber entschlossen, den wiederkehrenden Aufbau und die Genehmigung eines Festzeltes in ein besonderes Festzelt, das dauerhaft aufgebaut bleibt, umzuwandeln. Dafür ist bauplanerisch an diesem Standort im Außenbereich eine Bauleitplanung erforderlich.

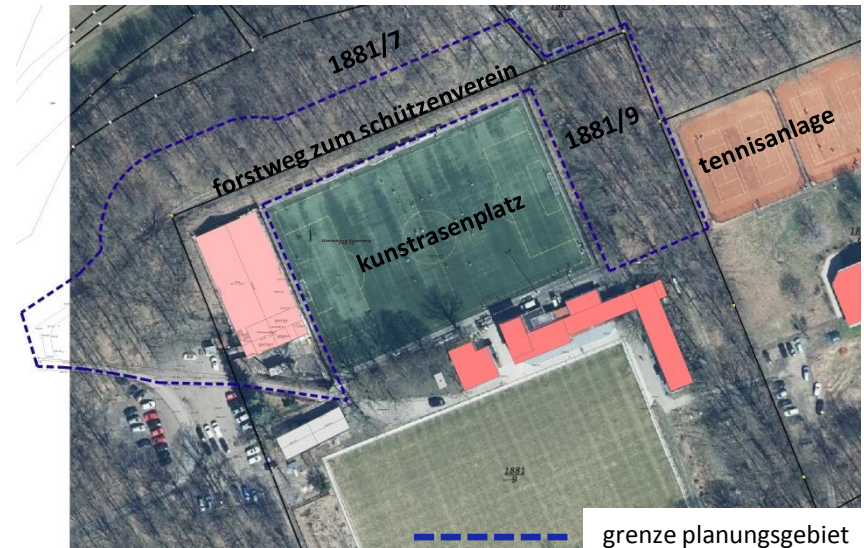


Eisenberg . Bebauungsplan „Schortental Festzelt“

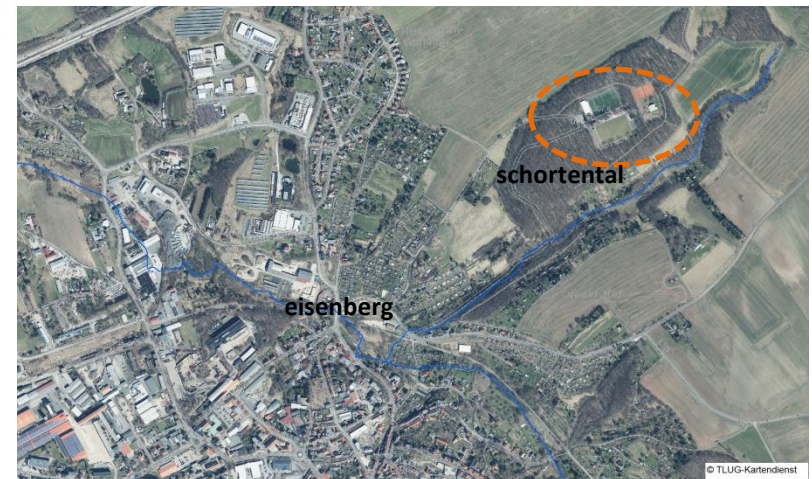
1.2 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

- Der Geltungsbereich des BPL lt. Aufstellungsbeschluss umfasst im Wesentlichen den Teil des Flurstückes 1881/9, das im Westen unmittelbar an den bestehenden Kunstrasenplatz der Sportanlage angrenzt und bereits für die bisherigen Zeltaufbauten genutzt wurde. Hinzukommen wird noch ein Teil des Flurstücks 1881/7, dass sich westlich vor dem Zelt befindet und durch den vorhandenen unbefestigten Weg in Richtung Anlage des Schützenvereins im Westen und von der davorliegenden befestigten Bitumenstraße (Fahrstraße- Fläche) im Süden begrenzt wird. Diese Fläche wird voraussichtlich für die Aufstellung von Toiletten, eventuell für den Bau einer Löschwasserzisterne und für Maßnahmen zur Entwässerung gebraucht. Beide Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Eisenberg.
- Im Zuge der Planung wurde das Planungsgebiet um den östlichen Teil des Flurstückes 1881/9 zwischen Kunstrasenplatz und Grundstücksgrenze zur Tennisanlage sowie um Flächen des Flurstückes 1881/7 beidseitig des unbefestigten Wege zum Schützenverein erweitert.

übersicht planungsgebiet



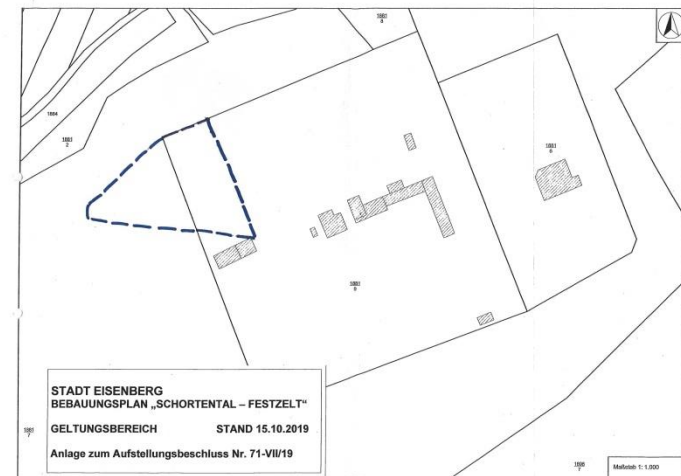
lage planungsgebiet



Eisenberg . Bebauungsplan „Schortental Festzelt“

1.3 Ziel des Bebauungsplanes

- Geplant ist die grundsätzlich städtebauliche Einordnung und die bauplanungsrechtliche Genehmigung für den dauerhaften Bestand des „Schortental- Festzelt“, als ergänzende und bewährte Facette im Freizeitangebot des vorhandenen Sport- und Naherholungsgebietes (SO- Gebiet) der Stadt Eisenberg sowie damit verbunden die Neuordnung der Stellplatzsituation für das Gebiet Schortental.



ausschnitt aufstellungsbeschluss

Eisenberg . Bebauungsplan „Schortental Festzelt“





2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

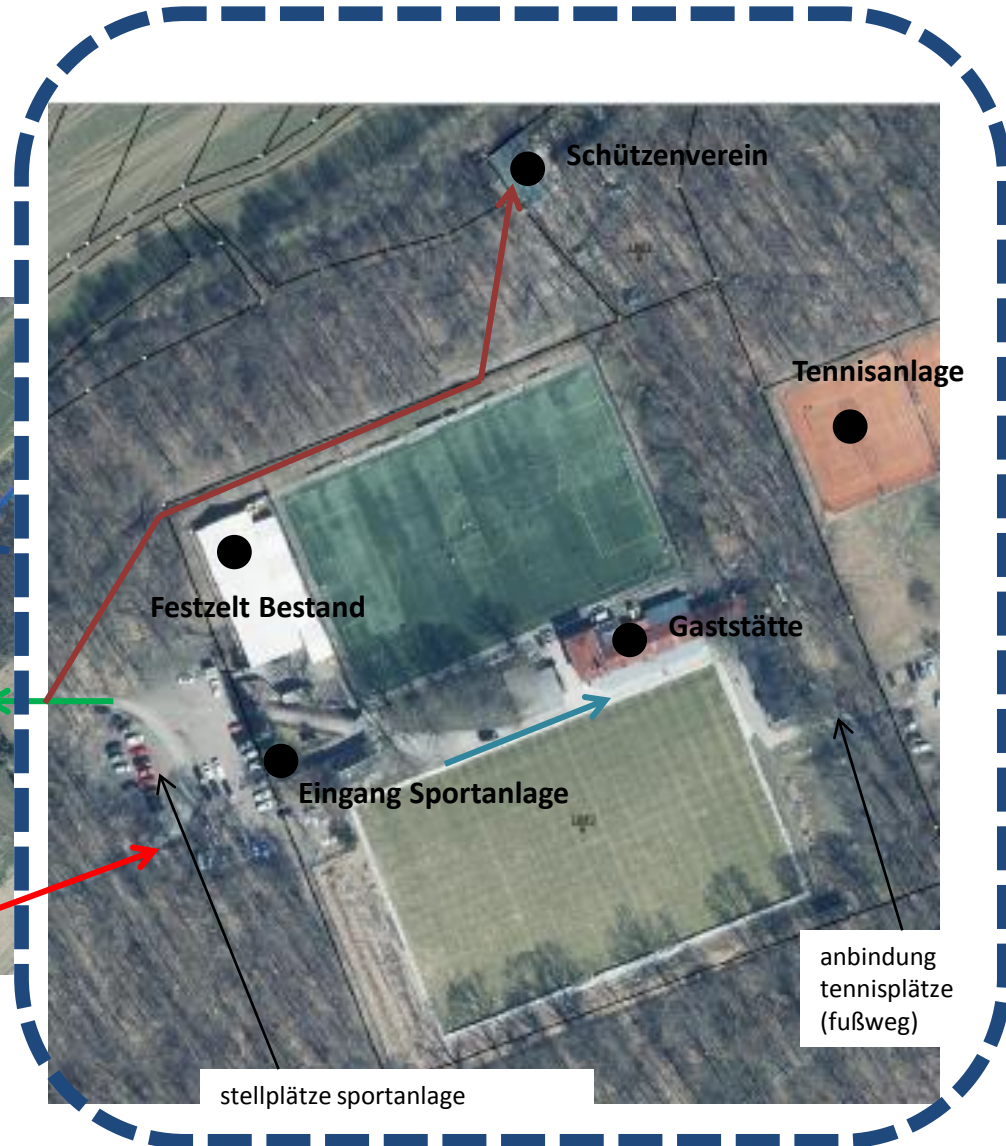
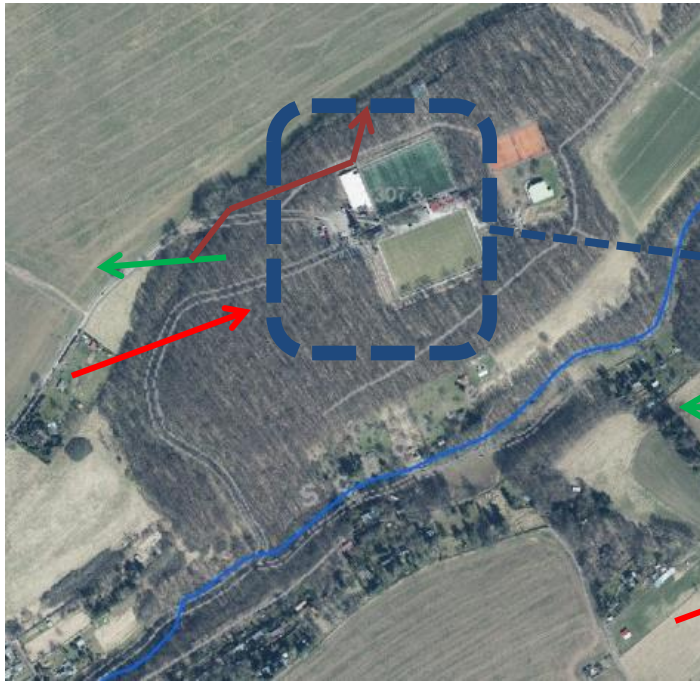
- 2.1. Erschließung Bestand
- 2.2. Bebauung Bestand
- 2.3. Umgebung Bestand



Eisenberg . Bebauungsplan „Schortental Festzelt“

2.1 Erschließung Bestand

-  Zufahrt von Eisenberg
-  Abfahrt nach Eisenberg
-  Forstweg zum Schützenverein
-  Anlieferung Gaststätte



Eisenberg . Bebauungsplan „Schortental Festzelt“

2.2 Bebauung Bestand



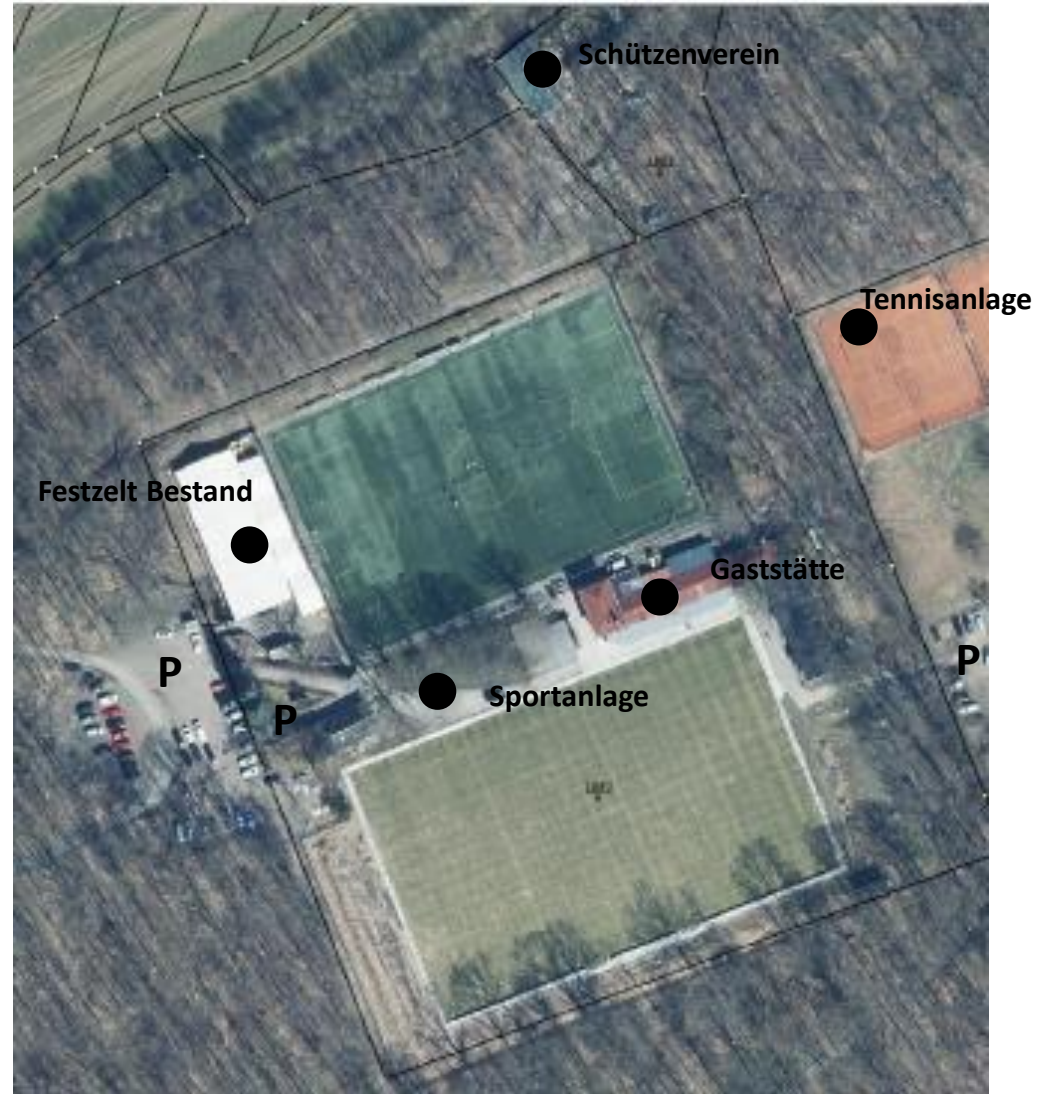
festzelt bestand



gaststätte bestand



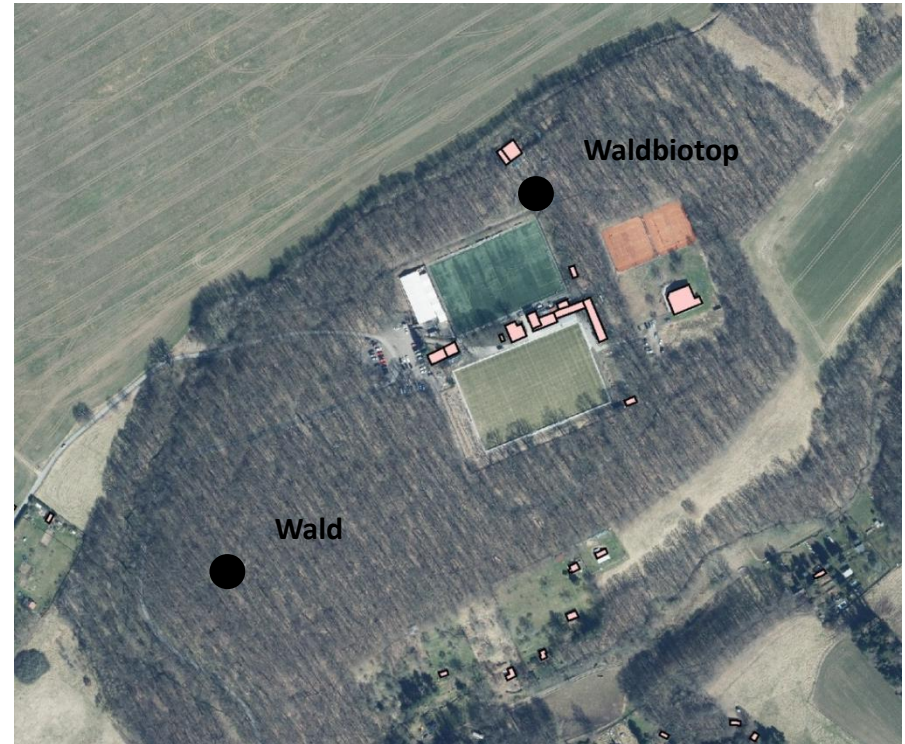
sportanlage bestand



Eisenberg . Bebauungsplan „Schortental Festzelt“

2.3 Umgebung Bestand

- Der umliegende Wald wird durch das Forstamt Jena – Holzland bewirtschaftet und ist im Eigentum der Stadt Eisenberg.
- Das Gelände des Bebauungsplanes ist nicht Bestandteil des FFH- Gebietes
- Anforderungen für den besonderen Schutz bestimmter Teile der Natur und Landschaft als Schutzgebiete nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz bestehen im Planungsgebiet nicht, insbesondere befinden sich auf dem Gelände keine ausgewiesenen Biotopflächen
- Ein Waldbiotop befindet sich angrenzend an, aber außerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes, Beeinträchtigungen des Biotopes werden im Rahmen der weiteren Planung ausgeschlossen. Angaben zur Biotop- Kartierung werden durch die ThüringenForst - Anstalt öffentlichen Rechts derzeit zusammengestellt und fließen in die nachfolgenden Planungen ein.
- Das Gebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten
- Südlich des an die Sportanlage angrenzenden Waldes befinden sich einzeln stehende Gebäude.



Eisenberg . Bebauungsplan „Schortental Festzelt“

3. Bestehendes und künftiges Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung

Regionalplan

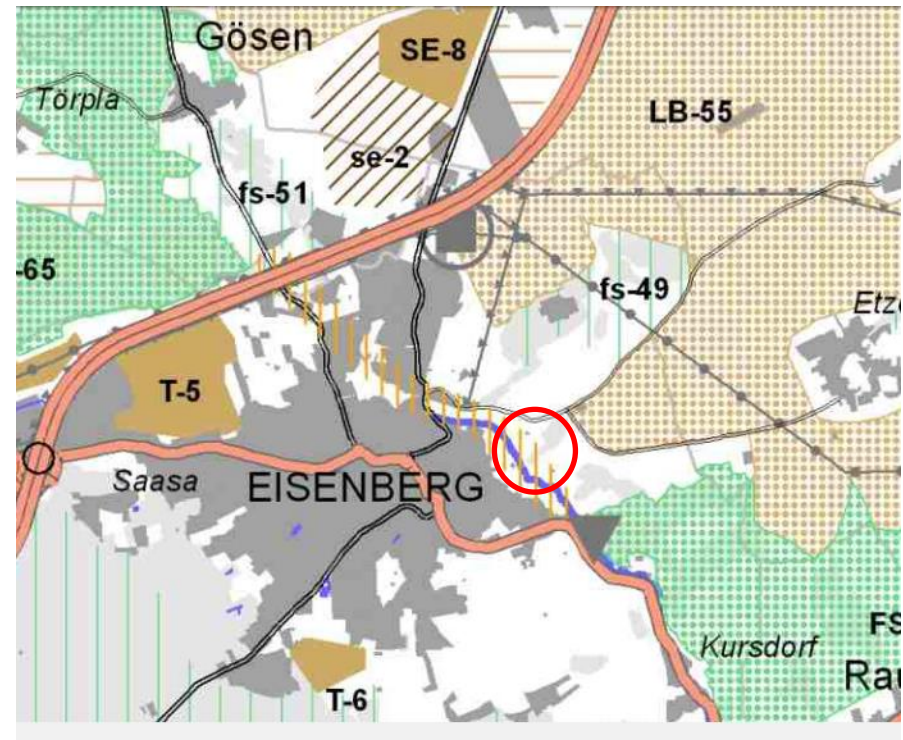
Im derzeit gültigen Regionalplan Ostthüringen ist das Plangebiet als Siedlungsbereich bzw. Wald dargestellt.

Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan liegt für das Gebiet nur als Entwurf vor. In diesem Entwurf ist das Gebiet als Fläche für Sport- und Spielanlagen vorgesehen

Bebauungsplan

Auf den für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen besteht kein Planungsrecht im Sinne des § 30 BauGB (rechtsverbindlicher Bebauungsplan). Heute wird der gesamte Planbereich teilweise für Veranstaltungen in Verbindung mit der bestehenden Gaststätte bzw. als Wald gemäß Thüringer Waldgesetz genutzt und ist dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. Daher ist zur Umsetzung der Planung die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

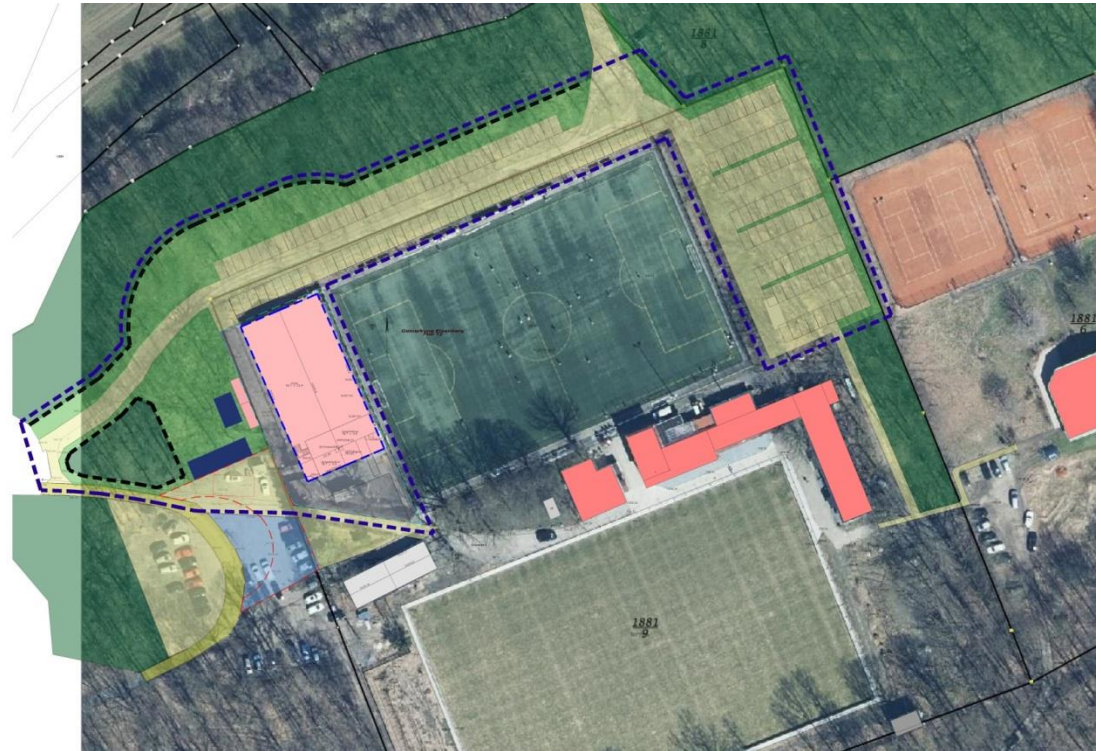


ausschnitt regionalplan ostthüringen

Eisenberg . Bebauungsplan „SchortentalFestzelt“

3. Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung

- 3.1 Übersicht
- 3.2 Bebauung
- 3.3 Erschließung
- 3.4 Ruhender Verkehr
- 3.5 Ver- und Entsorgung
- 3.6 Umwelt- und Naturschutz



Eisenberg . Bebauungsplan „Schortental Festzelt“

3.1. Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung . Übersicht



Eisenberg . Bebauungsplan „Schortental Festzelt“

3.2 Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung . Bebauung

- Das Areal der Stadt Eisenberg im „Schortental“ wird seit Jahrzehnten insbesondere für sportliche Zwecke und der Naherholung genutzt. Es beinhaltet im Wesentlichen zwei Fußballplätze einschließlich sozialen Einrichtungen, eine Tennisanlage einschließlich sozialen Einrichtungen und auch einen Schießplatz für den örtlichen Schützenverein mit den sozialen Einrichtungen. Eine ebenfalls bereits langjährige bestehende Gaststätte „Das Schortental“ komplettiert das Angebot an die Nutzer und zahlreichen Besucher. In den letzten Jahren haben sich am Standort eine Reihe von Veranstaltungen und Highlights wie z. B. das regionale Oktoberfest etabliert. Diese Veranstaltungen wurden bislang immer über die Nutzung eines Festzeltes abgedeckt, da die vorhandene Gaststätte für diese Form von Veranstaltungen räumlich nicht geeignet ist.
- Diese Reihe von Veranstaltungen wird von den Einwohnern Eisenbergs und der Umgebung regelmäßig sehr gut angenommen. Daher hat sich der Betreiber entschlossen, den wiederkehrenden Aufbau und die Genehmigung eines Festzeltes in ein besonderes Festzelt, das dauerhaft aufgebaut bleibt, umzuwandeln
- Die im Bebauungsplan als bebaubare Fläche ausgewiesene Fläche wird auf den Bereich, welcher bereits durch das bestehende Festzelt genutzt wird, begrenzt. Ein Standort für eine Toilettenanlage wird hierbei ergänzt. Die Fläche wird als Sondergebiet gemäß §1 BauNVO ausgewiesen, in welcher die Nutzung als Vergnügungsstätte zugelassen wird. Baugrenzen, Baumassen, Erscheinungsbild, Trauf- und Firsthöhen werden anhand des bestehenden Festzeltes festgesetzt.

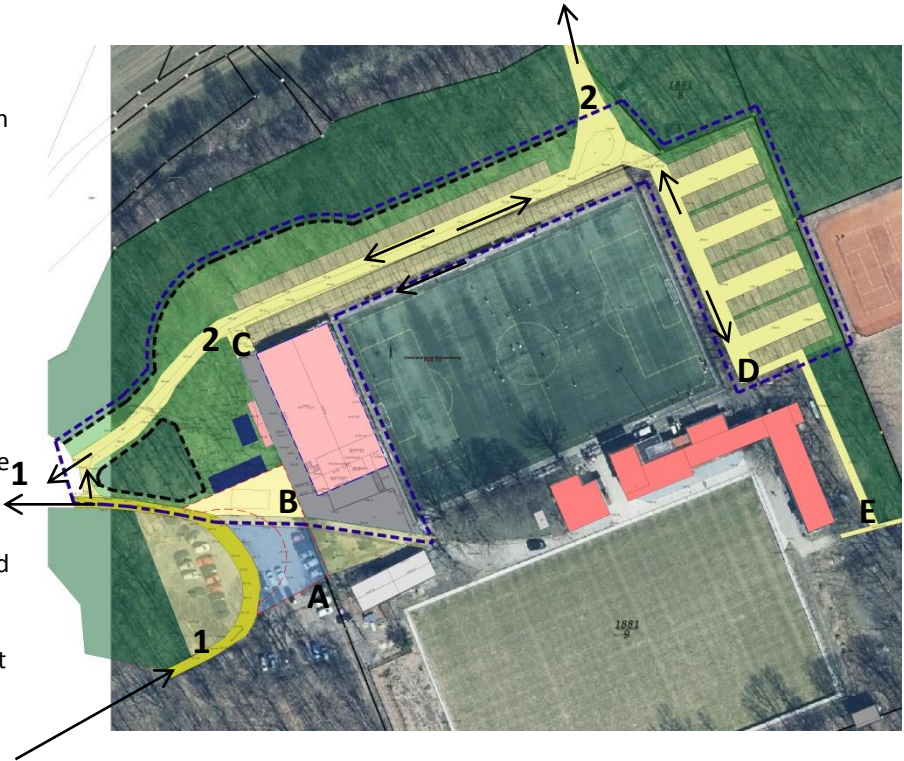


- 1- Festzelt geplant
- 2- Toilettenanlage geplant
- 3- Gaststätte Bestand
- 4- Tennisanlage Bestand

Eisenberg . Bebauungsplan „Schortental Festzelt“

3.3 Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung . Erschließung

- Die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Verkehrsnetz erfolgt wie im Bestand bereits vorhanden über ein Einbahnstraßensystem **(1)** in das Schortental. Dieser Anschluss mündet in einen bestehenden Forstweg, **(2)** der im weiteren Verlauf derzeit das Gelände des Schützenvereines erschließt.
- Da die Planung die beidseitige Anordnung von Stellplätzen neben dem bestehenden Forstweg sowie auch die Anbindung weiterer Stellplätze und optional die Anlieferung für die Gaststätte vorgesehen ist, wird dieser auf eine Fahrgassenbreite von 6m erweitert und ist nachfolgend zweispurig nutzbar.
- Die fußläufige Erschließung des bestehenden Sportgeländes und der Gaststätte erfolgt weiterhin über den südwestlichen Hauptzugang **(A)**. Der Hauptzugang zum geplanten Festzelt liegt ebenfalls an der Südwestseite **(B)**. Ein weiterer Zugang zum Festzelt **(C)** ist auf der Nordseite vom neuen Parkbereich aus vorgesehen. Über einen weiteren Nebeneingang **(D)** können die Gaststätte und auch das Sportgelände auch von den neuen Stellplätzen auf der Ostseite erreicht werden.
- Perspektivisch ist auch die eine mindestens fußläufige Anbindung der Tennisanlage **(E)** möglich; dies ist jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.



Eisenberg . Bebauungsplan „Schortental Festzelt“

3.4 Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung . Ruhender Verkehr

- Die für die Umnutzung des mobilen Festzeltes in eine dauerhafte Versammlungsstätte erforderlichen 160 Stellplätze (je 1 Stellplatz für 5 Besucher) sollen auf an das Gelände der Sportanlagen angrenzenden Flächen hergestellt werden und stehen außerhalb der Veranstaltungszeiten auch den ansässigen Vereinen zur Verfügung
- Die derzeit für Stellplätze genutzte Fläche im Bereich des Haupteinganges werden teilweise zugunsten der erforderlichen Feuerwehrezufahrt reduziert.
- Durch die Neuordnung der Stellplätze im Rahmen der geplanten Maßnahmen wird die derzeit ungünstige Stellplatzsituation im gesamten Gebiet Schortental deutlich verbessert.



P1- 80 Stellplätze Festzelt geplant

P2- 80 Stellplätze Festzelt geplant

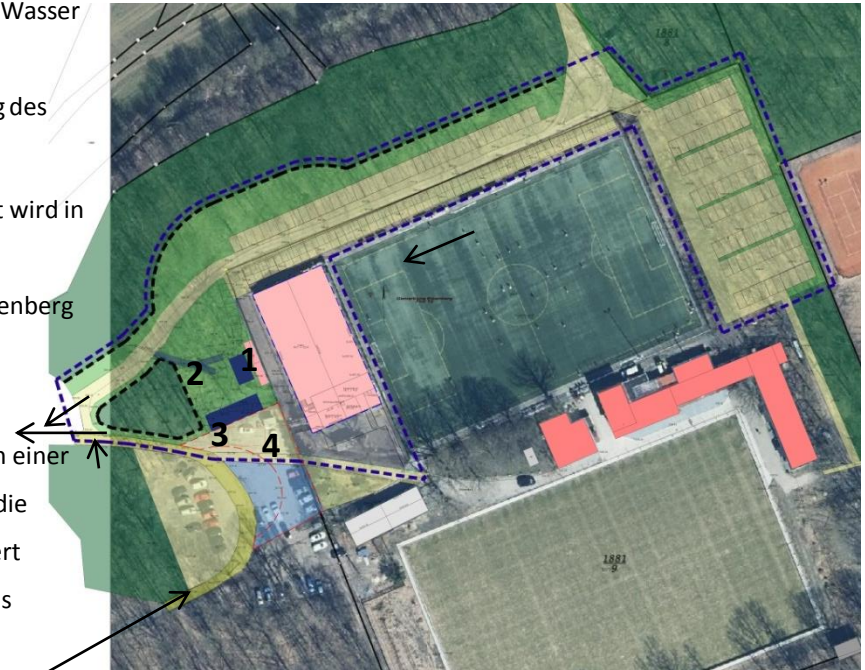
P3- Stellplätze (teilweise Busse) Bestand – nicht Bestandteil des Planungsgebietes!

P4- Stellplätze Tennisanlage Bestand – nicht Bestandteil des Planungsgebietes!

Eisenberg . Bebauungsplan „Schortental Festzelt“

3.5 Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung . Ver- und Entsorgung

- Die grundsätzliche Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch das im Umfeld bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Innerhalb des Plangebietes sind im Rahmen der Gesamterschließung des Gebietes die notwendigen Versorgungsanlagen bereits vorhanden.
- Das Abwasser (Schmutzwasser) der Toilettenanlagen für das Festzelt wird in einem separate Schmutzwassertank gesammelt und durch den Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Eisenberg entsorgt.
- In Abstimmung mit dem Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Eisenberg kann das anfallende Regenwasser in einer unterirdischen Zisterne gesammelt und im weiteren Verlauf über die bereits bestehenden naturnahen Retentionsgräben vor Ort versickert werden. Teilweise ist eine Nutzung des anfallenden Regenwassers als Brauchwasser zum Betrieb der Toilettenanlagen vorgesehen.
- Naturnah gestaltete Retentionsräume, die einen wesentlichen Beitrag zur schadlosen Abwasserbeseitigung (Regenwasser) leisten und als Bestandteil der Kanalisation gewertet werden, stellen ein im Außenbereich privilegiertes Vorhaben dar und sind aus planungsrechtlicher Sicht (sofern die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen) zulässig.
- Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird in Abstimmung mit der Feuerwehr die erforderliche Löschwassermenge über eine noch zu errichtende unterirdische Löschwasserzisterne zur Verfügung gestellt.



- 1- Regenwasserzisterne
- 2- Retentionsgraben Bestand
- 3- Löschwasserzisterne
- 4- Feuerwehraufstellfläche

Eisenberg . Bebauungsplan „Schortental Festzelt“

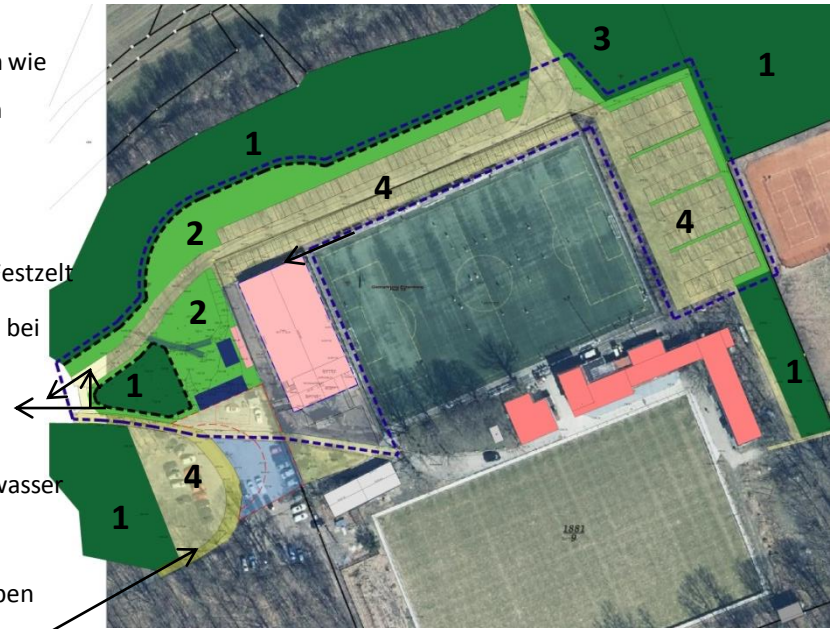
3.6 Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung . Umwelt- und Naturschutz

Umweltrelevante Maßnahmen

- Dauerhafte Etablierung des Festzeltes mit Nutzung für Veranstaltungen wie Konzerte, Feste und Feiern, private Hochzeiten mit bis zu 800 Personen
- Mobile Toilettenanlage mit Abwassertank
- Neuordnung von 160 Stellplätzen inkl. Fahrgassen
- Baumfällung im Umkreis von 30m um Gebäude mit Feuerstätten, hier Festzelt
- Baumfällung im Umfeld von 30m zu Stellplätzen, alternativ Abstand 5m bei halbjähriger Kontrollbegehung
- Errichtung unterirdischer Löschwasserzisterne
- Errichtung unterirdischer Regenwasserzisterne für Nutzung als Brauchwasser

Maßnahmen zu Reduzierung der Umwelteinflüsse durch die geplanten Vorhaben

- Aufforstungen auf anderen stadteigenen Flächen als Ausgleichmaßnahme für die erforderlichen Baumfällungen
- Keine oder nur minimale Neuversiegelung von Flächen (Ausführung der Stellplätze mit versickerungsfähigem Aufbau)
- Einhaltung der Immissionsschutzvorgaben im Bereich der näheren Bebauung analog zu den bisherigen Auflagen für das Festzelt durch Einbau von Lärmpegelreglern und Überprüfung durch regelmäßige Kontrollmessungen an vorgegebenen Standorten
- Neuanpflanzung von Grünflächen, Sträuchern und Kleinbäumen im Bereich der Baumfällungen und im Bereich der Stellplätze



- 1- Wald
- 2- Neuanpflanzung von Grünflächen, Sträuchern und Kleinbäumen im Bereich der Baumfällungen und im Bereich der Stellplätze
- 3- Waldbiotop
- 4- unversiegelte Flächen