

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 68 Wohngebiet „Am Unzbach“

Stadt Bad Salzungen

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Entwurf zur öffentlichen Auslegung



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 68 Wohngebiet „Am Unzbach“

Stadt Bad Salzungen

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Auftraggeber:

Stadt Bad Salzungen
Ratsstraße 2
36433 Bad Salzungen

Auftragnehmer:

kehrer planung
Nico Kehrer
Freier Architekt
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
☎ 03681 / 35272-0
📠 03681 / 35272-34
www.keplan.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Arch. N. Kehrer
Dipl.-Ing. S. Posern

Inhaltsverzeichnis

Seite

0. Gesetzliche Grundlagen	4
1. Veranlassung und Ziele	5
2. Geltungsbereich	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	
3.2 Flächennutzungsplan	
3.3 Vorprüfung gemäß § 13a BauGB	
4. Rahmenbedingungen	12
4.1 Geografische Lage und Topografie	
4.2 Naturräumliche Verhältnisse	
4.3 Schutzgebiete / Biotope	
4.4 Denkmalschutz	
4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6 Verkehr	
4.7 Nutzungsbeschränkungen	
4.8 Altlasten	
4.9 Immissionen, Emissionen	
4.10 Grund und Boden	
4.11 Geologie/Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung, Hydrogeologie/ Grundwasserschutz und Geotopschutz	
5. Planinhalt	14
5.1 Städtebauliches Grundkonzept	
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise	
5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung	
5.5 Baulinien, Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche	
5.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
5.7 Verkehrstechnische Erschließung	
5.8 Technische Infrastruktur	
5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Baulasten	
5.10 Übernahme, Kennzeichnung	
5.11 Klimaschutzklausel	
5.12 Grünordnung	
5.13 Umweltbelange	

Anlagen

- Flächenkennwerte (Anlage 1)
- Bedarfsermittlung Wohnbauflächen (Anlage 2)
- PRÜFUNG UVP – ERFORDERNIS nach Thüringer UVP-Gesetz (Anlage 3)

0. Gesetzliche Grundlagen

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der derzeit gültigen Fassung
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 25.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in der derzeit gültigen Fassung
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74)
8. **Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung
12. **Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
13. **Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014)** vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)
14. **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung
15. **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit gültigen Fassung

1. Veranlassung und Ziele

Die Stadt Bad Salzungen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Nachverdichtung der derzeit brachliegenden Flächen, wodurch die Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser im innerstädtischen Kernstadtbereich gedeckt werden kann. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soll dieser Anspruch umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang erfolgte durch die Stadt Bad Salzungen eine Ausschreibung zur Entwicklung des Gebietes. Für die Ansiedlung einer Nutzung im Gewerbe- und Mischgebiet konnte bisher kein Unternehmen gewonnen werden, aufgrund der topographischen Situation des Areals.

Der Bebauungsplan Nr. 68 „Am Unzbach“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt. Dementsprechend kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Er überlagert damit den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark West“ und tritt mit dem Erreichen der Rechtskraft an dessen Stelle.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (vgl. Abbildung 1) hat eine Größe von insgesamt ca. 2,40 ha. Er liegt in der Gemarkung Bad Salzungen, Flur 0 und beinhaltet die Flurstücke 1554/20 (teilweise; Straße), 1565/2 (teilweise; Gewässer), 2508 (teilweise; Straße), 2509 (teilweise; Straße), 2514, 2536, 2537, 2538 und 2539.



Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 „Am Unzbach“ (rot gestrichelt) auf DOP [Quelle: TLBG ©; Aufnahme 18.04.2018]

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt Bad Salzungen. Der Geltungsbereich wird im Norden von der „Lunaparkstraße“, im Osten sowie Süden vom „Zellerodaer Weg“ und im Westen von der „Keplerstraße“ begrenzt. Im Osten und Süden verläuft parallel zum „Zellerodaer Weg“ der „Unzbach“ (Gewässer).

Nördlich des Plangebietes grenzen gewerbliche Nutzungen, westlich grenzt ein Garagenkomplex und eine Schule, südlich grenzen eine Kleingartenanlage und Wohnbebauung und westlich grenzen Wohnbebauung und gewerbliche Nutzungen an.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Die Stadt Bad Salzungen ist laut Regionalplan Südwestthüringen und dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 als Mittelzentrum bestimmt. Aufgrund ihrer raumordnerischen Funktion (Mittelzentrum) kann die Stadt Bad Salzungen eine Bauflächenentwicklung verfolgen, die über dem gemeindebezogenen Bedarf hinausgeht. D.h., dass im Wohnsiedlungsbereich nicht nur ein Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, bzw. aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse und durch ortsansässige Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen sowie aus den besonderen örtlichen Voraussetzungen und Potenzialen ergeben, sondern auch durch die Magnetwirkung, die die Stadt Bad Salzungen als Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsplatzschwerpunkt in der Region hat. Als besondere örtliche Voraussetzungen und Potenziale sind für die Stadt Bad Salzungen das Kur- und Bäderwesen sowie die Funktion als Garnisonsstandort der Bundeswehr zu nennen. So sind im Regionalplan Südwestthüringen folgende Ziele und Grundsätze enthalten:

- G 1-10 Die Kernstädte der Mittelzentren sollen als attraktive Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkte gestärkt bzw. weiterentwickelt werden. Bei strukturellen Veränderungen im Rahmen der Stadtentwicklungsprozesse und zur Sicherung der regional bedeutsamen Funktionen als Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsplatzschwerpunkte sollen in den Mittelzentren die genannten örtlichen Besonderheiten und spezifischen Aufgabenfelder besonders berücksichtigt werden.

Für Bad Salzungen ist das die Sicherung des Kur- und Bäderwesens in räumlicher Trennung von der gewerblichen Siedlungstätigkeit, die Erhöhung der Vielfalt im Bereich des Kur- und Bäderwesens und die besondere Situation der Stadt als Garnisonsstandort.

- G 3-31 Zur Gewährleistung der Versorgung mit Gesundheits- und Rehabilitationsleistungen sollen insbesondere die Kurorte [...] Bad Salzungen (Ortsteil Bad Salzungen) [...] in ihrer Funktion gesichert werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen auf die Stabilisierung und Verbesserung der Kurortfunktion ausgerichtet werden.
- Z 4-7 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen Regional bedeutsamen Tourismusorte sind als Schwerpunkte des Tourismus zu entwickeln und in ihrer Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern.

In diesem Zusammenhang wird auch die Stadt Bad Salzungen genannt.

- G 4-33 In den Regional bedeutsamen Tourismusorten sollen, neben der spezifischen Funktion Natur- und Aktivtourismus, weitere spezifische Funktionen wie folgt entwickelt werden. Bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen soll ihnen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Hier wird speziell die Stadt mit dem Kurorttourismus in Verbindung gebracht.

Aufgrund der besonderen örtlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie der Magnetwirkung der Stadt als Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsplatzschwerpunkt in der Region kann hier eine Ausweisung von Bauflächen auch über den gemeindebezogenen Bedarf hinausgehen. Weitere Aussagen hierzu sind im Pkt. „3.2 Flächennutzungsplan“ enthalten.

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen entspricht der Bauleitplan grundsätzlich den Maßgaben des Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 und des Regionalplan Südwestthüringen.

Nach der Raumnutzungskarte (vgl. Abbildung 2) des Regionalplans Südwestthüringen (RP-SW, ThürStAnz Nr. 19/2011) bestehen für den zu überplanenden Bereich keine entgegenstehenden Nutzungsansprüche. Dieser ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplan Südwestthüringen z.T. bereits als Siedlungsbereich dargestellt.

Dem Bebauungsplan stehen somit keine raumordnerischen bzw. landesplanerischen Festlegungen entgegen.

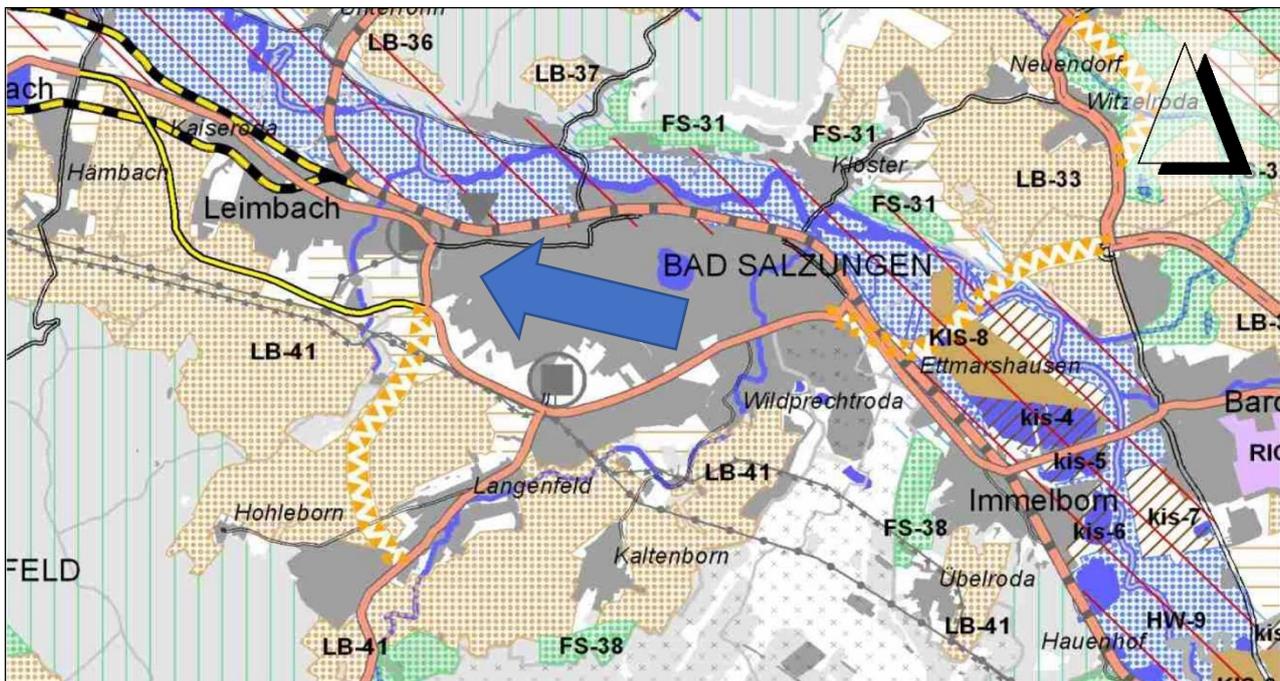


Abbildung 2: Regionalplan Südwestthüringen (Auszug; blauer Pfeil - Lage Plangebiet)

Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass der rechtskräftige Regionalplan sich aktuell im Änderungsverfahren befindet. Es liegt ein Entwurf mit Stand 27.11.2018 (Beschl.-Nr.: 06/371/2018) vor (vgl. Abbildung 3). Im Vergleich zum rechtskräftigen Regionalplan ergeben sich daraus für den Bereich des Plangebietes jedoch auch keine anderen Aussagen. Dies gilt auch obwohl in diesem Entwurf, der Teil des Bebauungsplanes, ohne raumordnerische Vorgaben, also als weiße Fläche enthalten ist.

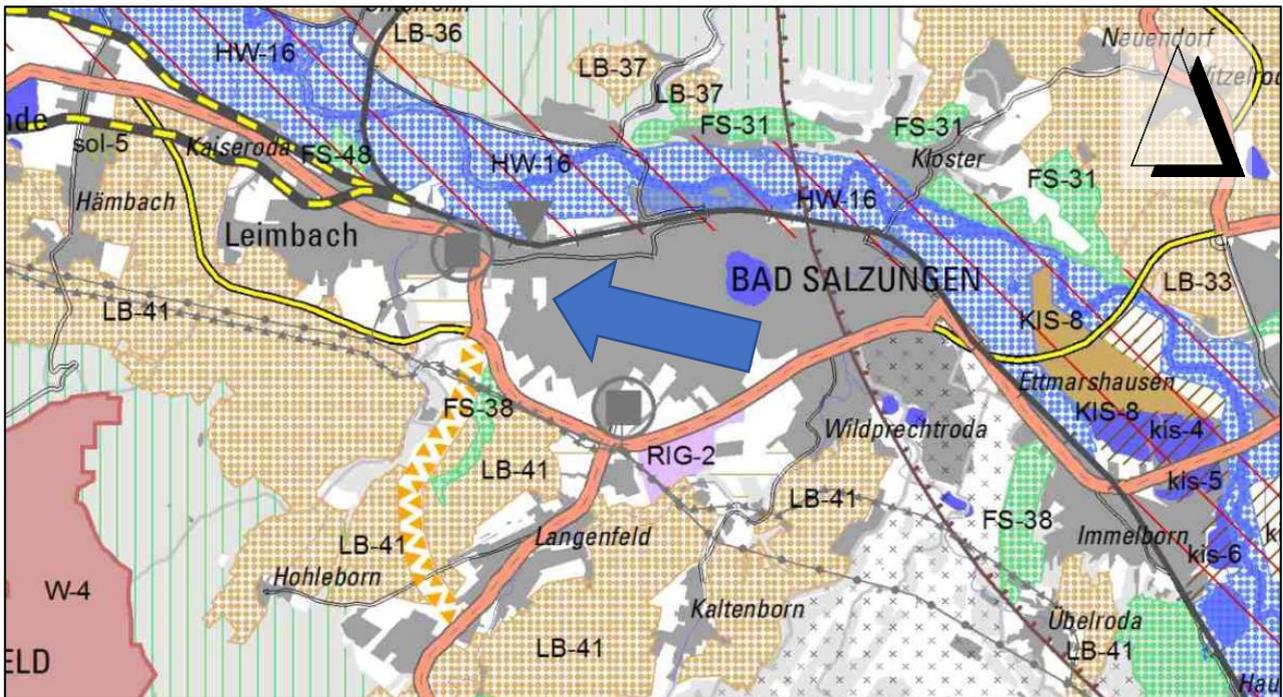


Abbildung 3: Regionalplan Südwestthüringen (Auszug; Lage Plangebiet [blauer Pfeil; Quelle: Regionalplan Südwestthüringen])

3.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bad Salzungen gibt es einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (vgl. Abbildung 4). In diesem ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 68 Wohngebiet „Am Unzbach“ als gemischte und gewerbliche Baufläche enthalten und entspricht damit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark West“.

Der Bebauungsplan Nr. 68 Wohngebiet „Am Unzbach“ kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aufgrund des gewählten Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der vor den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Voraussetzung ist, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche und gemischten Baufläche werden keine im Osten, Süden und Südwesten befindlichen Nutzungen beeinträchtigt, da diese Nutzungen alle wohngebietsverträglich sind. So befinden sich hier Wohnhäuser in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Kleingärten und ein Garagenkomplex. Dem hingegen sind im Norden und Nordwesten Nutzungen vorhanden, welche der Ausweisung einer Wohnbaufläche entgegenstehen könnten. So befinden sich hier Gewerbebetriebe, z.B. ein Baumarkt, ein Händler für Haustechnik, eine SB-Autowaschanlage sowie Autohäuser.

Im Flächennutzungsplan erfolgt dementsprechend für die Bereiche im Osten, Süden und Südwesten die Ausweisung als gemischte Baufläche sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten. Für die Bereiche im Norden und Nordwesten erfolgt hingegen die Ausweisung als gewerbliche Baufläche.

Hierbei ist festzustellen, dass die im Norden und Westen liegenden gemischten und gewerblichen Bauflächen zum Teil aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark West“ herrühren.

Alle Flächen im Umfeld des anvisierten Bebauungsplan Nr. 68 Wohngebiet „Am Unzbach“, welche im Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark West“ enthalten sind, sind bereits bebaut und in Nutzung. Somit ist es möglich eine genaue Bewertung bezüglich eventueller Beeinträchtigungen für die geplanten und bestehenden Nutzungen vorzunehmen. In diesem Zusammenhang wurde auch erkannt, dass die im Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark West“ enthaltenen gemischten Bauflächen in der räumlichen Nähe zum Bebauungsplan Nr. 68 Wohngebiet „Am Unzbach“ ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut wurden.

Weiterhin ist festzuhalten, dass im Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark West“ textliche Festsetzung enthalten sind, welche darauf abzielen die Emissionen im Gebiet zu begrenzen. Dadurch wird insbesondere der als Gewerbegebiet ausgewiesene Bereich eingeschränkt und mit dem als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich in Bezug auf „Lärm“ gleichgestellt.

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 68 Wohngebiet „Am Unzbach“ eine Schallimmissionsprognose beauftragt, um sicherzustellen, dass für die vorhandenen Nutzungen im Gewerbegebiet keine Einschränkung zu erwarten sind, aufgrund des Heranrückens einer schutzbedürftigen Nutzung (Wohnnutzung). Gleichzeitig war aber auch nachzuweisen, dass die schalltechnischen Orientierungswerten für die schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzung) eingehalten werden.

Die vorliegende „Schallimmissionsprognose LG 66/2021-A für den Bebauungsplan „Am Unzbach“ in 36433 Bad Salzungen mit dem ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet West“ überlagert wird“ vom 14.07.2022, des Ingenieurbüro Frank und Schellenberger GbR kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

„[...] Wie den Anlagen 6, 6.1 und 6.2 zu entnehmen ist, ergaben sich bei diesen Berechnungen mit pauschal und einheitlich festgelegten typischen flächenbezogenen Schalleistungspegeln keine Überschreitungen der STO [...] (schalltechnischen Orientierungswerte) [...] für Mischgebiet im Bereich des Plangebietes.

Für die Richtwerte eines allgemeinen Wohngebietes ergaben die Berechnungen Überschreitungen um bis zu 5 dB auf den Flächen 2 und 12. Die detaillierten Ergebnisse der Berechnungen können den Anlagen 6 und 7, sowie dem Punkt 8 entnommen werden.

Auf der Grundlage der Ergebnisse werden folgende Randbedingungen zum Schallschutz vorgeschlagen: [...]“.

Die in der Schallimmissionsprognose vorgeschlagenen Randbedingungen werden im Bebauungsplan Nr. 68 Wohngebiet „Am Unzbach“ als Festsetzungen vollumfänglich berücksichtigt (siehe Pkt. „5.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“).

Auch werden im Flächennutzungsplan keine gegenläufigen Aussagen bezüglich der Entwicklungen getroffen. So sind im Bereich des Plangebietes weder Flächen für den Gemeinbedarf, für Ausgleichsmaßnahmen oder sonstige überörtliche Ziele zu erwarten die einer Umsetzung entgegenstehen.

Die genannte Maßnahme steht der städtebaulichen Entwicklung der Stadt, unter Berücksichtigung vorgenannter Ausführungen, nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan kann dementsprechend im Wege der Berichtigung angepasst werden und der Bereich als Wohnbaufläche sowie gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden (vgl. Abbildung 5).

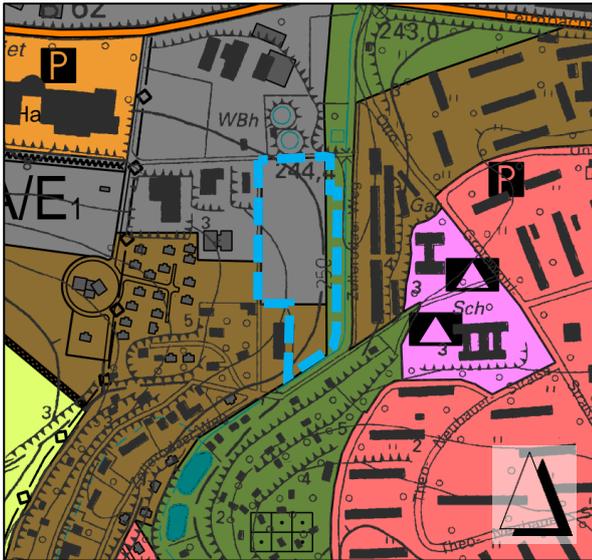


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzungen mit Standort der Planung (blaue Umrandung)

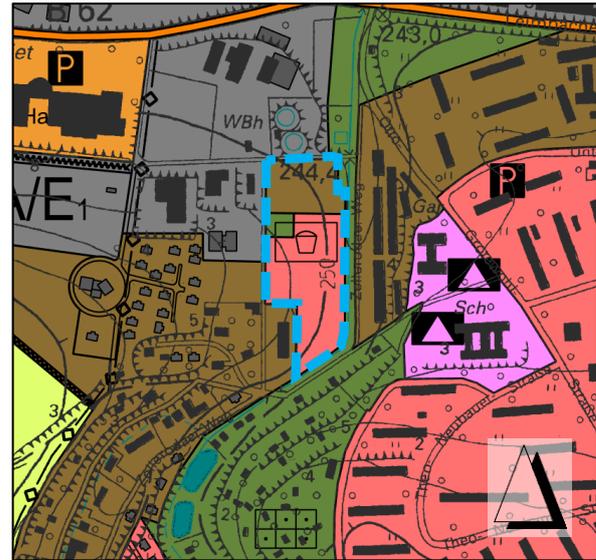


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzungen nach der Berichtigung mit Standort der Planung (blaue Umrandung)

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist hier ein Bedarfsnachweis für die Wohnbaupotentiale zu führen. Hierzu wird auf eine bereits vorliegende Ermittlung (Stand Juli 2021) für die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Salzungen zurückgegriffen. Diese ist als Anlage 2 Bestandteil der Begründung. Es wird hier aber darauf hingewiesen, dass die ehemalige Gemeinde Moorgrund noch nicht berücksichtigt ist.

In dem Bedarfsnachweis werden verschiedene Szenarien dargestellt. Dabei zeigt sich, dass ein zukünftiger Wohnungsbedarf nur unter Berücksichtigung quantitativer und qualitativer Faktoren nachzuweisen ist. Dadurch kann für den Zeitraum von 2017 bis 2030 ein Neubaubedarf von 357 Wohnungen erwartet werden. Dieser gliedert sich nach dem Thüringer Wohnungsmarkbericht in 20 % Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 80 % Mehrfamilienhäuser. Das entspricht hier 72 Wohnungen Ein- und Zweifamilienhäuser und 286 Wohnungen in Mehrfamilienhäuser.

Auch zeigt sich die Bedeutung der qualitativen Faktoren bei der Bautätigkeit in Bad Salzungen, welche trotz eines Bevölkerungsrückganges hoch war (zwischen 2011 und 2020 wurden 267 Wohngebäude mit 572 Wohnungen fertiggestellt).

Demgegenüber steht das ermittelte Bauflächenpotential. Hier werden für die Stadt Bad Salzungen (ohne Moorgrund) 405 Potentialflächen benannt (Quelle: Bauflächenpotentialanalyse 2021; Stand August 2021). Für die Ermittlung der Leerstände gab es keine umfassende Datenlage.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass rechnerisch aktuell kein Bedarf für Neuausweisungen besteht. Für diese Ausweisung ist jedoch festzustellen, dass Sie bereits in der „Bauflächenpotentialanalyse 2021“ Eingang gefunden hat und damit hier berücksichtigt ist (Kategorie „Baugrundstücke mit B-Plan nach § 30 BauGB). Weiterhin muss hier Berücksichtigung finden, dass die Stadt Bad Salzungen als Mittelzentrum Ausweisungen über den Eigenbedarf hinaus vornehmen darf, die durch die Magnetwirkung entstehen. Hierbei wird auf G 1-10 des Regionalen Raumordnungsplanes verwiesen in dem es wie folgt lautet:

„[...] Die Kernstädte der Mittelzentren sollen als attraktive Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkte gestärkt bzw. weiterentwickelt werden. Bei strukturellen Veränderungen im Rahmen der Stadtentwicklungsprozesse und zur Sicherung der regional bedeutsamen Funktionen als Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsplatzschwerpunkte sollen in den Mittelzentren die genannten örtlichen Besonderheiten und spezifischen Aufgabenfelder besonders berücksichtigt werden. [...]“.

Auch spricht für die weitere Entwicklung, dass der Neubaubedarf nach dem zweiten Thüringer Wohnungsmarktbericht insbesondere Wohnraum in Mehrfamilienhäusern betrifft. Der Anteil der geplanten Mehrfamilienhausbebauung beträgt an diesem Standort ca. 50 %.

Die Stadt Bad Salzungen nimmt die Prognose zur Kenntnis und hält dennoch an der Ausweisung fest, um auch zukünftig attraktive Bauplätze und Wohnungen in Kernstadtnähe anbieten zu können. Auch ist bei den ermittelten Potentialen zu berücksichtigen, dass 81,5 % private Eigentümer sind und damit die Verfügbarkeit gering ausfallen wird.

3.3 Vorprüfung gemäß § 13a BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in Höhe von 20.000 m² nicht überschritten wird. Dies gilt auch, wenn mehrere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.

Der direkt angrenzende Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark West“ hat zwar einen engen räumlichen Zusammenhang, wurde aber im „Normalverfahren“ mit einer Umweltprüfung aufgestellt, also nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung und ist daher für die Ermittlung der Grundfläche nicht maßgeblich.

Die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan Nr. 68 Wohngebiet „Am Unzbach“ beträgt 7.823 m². Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die zulässige Höhe von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO somit nicht überschritten und den Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB dahingehend entsprochen.

Die Kommune kann das beschleunigte Verfahren nur anwenden, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Umsetzung dieses Städtebauprojektes gemäß Nr. 18.7 der Anlage 1 UVPG unterliegt weder der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls noch ist das Vorhaben UVP-pflichtig, da die jeweiligen Prüfwerte nicht erreicht, bzw. überschritten werden.

Dennoch unterliegt die Umsetzung einer Straße gemäß Nr. 5.4 Bau einer sonstigen Straße, die nicht unter die Nummer 5.1 bis 5.3 des Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) der allgemeinen Vorprüfung. Die allgemeine Vorprüfung ist Bestandteil der Begründung als Anlage (vgl. Anlage 3). Das Fazit besagt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des Thüringer UVP-Gesetzes nicht notwendig ist.

Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter können ausgeschlossen werden, da das nächstgelegene FFH-Gebiet mindestens ca. 800 m oder mehr (Nr. 111 „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“) entfernt ist.

Gleiches gilt für das SPA-Gebiet (Nr. 18 „Werra-Aue zwischen Breitungen und Creuzburg“), welches ebenfalls mindestens ca. 400 m oder mehr vom Standort entfernt ist.

Aufgrund der großen Entfernung ist eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben generell auszuschließen. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des § 13a BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auf eine Umweltprüfung kann dementsprechend auch verzichtet werden.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt im Westen der Kernstadt von Bad Salzungen. Nicht unweit vom Standort entfernt beginnt westlich gelegen die Gemeinde Leimbach.

Das Gelände im Geltungsbereich steigt von Osten nach Westen deutlich an. Parallel zur östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes verläuft der „Unzbach“ (Gewässer) in einem etwas tieferliegenden Graben. Das Plangebiet liegt in einer Höhe von etwa 244,0 m bis 256,0 m über Normalhöhennull.

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist bereits mit der Umsetzung eines Wohn- und Gewerbestandortes begonnen wurden. Das gesamte restliche Plangebiet ist als Grünfläche zu charakterisieren. An der östlichen sowie der südlichen Plangebietsgrenze, entlang des „Unzbaches“ (Gewässer), hat sich ein Gehölzbestand, bestehend aus Bäumen und Sträuchern, entwickelt. Gleiches gilt für einen im Osten vorhandenen Entwässerungsgraben der als Rückhaltungsmöglichkeit bei Starkregenereignissen bisher dient. Zu allen Seiten ist das Plangebiet von bestehenden Erschließungsstraßen eingefasst.

Zu allen Seiten grenzen an das Plangebiet bereits auch bebaute Bereiche an. So befinden sich im Norden und Nordwesten Gewerbebetriebe. Im Osten ist ein größerer Garagenkomplex vorhanden. Im Süden ist eine größere Kleingartenanlage und im Südwesten befindet sich Wohnbebauung. Weitergehende Aussagen können dem Pkt. „5.12 Grünordnung“ und „5.13 Umweltbelange“ entnommen werden.

4.3 Schutzgebiete / Biotope

Im Plangebiet selbst, sowie im unmittelbaren Nahbereich, befinden sich keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete sowie gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 des ThürNatG.

4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher auch keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen.

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Tel.: 03643/818310. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen.

4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Wie bereits unter Pkt. 4.2 erläutert, wird auf einer Teilfläche im Norden des Gebietes bereits ein Wohn- und Geschäftsstandort umgesetzt. Der verbleibende Teil wird als Grünland genutzt.

4.6 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits über die „Kepplerstraße“, die „Lunaparkstraße“, den „Zellerodaer Weg“ und die „Otto-Grotewohl-Straße“ an das örtliche Straßensystem angebunden.

4.7 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen für das Plangebiet bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Lage am „Unzbach“ (Gewässer 2. Ordnung) und aufgrund möglicher Emissionen vom nördlich und westlich liegenden „Gewerbepark West“.

4.8 Altlasten

Für das Plangebiet sind bisher keine Altlasten bekannt.

Sollten dem, bzw. den Verantwortlichen dennoch Erkenntnisse, bzw. Altlastenverdachtsmomente (z.B. organoleptische Auffälligkeiten; z.B. Geruch, Färbung etc.) bzgl. einer Kontamination der Grundstücke im Zusammenhang mit der Nutzung vorliegen, sind diese dem Umweltamt des Landkreises Wartburgkreis für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastrelevante Sachverhalte.

4.9 Immissionen, Emissionen

Von dem in Umsetzung befindlichen Wohn- und Gewerbestandort sowie der Grünlandnutzung gehen momentan noch keine relevanten negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen aus (Gewerbebetriebe, Wohnnutzung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Kleingartenanlage und Garagenkomplex).

Durch die zuvor beschriebenen Nutzungen sind bisher nahezu keine negativen Auswirkungen bekannt, welche das Plangebiet derzeit beeinträchtigen könnten. Relevante Einwirkungen auf das Plangebiet können sich jedoch durch die in direkter Nachbarschaft befindliche SB-Autowaschanlage ergeben.

4.10 Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Salzungen.

4.11 Geologie/Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung, Hydrogeologie/Grundwasserschutz und Geotopschutz

Derzeit liegen keine Angaben vor!

Hinweise:

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenso wird darum gebeten, nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen. Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen darauf hin.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infogeo.de>).

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Wohnstandortes mit einer Übergangszone zur gewerblichen Nutzung zum im Norden und Nordwesten angrenzenden „Gewerbepark West“ unter besonderer Beachtung der Immissionsschutzbelange. Als Grundlage dient ein städtebauliches Konzept der Wartburg-Sparkasse (vgl. Abbildung 6).



Abbildung 6: städtebauliches Konzept der Wartburg-Sparkasse (Quelle: SWG Architekt&Ingenieure PartGmbH)

Durch die Umsetzung soll die Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser im innerstädtischen Bereich der Kernstadt von Bad Salzungen gedeckt werden.

Der Bebauungsplan setzt das vorliegende städtebauliche Konzept der Wartburg-Sparkasse weitestgehend, mit geringem Spielraum, um. Nur für den im Süden befindlichen Bereich einer Mehrfamilienhausanlage wird der Spielraum bezüglich der Lage und Anordnung der einzelnen Gebäude großzügig offengelassen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO und "Mischgebiet" nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Begründung

Die Einstufung der Nutzungsart erfolgt entsprechend der geplanten Nutzungen. Gleichzeitig wird damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Um eine Abstufung zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem bestehenden Gewerbegebiet „Gewerbepark West“ zu erreichen, wird ein Teilbereich als Mischgebiet ausgewiesen. Mit dieser „Pufferzone“ wird auch den Randbedingungen aus der "Schallimmissionsprognose LGA 66/2021-A für den Bebauungsplan "Am Unzbach" in 36433 Bad Salzungen mit dem ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.11 "Gewerbegebiet West" überlagert wird" vom 14.07.2022, des Ingenieurbüro Frank und Schellenberger GbR gefolgt.

In diesem wird das Plangebiet, aufgrund zu erwartender Emissionen aus dem angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbepark West“ in „allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ gegliedert.

Aufgrund der Ausweisung des Mischgebietes sieht das Landratsamt Wartburgkreis es als erforderlich an, dass eine Gegenüberstellung der daraus anteilig zu erwartenden Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt. Nur so kann nach Ansicht des Landratsamtes sichergestellt werden, dass eine ausgewogene Nutzung des Mischgebietes im Sinne des Gesetzgebers auch eintritt. Die Gegenüberstellung erfolgt unter Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise des Landratsamtes: „[...] Zum Verhältnis der Flächen sollte ein Nachweis geführt werden, der sich auf die Größen der Bauflächen und auf die Einbeziehung des Maß der baulichen Nutzung und der zu erwartenden Wohn- und Gewerbeflächen bezieht.“.

Daraus ergibt sich folgendes Bild:

Bauflächen (überbaubare Grundstücksfläche)

MI 1	=	1.229 m ² (durch Gewerbe genutzter Teil *)
MI 2-3	=	946 m ² (zum Wohnen vorgesehener Teil [Annahme])

Somit ergibt sich ein durch Gewerbe bereits genutzter Anteil von ca. 56 % und durch Wohnen zu nutzender Anteil von ca. 44 % an der überbaubaren Grundstücksfläche des gesamten Mischgebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

MI 1	(GRZ 0,8)	=	1.839 m ² (genutzter Anteil der Baufläche durch Gewerbe *)
MI 2	(GRZ 0,6/0,8)	=	1.218 m ² (nutzbarer Anteil der Baufläche für Wohnen [Annahme])
MI 3	(GRZ 0,4)	=	368 m ² (nutzbarer Anteil der Baufläche für Wohnen [Annahme])

Ausgehend von der jeweiligen GRZ ergibt sich ein Anteil an der nutzbaren Grundstücksfläche (Baufläche) für das Gewerbe von ca. 54 % und für die Wohnnutzung von ca. 46 % im gesamten Mischgebiet.

Wohn- und Gewerbeflächen

Annahme der zu erwartenden Wohn- und Gewerbeflächen

MI 1	Wohnfläche *	=	181 m ²	/
	Gewerbefläche *	=	588 m ²	
MI 2	Wohnfläche [Annahme]	=	945 m ²	
MI 3	Wohnfläche [Annahme]	=	140 m ²	

Bei der Gegenüberstellung der zu erwartenden Wohn- und Gewerbeflächen entfallen im gesamten Mischgebiet anteilig 32 % auf die Gewerbeflächen und 68 % auf die zu erwartenden Wohnflächen.

Unter Berücksichtigung der zulässigen GFZ (max. 1,2) laut BauNVO

MI 1	Gewerbefläche (Annahme GFZ max. 1,2)	=	2.758 m ²
MI 2	Wohnfläche (Annahme GFZ max. 1,2)	=	1.828 m ²
MI 3	Wohnfläche (Annahme GFZ max. 1,2)	=	1.105 m ²

Unter Berücksichtigung der möglichen Geschossflächenzahl (GFZ max. 1,2) beträgt der prozentuale Anteil an Gewerbeflächen 48 % und von den Wohnflächen 52 %.

* Baugenehmigung bereits erteilt und in Umsetzung

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass bei der Gegenüberstellung der überbaubaren Grundstücksflächen und der anteilig nutzbaren Bauflächen durch das bereits in Umsetzung befindlich Gewerbe und die anvisierte Wohnnutzung eine ausgeglichene Mischung der Hauptnutzungsarten im Mischgebiet erfolgt. Lediglich bei der Gegenüberstellung der angenommenen Nutzflächen des zum wohnen- und gewerblich genutzten Teils ergibt sich voraussichtlich ein Ungleichgewicht von 68 % zu 32 %. In die Beurteilung ist jedoch einzubeziehen, dass sich die Gewerbefläche vollständig in einer Ebene befindet, jedoch aufgrund der Funktion der Außenwirkung des Baukörpers ein deutlich größeres Gewicht beigemessen werden kann. So ist es in diesem Fall funktionsbedingt notwendig, dass das Werkstattgebäude eine Höhe von ca. 6,50 m erreicht, was eine andere Außenwirkung erzielt. Da theoretisch jedoch hier eine zweigeschossige Bebauung möglich und damit eine Verdopplung der nutzbaren Gewerbefläche annehmbare wäre relativiert sich das Verhältnis Wohn- und Gewerbeflächen deutlich. Unter Annahme der doppelten Gewerbefläche (1.176 m²) was theoretisch möglich ist, ergibt sich ein Verhältnis der Wohn- und Gewerbefläche im Mischgebiet von 52 % zu 48 %. Geht man abweichend davon, von der tatsächlich zulässigen GFZ von max. 1,2 aus ergibt sich auch hier ein Gleichgewicht bei den anvisierten Nutzflächen (52 % zu 48 %), was die hypothetische Annahme nur unterstreicht.

Die Beurteilung der Gleichwertig- und Gewichtigkeit der beiden Hauptnutzungen und ihre quantitativ und qualitativ Durchmischung ist immer am konkreten Einzelfall zu beurteilen. In diesem Fall sprechen die mögliche überbaubare Grundstücksfläche und der mögliche nutzbare Anteil der Bauflächen für die Hauptnutzungen eindeutig für eine gute Durchmischung. Lediglich bei der Beurteilung der Wohn- und Gewerbeflächen zeigt sich bei einer realistischen Annahme dieser ein Missverhältnis der Hauptnutzungen. In der Kommentierung von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger zum BauGB (Stand 01.10.2020) unter § 6 BauNVO RN 10b wird dazu folgendes gesagt:

„[...] Der Mischgebietscharakter kann schon bei einem quantitativen Übergewicht der einen oder anderen Hauptnutzungsart zu verneinen sein, wenn dadurch eine der beiden Hauptnutzungen nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend oder übergewichtig in Erscheinung tritt. In anderen Fällen kommt es zusätzlich zu den quantitativen Aspekten auf qualitative, städtebauliche Bewertungen an, um festzustellen, ob die Gleichgewichtigkeit gegeben ist. [...]“.

In dem vorliegenden Fall werden städtebauliche Aspekte entsprechend höher gewichtet. Das höhere Ungleichgewicht bei der Annahme der zu erwartenden Wohn- und Gewerbeflächen resultiert in diesem Bebauungsplan daraus, da in der Baufläche MI 2 ein regelartiger Geschosswohnungsbau etabliert werden soll. Damit soll ein städtebaulicher Übergang zwischen der bereits in Umsetzung befindlichen gewerblichen Nutzung auf der nördlich liegenden Baufläche MI 1 (großes/längliches Werkstattgebäude) und der südliche sowie östlich liegenden Bauflächen WA 2 und MI 3 mit kleinteiligem Wohnungsbau (Einfamilien- bzw. Doppelhäusern) erfolgen.

Entsprechend der bereits zuvor genannten Kommentierung wird ein Mischgebiet funktionslos, wenn eine Dominanz von über 80 % einer Hauptnutzung eintritt. Neben der bereits erfolgten städtebaulichen Notwendigkeit wird eine Überschreitung dieser „roten Linie“ nicht erwartet. Auch gibt es hierzu bereits eine heranzuziehende Rechtsprechung des VGH München (Beschl. V. 11.11.2010-1 ZB 09.1910). Hier heißt es, dass die erforderliche Durchmischung nicht schon zu verneinen ist bei einem Verhältnis von 70 zu 30 zu Gunsten des Gewerbes (Kommentierung von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger zum BauGB (Stand 01.10.2020) unter § 6 BauNVO RN 11).

Somit geht die Stadt Bad Salzungen davon aus, dass angestrebte Mischgebiet etabliert werden kann.

- Nicht zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) 1 BauNVO
 - Pkt. 3. Anlagen für Verwaltungen,
 - Pkt. 4. Gartenbaubetriebe,
 - Pkt. 5. Tankstellen.
- Nicht zugelassen werden nach § 6 (2) BauNVO i. V. m. § 1 (6) 1 BauNVO
 - Pkt. 5. Anlagen für Verwaltungen,
 - Pkt. 6. Gartenbaubetriebe,
 - Pkt. 7. Tankstellen,
 - Pkt. 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Nicht zugelassen werden nach § 6 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) 1 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

Begründung

Entsprechend der vorhandenen Nutzungen in den angrenzenden Bereichen und deren Schutzanspruch, sollen Nutzungen mit einem zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen nicht zugelassen werden. Zudem entsprechen diese Nutzungen nicht den Zielen der städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches.

- Bedingte Zulässigkeit gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit aufschiebender Wirkung

Für den abgegrenzten Teilbereich des Flurstückes 2537 des "Allgemeinen Wohngebiets" (WA 2) und der Flurstücke 2514 sowie 2538 des „Mischgebiets" (MI 3) sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen nur bedingt zulässig. So werden für den abgegrenzten Teilbereich (Planzeichen 15.14 PlanZV) bauliche und sonstige Nutzungen sowie Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 sowie Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO bzw. § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO erst zulässig (Folgenutzung), wenn eine bauliche Anlage im "Mischgebiet" (MI 2) entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet wurde.

Bis zum Wirksamwerden der bedingten Zulässigkeit für den Teilbereich des "Allgemeinen Wohngebiets" (WA 2) und des "Mischgebiets" (MI 3) sind bauliche und sonstige Nutzungen sowie Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 sowie Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO bzw. § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO unzulässig.

Als Zwischennutzung ist für den Teilbereich ausschließlich eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

Begründung

Aufgrund dem an das Plangebiet angrenzenden Bereiches des „Gewerbepark West“ und des Heranrückens von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) durch die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 68 Wohngebiet „Am Unzbach“ war es unverzichtbar, dass eine Schallimmissionsprognose angefertigt wird ("Schallimmissionsprognose LGA 66/2021-A für den Bebauungsplan "Am Unzbach" in 36433 Bad Salzungen mit dem ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.11 "Gewerbegebiet West" überlagert wird" vom 14.07.2022, des Ingenieurbüro Frank und Schellenberger GbR). Dabei stellte sich heraus, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 für „Allgemeines Wohngebiet“ in Teilbereichen überschritten werden. Dies trifft insbesondere für das „Allgemeine Wohngebiet“ (WA 2) und den als „Mischgebiet“ (MI 3) ausgewiesenen Bereich zu (vgl. Abbildung 7). Daher wird festgesetzt, dass bestimmte, bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind.

Somit ist keine bauliche Nutzung des betroffenen Bereiches möglich, bis das Gebäude im „Mischgebiet“ (MI 2) entsprechend den Festsetzungen umgesetzt ist. Mit der Errichtung dieses Gebäudes kann die bauliche Nutzung im „Allgemeine Wohngebiet“ (WA 2) und im „Mischgebiet“ (MI 3) unverzüglich aufgenommen werden.

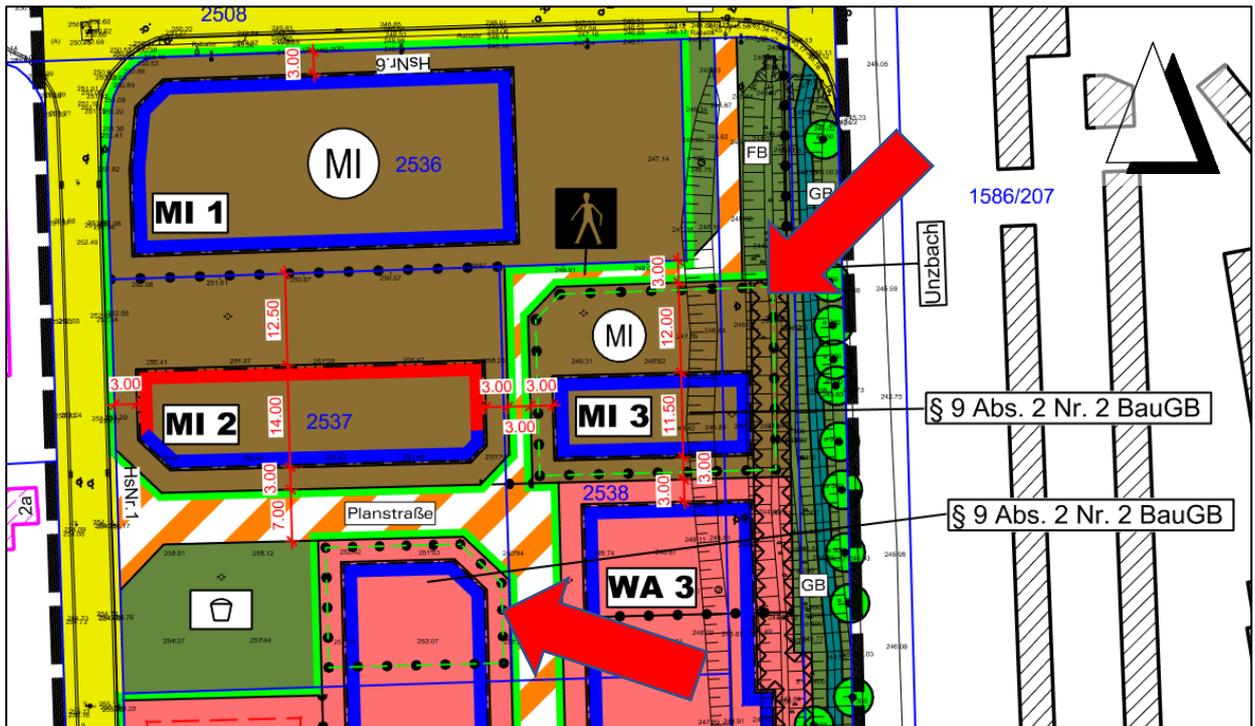


Abbildung 7: Übersicht der Bereiche mit bedingter Zulässigkeit (roter Pfeil)

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Stadt Bad Salzungen aufgrund der zu erwartenden Nutzung des „Mischgebiet“ (MI 3) durch eine Wohnbebauung entschieden hat für diesen Bereich den höherwertigen Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebietes“ anzunehmen und dies durch die entsprechende Festsetzung auch abzusichern und folgt damit dem Vorschlag des Schallschutzgutachters. Aufgrund der Lage im „Mischgebiet“, wäre die entsprechende Einschränkung bezüglich der Bebaubarkeit nicht notwendig gewesen, da die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 für „Mischgebiet“ gewährleistet wäre.

Zusätzlich zur textlichen Festsetzung erfolgt die zeichnerische Festsetzung des betroffenen Bereiches (Planzeichen "Bereich mit bedingter Zulässigkeit gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit aufschiebender Wirkung"; vgl. Abbildung 7). Der Umfang der betroffenen Bereiche wurde der Anlage 8 „Bebauungskonzept mit vorgeschlagener Gebietseinstufung“ aus der "Schallimmissionsprognose LGA 66/2021-A für den Bebauungsplan "Am Unzbach" in 36433 Bad Salzungen mit dem ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.11 "Gewerbegebiet West" überlagert wird" vom 14.07.2022, des Ingenieurbüros Frank und Schellenberger GbR – entnommen.

- Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Nutzungen in bestimmten Geschossen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. v. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 und 3 BauNVO
- Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" (WA 1 und WA 3) sind im 3. Geschoss die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO unzulässig.
- Im Bereich des "Mischgebiets" (MI 1 und MI 3) sind im 3. Geschoss die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO unzulässig.

Begründung

Auch diese Festsetzung resultiert aus der vorliegenden "Schallimmissionsprognose LGA 66/2021-A für den Bebauungsplan "Am Unzbach" in 36433 Bad Salzungen mit dem ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.11 "Gewerbegebiet West" überlagert wird" vom 14.07.2022, des Ingenieurbüro Frank und Schellenberger GbR.

Durch diese Festsetzung wird eine Randbedingung bezüglich der Höhe der Bebauung in der Art umgesetzt, dass keine Einschränkung auf eine 2-geschossige Bebauung in den genannten Teilbereichen erfolgt, sondern, dass die zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen in einem eventuell möglichen 3. Geschoss ausgeschlossen werden. Somit könnten dennoch in einem 3. Geschoss (Dachgeschoss) z.B. Lagerräume umgesetzt werden.

- Im Bereich des "Mischgebiets" (MI 1) wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig.
- Im Bereich des "Mischgebiets" (MI 2) wird die GRZ auf 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Weitere Überschreitungen werden nicht zugelassen.
- Im Bereich des "Mischgebiets" (MI 3) wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig.
- Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" (WA 1 und WA 5) wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Weitere Überschreitungen werden nicht zugelassen.
- Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" (WA 2, WA 3 und WA 4) wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig.
- Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" (WA 6) wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Weitere Überschreitungen werden nicht zugelassen.

Begründung

Die GRZ (Grundflächenzahl) wird für die einzelnen Teilbereiche im Plangebiet unterschiedlich festgesetzt. Dies erfolgt zum einen, da bereits eine Nutzung im Gebiet durch Baugenehmigung verbindlich ist und eine Einschränkung hier nicht gewollt wird und zum anderen erfolgt die Festsetzung aufgrund der anvisierten Nutzungen und den daraus resultierenden Nutzungsansprüchen.

So wird für den Teilbereich des Mischgebietes (MI 1) die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Für diesen Teilbereich liegt bereits eine verbindliche Baugenehmigung vor und die Umsetzung der Baumaßnahme erfolgt dementsprechend. Eine Einschränkung erfolgt nicht, auch wenn der Teilbereich nun im Mischgebiet liegt und der Orientierungswert laut BauNVO (Baunutzungsverordnung) für die GRZ 0,6 beträgt, da die Baugenehmigung hier noch auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbepark West“ unter Berücksichtigung des Gewerbegebietes (GRZ 0,8) erteilt wurde. Auch werden für den Teilbereich (MI 1) keine städtebaulichen Gründe für die Einschränkung gesehen, da der notwendige gewerbliche Teil des Mischgebietes hier umgesetzt wird.

Bereits für den Teilbereich „MI 2“ im Mischgebiet erfolgt nun die Berücksichtigung des Orientierungswertes der BauNVO für Mischgebiete (GRZ 0,6). Dennoch darf hier die GRZ von 0,6 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, entsprechend bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 1 und 2 BauNVO). Dies wird notwendig, um eine Mehrfamilienhausbebauung mit den entsprechenden Nebenanlagen umsetzen zu können. Insbesondere ist dies hier wichtig, um eine ausgeglichene Nutzung zwischen dem zum Wohnen und gewerblich genutzten Teilbereichen des Mischgebietes zu erreichen (angestrebt wird eine ausgeglichene Nutzung von etwa 50 % der beiden Nutzungen).

Für den Teilbereich „MI 3“ des Mischgebietes wird die GRZ nun bereits unter den Orientierungswert der BauNVO zurückgenommen (GRZ 0,4) und eine weitere Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausgeschlossen. Dies erfolgt hier, da der Teilbereich „MI 3“ von der angestrebten Nutzung (Einfamilienhausbebauung) bereits eher einem Wohngebiet zugeordnet werden kann. Um dieses Ziel zu erreichen, wird die GRZ entsprechend gemindert und entspricht damit dem Orientierungswert der BauNVO für allgemeine Wohngebiete, was der städtebaulichen Zielstellung entspricht.

Für die an den Teilbereich „MI 3“ direkt angrenzenden Teilbereiche „WA 2“, „WA 3“ und „WA 4“ des allgemeinen Wohngebietes, welche den Kernbereich des Wohngebietes für die Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung darstellt, wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Das entspricht damit dem Orientierungswert der BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Eine weitere Überschreitung durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird jedoch ausgeschlossen, um gesunde Wohnverhältnisse durch eine gute Durchgrünung, lockere Bebauung bei den zu erwartenden „kleinen“ Grundstücken zu erreichen.

Für die Teilbereiche „WA 1“ und „WA 5“ im allgemeinen Wohngebiet entspricht die GRZ dem Orientierungswert der BauNVO (GRZ 0,4). Da jedoch in diesen Teilbereich wieder eine Mehrfamilienhausbebauung angestrebt wird, darf die GRZ zur Umsetzung weiterer baulicher Anlagen die im Zusammenhang mit einer Mehrfamilienhausbebauung notwendig sind, überschritten werden (z.B. Stellplatz- oder Carportanlage, Mülltonnenstandplatz, Einhausung zum Abstellen von Fahrrädern). Eine Überschreitung ist durch die Grundfläche der in § 19 (4) 1 Satz BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Eine weitere Überschreitung wird jedoch, aufgrund der Lage in einem Wohngebiet dennoch ausgeschlossen.

Für den Teilbereich „WA 6“ im allgemeinen Wohngebiet wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Da auch hier das städtebauliche Ziel eine Mehrfamilienhausbebauung ist, wird nunmehr auch hier eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Die Überschreitung bis zur GRZ von 0,8 wird hier zugelassen, da die Umsetzung einer geplanten Mehrfamilienhausbebauung mit bis zu vier Geschossen einen erhöhten Anspruch bezüglich der Zahl der Stellplätze mit sich bringt und die Umsetzung einer Tiefgarage, im Nahbereich des „Unzbaches“ (Gewässer), nicht erfolgen kann. Eine weitere Überschreitung wird jedoch grundsätzlich, um den Charakter des Wohngebietes nicht zu stark zu beeinflussen, ausgeschlossen.

▪ Definition - Traufhöhe

- Die im Plan angegebene Traufhöhe wird gemessen vom vorhandenen Gelände bergseitig bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut, mittig der baulichen Anlage.

Begründung

Die Definition erfolgt zur rechtssicheren Bestimmung der Traufhöhe. Die Höhen des vorhandenen Geländes sind aus den Höhenpunkten der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Festsetzung der Traufhöhe erfolgt in den Nutzungsschablonen entsprechend der angestrebten Nutzungen für alle Ordnungsbereiche einzeln. Dabei wird die Traufhöhe als Höchstmaß verstanden, das bedeutet das ein zurückbleiben möglich ist.

Lediglich für den Ordnungsbereich „MI 2“ wird die Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß definiert. Notwendig wird dies aus Gründen des Immissionschutzes. So wird in der vorliegenden "Schallimmissionsprognose LGA 66/2021-A für den Bebauungsplan "Am Unzbach" in 36433 Bad Salzungen mit dem ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.11 "Gewerbegebiet West" überlagert wird" vom 14.07.2022, des Ingenieurbüro Frank und Schellenberger GbR als Randbedingung bestimmt, dass eine Mindesthöhe für die Bebauung notwendig ist, um die schalltechnischen Orientierungswerten für die schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzung) in bestimmten Teilbereichen des Bebauungsplanes einhalten zu können.

5.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für den Bereich „MI 1“ abweichende Bauweise (a) sowie für die Bereiche „MI 2“, „MI 3“, „WA 1“ bis „WA 6“ offene Bauweise (o) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise darf die Gesamtlänge der Hausform 50 m überschreiten.

Die abweichende Bauweise wird für „MI 1“ festgesetzt, da hier bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde und in dem als Grundlage dienenden Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark West“ die abweichende Bauweise festgesetzt war. Ein Abweichen wird durch die Stadt nicht befürwortet, auch hin Hinblick auf die städtebaulich angedachte gewerbliche Nutzung dieses Teilbereiches des Mischgebietes.

Für den verbleibenden Bereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt. Somit muss der seitliche Grenzabstand eingehalten werden und die Länge der zulässigen Hausformen darf 50 m nicht überschreiten. Eine Einschränkung bezüglich der Hausformen erfolgt jedoch nicht. Somit sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Damit ist eine Grenzbebauung mit Doppelhäusern, was insbesondere im Teilbereich „WA 2“ aufgrund der Grundstücksgrößen zu erwarten ist, auch möglich.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung

- Hauptfirstrichtung
Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen gelten ausschließlich für Hauptanlagen im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" (WA 2 bis WA 4).
- Einfriedungen
Freistehende Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig.
Begründung
Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Baugestaltung dienen der städtebaulichen Ordnung und tragen somit zur Wahrung des Ortsbildes bei. Die Festsetzungen lassen einen Spielraum bei der Gestaltung der baulichen Anlagen zu, geben jedoch eine grundlegende Richtung für die Gestaltung vor.
- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bei Sträuchern und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (eine beispielhafte Aufzählung erfolgt in der Pflanzliste 1 und 2 unter Hinweise Pkt. 2.3 und 2.4).
Begründung
Durch diese Maßnahme soll eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden, die zur Auflockerung und Einbindung des Standortes in das Orts- und Landschaftsbild und zu Sicherung der einheimischen Flora beiträgt.

Die vorgenannten Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO.

5.5 Baulinien, Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen sowie Baulinien wurden so angeordnet, dass die geforderte Abstandsfläche von mindestens 3,0 m der Thüringer Bauordnung (§ 6 ThürBO), zu den öffentlichen Verkehrsflächen, eingehalten werden kann.

Die Festsetzung von Baulinien erfolgt dabei ausschließlich im Teilbereich „MI 2“ des Mischgebietes (vgl. Abbildung 8). Die Festsetzung ergibt sich hier aus Gründen des Immissionsschutzes.

Grundlage für die getroffenen Festsetzungen bildet die "Schallimmissionsprognose LGA 66/2021-A für den Bebauungsplan "Am Unzbach" in 36433 Bad Salzungen mit dem ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.11 "Gewerbegebiet West" überlagert wird" vom 14.07.2022, des Ingenieurbüro Frank und Schellenberger GbR.

So ist laut Gutachten sicherzustellen, dass eine Bebauung im Teilbereich „MI 2“ umgesetzt wird, welche unter anderem den Mindestabmessungen aus Anlage 4 entspricht. Dies schließt auch mit ein, dass ein Abrücken von der in Anlage 4 berücksichtigten Lage der baulichen Anlage nicht maßgeblich erfolgt, um die Lärmausbreitung entsprechend der Berechnung sicherzustellen. Dies ist maßgeblich, da bei einer veränderten Lage oder Größe der baulichen Anlage der zugrunde liegende Lärmschutz möglicherweise nicht mehr eingehalten werden kann. In den im Gutachten enthaltenen Anlagen 6 und 7 (Isophonen des Beurteilungspegels für Gewerbelärm) wird die Wirkung des berücksichtigten Baukörpers durch die Darstellung der Lärmausbreitung mit und ohne Bebauung sichtbar.

Um die Lage der zukünftigen Bebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach den Vorgaben sicherzustellen, erfolgt die Festsetzung der Baulinien, da grundsätzlich gilt, dass auf die Baulinien gebaut werden muss. Um dennoch einen kleinen Spielraum zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan gemäß § 23 (2) Satz 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) bestimmte Ausnahmen zugelassen. So darf von der westlichen Baulinie bis zu 1,00 m, von der nördlichen Baulinie bis zu 2,00 m und der östlichen Baulinie bis zu 8,00 m abgewichen werden. Auch durch diese Ausnahmen bleibt der nordwestlichste Punkt der zukünftigen Bebauung nahezu unverändert bestehen und das umzusetzende Gebäude wird die notwendige Mindestausdehnung von West nach Ost von 38,50 m haben und entspricht damit dem berücksichtigten Baukörper in der zugrunde liegenden Schallimmissionsprognose. Allerdings besteht durch die getroffenen Festsetzungen auch die Möglichkeit, die Bebauung nach Osten zu erweitern. Der Inhalt des Gutachtens steht dieser Entwicklungsmöglichkeit nicht entgegen. Da nach Süden keine Restriktionen für die überbaubare Grundstücksfläche im Teilbereich „MI 2“, aus dem Gutachten abzuleiten sind, erfolgt hier die Festsetzung einer Baugrenze (vgl. Abbildung 7). Das bedeutet, dass ein zurückbleiben hinter der Baugrenze ohne Einschränkung möglich ist. Da dennoch zu erwarten ist, dass aufgrund der relativ genau definierten Lage der nordwestliche Gebäudeecke und der Tiefe der Bebauung ein Überschreiten der westlichen Baugrenze im Mischgebiet „MI 2“ aufgrund des zu beachtenden Kreuzungsbereiches nicht auszuschließen ist, wird ein Vortreten von der westlichen Baugrenze bis zu 1,00 m zugelassen. Diese Ausnahme erfolgt, um den notwendigen Schallschutz dennoch sicherstellen zu können.

Außer im Teilbereich „MI 2“ werden ausschließlich im Plangebiet Baugrenzen festgesetzt (vgl. Abbildung 8). Für alle Baugrenzen gilt, dass Balkone und deren Dachüberstände die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten dürfen, wodurch die städtebauliche Ordnung jedoch nicht beeinträchtigt wird (Unterordnung der Bauteile).

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten nördlichen Baugrenzen der Teilbereiche „WA 1“ (allgemeines Wohngebiet) und „MI 3“ (Mischgebiet) werden die entsprechenden Vorgaben zum Immissionsschutz aus der "Schallimmissionsprognose LGA 66/2021-A für den Bebauungsplan "Am Unzbach" in 36433 Bad Salzungen mit dem ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.11 "Gewerbegebiet West" überlagert wird" vom 14.07.2022, des Ingenieurbüro Frank und Schellenberger GbR umgesetzt. Auch hier war sicherzustellen, dass eine Bebauung nicht weiter nördlich liegen darf als die in Anlage 8 dargestellten Gebäude.

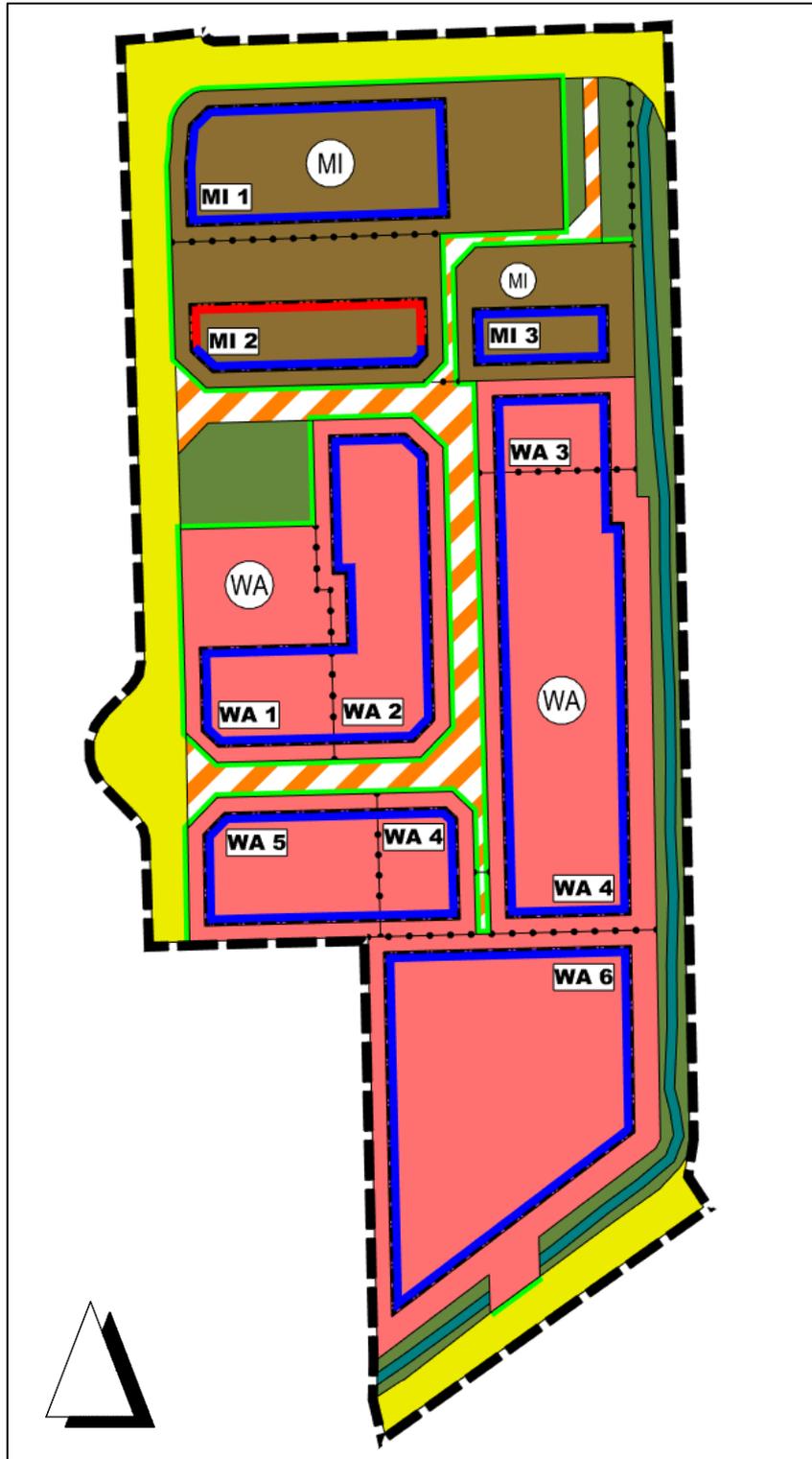


Abbildung 8: Übersicht der überbaubaren Grundstücksflächen

Weiterhin werden Festsetzungen zur Nutzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. So werden im allgemeinen Wohngebiet überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO ausgeschlossen. Hiermit soll ein einheitliches Straßenbild sowie ein angemessener Lichter Straßenraum erreicht werden. Eine Ausnahme gilt hier für die Flächen, welche mit der „Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO“ abgegrenzt sind.

Dies trifft ausschließlich für den Teilbereich „WA 1“ im allgemeinen Wohngebiet zu, da eine Umsetzung der zuvor genannten Anlagen durch die Lage der Baugrenze sonst nicht möglich wäre (Lage der Baugrenze aufgrund der Vorgaben aus der Schallimmissionsprognose nicht nach Norden ausdehnbar; vgl. Abbildung 9). Einer Umsetzung überdachter Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO steht aus städtebaulicher Sicht hier jedoch nichts entgegen. Auch hier wird der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 3,00 m sichergestellt und damit den bereits zuvor dargelegten Maßgaben entsprochen. Auch wird ein angemessener Abstand zu „WA 2“ damit sichergestellt und damit zur kleingliedrigen Einfamilien- und Doppelhausbebauung.

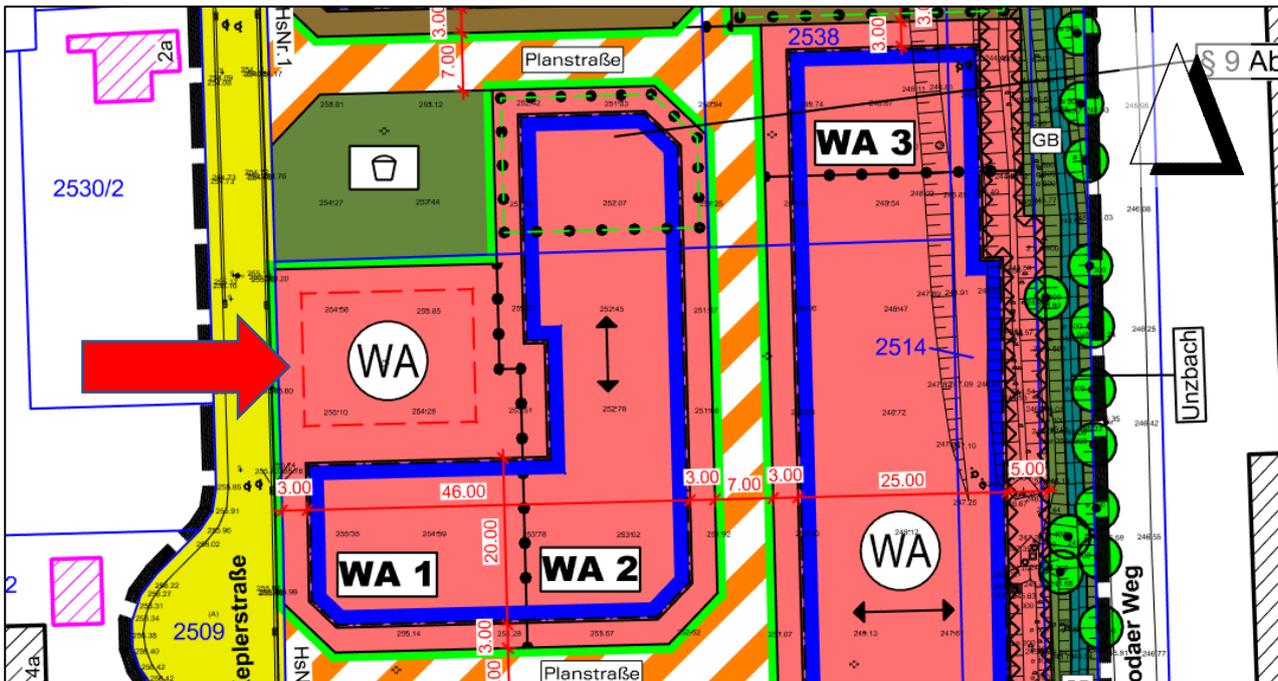


Abbildung 9: Übersicht mit der „Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO“ (roter Pfeil)

Auch für den Bereich des Mischgebietes werden Festsetzungen zur Nutzung der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. So ist im Mischgebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bei der Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO grundsätzlich ein Mindestabstand von 3,00 m zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Mischverkehrsfläche) und den überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO einzuhalten. Gegenüber den Festsetzungen zur Nutzung der überbaubaren Grundstücksfläche im „Allgemeinen Wohngebiet“ erfolgt hier grundsätzlich eine Freigabe aller Flächen für die vorgenannten Nutzungen mit Ausnahme der Verkehrsflächen. Bei diesen ist ein Abstand von 3,00 m grundsätzlich einzuhalten (Sicherung eines einheitlichen Straßenbildes sowie eines angemessenen lichten Straßenraumes). Die Festsetzung gilt hier explizit nicht im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Fußgängerbereich“.

Zudem erfolgen Festsetzungen zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. So ist Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO grundsätzlich ein Mindestabstand von 3,00 m zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Mischverkehrsfläche) und den Nebenanlagen einzuhalten. Ausnahmsweise können Einfriedungen auch innerhalb dieses Bereiches errichtet werden. Auch hier gilt die Festsetzung explizit nicht im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Fußgängerbereich“.

Auch erfolgt bei dieser Festsetzung keine Unterscheidung bezüglich der Lage im „Allgemeinen Wohngebiet“ oder im „Mischgebiet“.

Eine weitere Ausnahme bezüglich der Umsetzung von baulichen Anlagen gemäß § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO besteht für den Bereich innerhalb des Gewässerrandstreifens des „Unzbach“ gemäß § 38 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i. v. m. § 29 ThürWG (Thüringer Wassergesetz). So ist in einem Bereich von 5,00 m, ausgehend von der Böschungsoberkante, die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO sowie die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen. Der betroffene Gewässerrandstreifen ist im Bebauungsplan mit dem Planzeichen „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ (Planzeichen Nr. 15.8) mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ dargestellt (vgl. Abbildung 10).

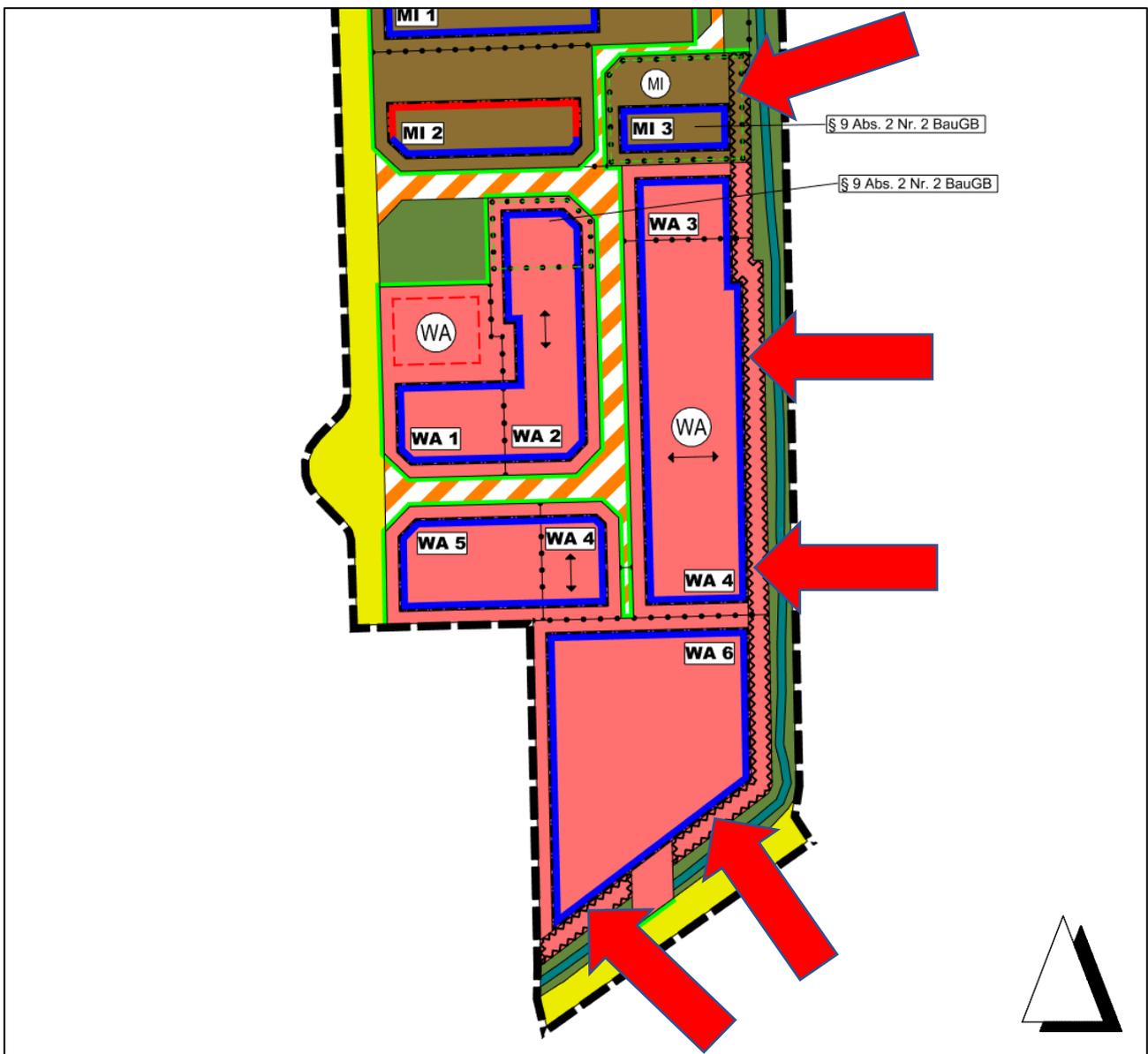


Abbildung 10: Übersicht mit Kennzeichnung des zu beachtenden Gewässerrandstreifens (roter Pfeil)

Von der Einschränkung betroffen sind die Ordnungsbereiche „MI 3“, „WA 3 und 4“ sowie „WA 6“.

5.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet selbst liegt aktuell im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark West“. Dieser wird nun durch den Bebauungsplan Nr. 68 Wohngebiet „Am Unzbach“ in Teilen überplant. Bisher sind in diesem Geltungsbereich keine gewerblichen Nutzungen in Betrieb. In Umsetzung befindet sich ein Gebäude mit Kfz-Werkstatt und Wohnung im nördlichen Teil des Bebauungsplanes. Bisher ist das Plangebiet als Gewerbe- und Mischgebiet ausgewiesen. Mit der Überplanung soll nun ein Teil als allgemeines Wohngebiet und ein Teil als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Um die Einwirkungen des verbleibenden Teiles des Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark West“ mit seinen gewerblichen Nutzungen auf den Bebauungsplan Nr. 68 Wohngebiet „Am Unzbach“ einschätzen zu können wurde eine "Schallimmissionsprognose LGA 66/2021-A für den Bebauungsplan "Am Unzbach" in 36433 Bad Salzungen mit dem ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.11 "Gewerbegebiet West" überlagert wird" (Stand 14.07.2022; Ingenieurbüro Frank und Schellenberger GbR) angefertigt.

Im Gutachten ist die Aufgabenstellung dabei wie folgt formuliert: „[...] Im Rahmen der Untersuchungen sind die rechnerisch zu erwartenden Schallimmissionen durch Gewerbelärm im Geltungsbereich des neuen Plangebietes zu ermitteln und mit den Schalltechnischen Orientierungswerten zu vergleichen. Bei Überschreitungen der Richtwerte sind Schallschutzmaßnahmen vorzuschlagen. Auf der Grundlage dieser Untersuchungen soll geprüft werden, ob eine Umwidmung eines Teilbereiches der Gewerbefläche von Gewerbegebiet in allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet möglich ist. [...]“.

Bei der Bearbeitung des Gutachtens war jedoch auch sicherzustellen, dass die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe hinsichtlich ihrer derzeitigen und zukünftigen Aktivitäten nicht eingeschränkt werden, solange diese nicht den Festlegungen des B-Planes widersprechen.

In der vorliegenden Schallimmissionsprognose (LGA 66/2021-A vom 14.07.2022) ist unter Pkt. „9 Zusammenfassung und Diskussion“ folgendes enthalten:

„[...] Gemäß Abstimmung mit dem Auftraggeber wurden die Berechnungen für zwei Varianten durchgeführt, Variante 0 ohne Lärmschutzanlagen und Variante 1 mit folgenden Lärmschutzanlagen:

- 2 m hohe Lärmschutzwand südlich des Werkstattgebäudes auf Fläche 2
- Die 3-geschossige Bebauung auf Fläche 2 wird als zusätzlicher Lärmschutz mit einer Höhe von mindestens 9,5 m berücksichtigt.

Das Rechenmodell für beide Varianten ist in den Anlagen 5 und 5.1 dargestellt. Der Anlage 5.1 sind die Lärmschutzmaßnahmen für Variante 1 zu entnehmen.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnungen mit den flächenbezogenen Schallleistungspegeln von tags/nachts 60/45 dB(A)/m² sind in der Anlage 6 als Isophonendarstellung (Linien gleichen Pegels) für Variante 0 und in Anlage 7 für Variante 1 farbig dokumentiert.

Wie den Anlagen 6, 6.1 und 6.2 zu entnehmen ist, ergaben sich bei diesen Berechnungen mit pauschal und einheitlich festgelegten typischen flächenbezogenen Schallleistungspegeln keine Überschreitungen der STO für Mischgebiet im Bereich des Plangebietes.

Für die Richtwerte eines allgemeinen Wohngebietes ergaben die Berechnungen Überschreitungen um bis zu 5 dB auf den Flächen 2 und 12.

Die detaillierten Ergebnisse der Berechnungen können den Anlagen 6 und 7, sowie dem Punkt 8 entnommen werden [...].“

Da bei der Prüfung eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet erfolgte, kann die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 68 Wohngebiet „Am Unzbach“ nur erfolgen, wenn die Randbedingungen aus dem Gutachten Berücksichtigung in den Festsetzungen finden. Die Randbedingungen aus der Schallimmissionsprognose (LGA 66/2021-A vom 14.07.2022) lauten wie folgt:

„[...] Auf der Grundlage der Ergebnisse werden folgende Randbedingungen zum Schallschutz vorgeschlagen:

1. Festlegung der Gebietseinstufung für Mischgebiet auf den Flächen 1, 2 und 12, alle anderen Flächen sind als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Siehe Anlage 8
2. Die Höhe der Bebauung auf den Flächen 1, 3, 12 und 13 ist auf 2-geschossige oder 1-geschossige Bebauung mit Dachausbau zu begrenzen. Alle anderen Gebäude können maximal 3-geschossig realisiert werden.
3. Realisierung des Wohngebäudes auf Fläche 2 nach den Mindestabmessungen in Anlage 4 und mit einer Höhe von mindestens 9,5 m
4. Das Wohngebäude auf Fläche 2 darf keine offenbaren Fenster von schutzwürdigen Räumen in der Nord- und Westfassade haben, oder es ist ein verglaster Laubengang davor anzuordnen.
5. Das Gebäude auf Fläche 2 ist vor den Wohngebäuden der Flächen 5 und 12 zu realisieren.
6. Die nördlichen Baugrenzen der Flächen 2, 3 und 12 dürfen nicht weiter nördlich liegen, als die eingezeichneten Gebäude in Anlage 8.
7. Es ist abzusichern, dass die Waschanlage auf Gewerbefläche GE1 (siehe Anlage 5) nicht an Sonn- und Feiertagen und nicht zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr betrieben wird.
8. Bei Einhaltung der genannten Randbedingungen kann auf die Realisierung der 2 m Lärmschutzwand südlich der Fläche 1 (Anlage 5.1) nach Variante 1 verzichtet werden, da diese nur einen geringen Einfluss hat. [...]“.

Die sich aus dem Gutachten ergebenden Randbedingungen Nr. 1 bis 6 zur Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden als zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Randbedingungen, insbesondere der Lage der benannten Flächen, ist die Anlage 8 aus der Schallimmissionsprognose (LGA 66/2021-A vom 14.07.2022, des Ingenieurbüro Frank und Schellenberger GbR) als Abbildung 11 in der Begründung enthalten.

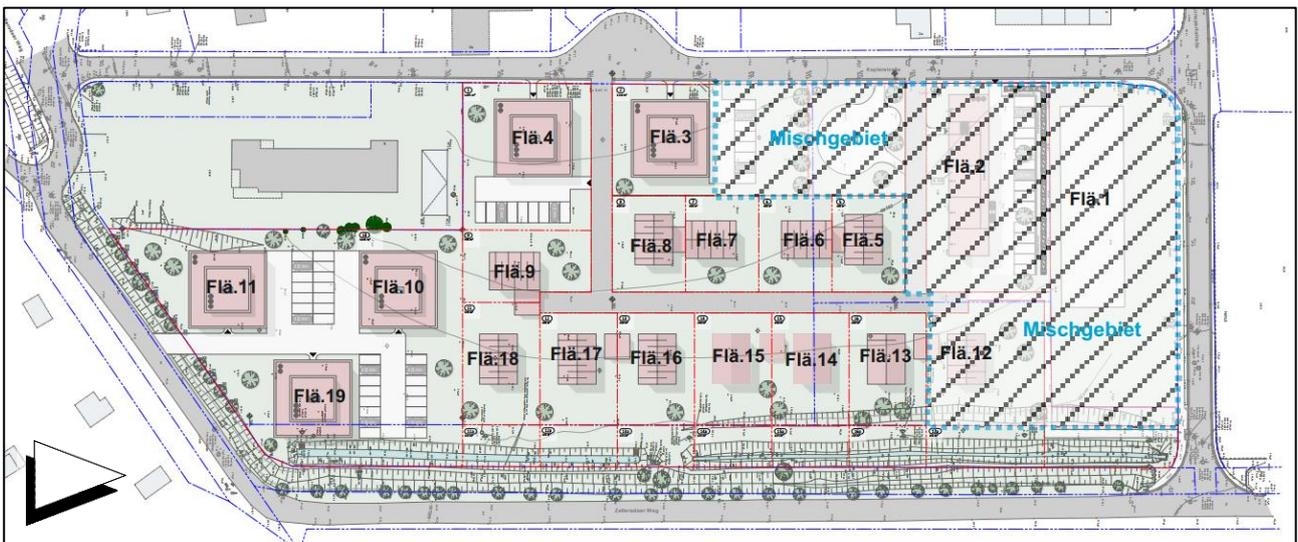


Abbildung 11: Anlage 8 aus der Schallimmissionsprognose (LGA 66/2021-A vom 14.07.2022, des Ingenieurbüro Frank und Schellenberger GbR)

Zu Erfüllung der Randbeding Nr. 1 sind im Bebauungsplan Nr. 68 Wohngebiet „Am Unzbach“ die Teilbereiche „MI 1“, „MI 2“ und „MI 3“ als Mischgebiet (zeichnerische Festsetzung) ausgewiesen.

Zu Erfüllung der Randbeding Nr. 2 erfolgen textliche Festsetzungen unter A) Art und Maß der baulichen Nutzung Nr. 6 „Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Nutzungen in bestimmten Geschossen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. v. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 und 3 BauNVO“.

Zu Erfüllung der Randbeding Nr. 3 werden Baulinien im Teilbereich „MI 2“ festgesetzt, wodurch die Mindestabmessung und die Lage der Bebauung gesichert werden. Zur Festsetzung der min. Höhe der baulichen Anlage wird die Traufhöhe als Mindest und Höchstmaß in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die Sicherung der Randbedingung Nr. 4 erfolgt durch textliche Festsetzungen unter D) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) 24 BauGB. Hier werden „Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen“ für den Teilbereich „MI 2“ des Mischgebietes festgeschrieben.

Zu Erfüllung der Randbeding Nr. 5 erfolgen textliche Festsetzungen unter A) Art und Maß der baulichen Nutzung Nr. 5 „Bedingte Zulässigkeit gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit aufschiebender Wirkung“.

Die Sicherung der Randbedingung Nr. 6 erfolgt durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bzw. Baulinien direkt an den Grenzen der benannten Flächen. Ausnahmen für eine Überschreitung der Baugrenzen bzw. Baulinien nach Norden sind im Bebauungsplan nicht enthalten. Daher ist ein Überschreiten auch nicht zulässig!

Die Randbedingung Nr. 7 kann nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 68 Wohngebiet „Am Unzbach“ erfüllt werden. Dennoch geht die Stadt Bad Salzungen davon aus das diese Nebenbestimmung erfüllt ist, da nach dem Thüringer Feier- und Gedenktagsgesetz (ThürFGtG) vom 21.12.1994 es gemäß „§ 4 Allgemeine Arbeitsverbote, Ausnahmen“ Absatz 2 allgemein verboten ist alle öffentlich bemerkbaren Tätigkeiten, die die äußere Ruhe beeinträchtigen, an Sonn- und Feiertagen durchzuführen. Der § 4 (2) ThürFGtG lautet wie folgt: „An den Sonntagen und an den gesetzlichen Feiertagen sind alle öffentlich bemerkbaren Tätigkeiten verboten, die geeignet sind, die äußere Ruhe zu beeinträchtigen oder die dem Wesen des Sonn- oder Feiertags widersprechen.“. Da auch eine Ausnahme gemäß § 7 Absatz 2 ThürFGtG zum Betrieb von Waschanlagen für Personenkraftwagen nicht vorliegt, ist der Schutz der Sonn- und Feiertage gewährleistet. **Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung darf jedoch mit der Umsetzung des Wohngebietes auch zukünftig nicht erteilt werden!**

Auch kann durch die Stadt Bad Salzungen ausgeschlossen werden, dass ein Betrieb der Waschanlage auf „GE 1“ im Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark West“ zwischen 22:00 und 06:00 Uhr erfolgt, da eine Betriebswohnung auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Bebauungsplan Wohngebiet „Am Unzbach“ genehmigt wurde. Aufgrund dieser Genehmigung darf die Waschanlage einen Immissionsrichtwert von 50 dB (A) nach TA Lärm in der Nachtzeit nicht überschreiten. Die Einhaltung ist bei einer typischen Waschanlagennutzung jedoch nicht möglich. Ob und inwiefern bereits in der Baugenehmigung der Waschanlage eine entsprechende Einschränkung enthalten ist, konnte jedoch nicht nachvollzogen werden. Unabhängig davon gibt es keine Anhaltspunkte, dass die Pkw-Waschanlage zwischen 22:00 und 06:00 Uhr betrieben wird. Dies bestätigt die an der Waschanlage beworbene Öffnungszeit (vgl. Abbildung 12).

Im Bebauungsplan wird unter Hinweise nochmals darauf hingewiesen, dass ein Betrieb der Waschanlage nicht an Sonn- und Feiertagen und nicht zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr erfolgen darf!

Auf die Umsetzung der Randbedingung Nr. 8 wird verzichtet, da die Einhaltung der zuvor genannten Randbedingungen erfolgt.



Abbildung 12: Öffnungszeiten Waschanlage (Quelle: Ingenieurbüro Frank und Schellenberger GbR; Aufnahme 16.05.2013)

Unter Berücksichtigung der Randbedingungen der Schallimmissionsprognose (LGA 66/2021-A vom 14.07.2022) im Bebauungsplan Nr. 68 Wohngebiet „Am Unzbach“ ist davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Darüber hinaus wird durch den Gutachter (Ingenieurbüro Frank und Schellenberger GbR) darauf hingewiesen, dass für die Gewerbeflächen im Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark West“ sicherzustellen ist, dass auch im Rahmen zukünftiger Entwicklungen die berücksichtigten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln von tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² nicht überschritten werden. Zur Sicherstellung wird empfohlen den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark West“ entsprechend zu ändern. Dies ist wichtig, da die derzeit enthaltenen Festsetzungen nicht eindeutig sind. Im der vorliegenden Schallimmissionsprognose (LGA 66/2021-A vom 14.07.2022) führt der Gutachter dazu folgendes aus:

„[...] Für die Gewerbeflächen wurden keine eindeutigen Festlegungen zu den zulässigen Lärmemissionen getroffen. Unter Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen wurde folgendes festgesetzt:

„In dem Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die keine erheblichen Belästigungen in Form von Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen hervorrufen.“

Unter Punkt 1.1 in Anlage 2.1 heißt es weiterhin:

„Die Lärmimmissionen dürfen bezogen auf den Betrieb bzw. die Einzelanlage die nachfolgend angegebenen Richtwerte nicht überschreiten. Als Richtwerte ergeben sich aus der Planungsrichtlinie der Vornorm der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“

tagsüber	maximal 60 dB(A)
nachts	maximal 45 dB(A)

Da jedoch keine Angaben enthalten sind, wo diese Lärmimmissionen nachzuweisen sind und auch keine eindeutigen Festlegungen zu den zulässigen Lärmemissionen vorliegen, sind diese Festlegungen nicht eindeutig. [...]“.

5.7 Verkehrstechnische Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet ist bereits über die „Lunaparkstraße“, „Keplerstraße“ und den „Zellerodaer Weg“ an das örtliche Straßensystem angebunden.

Ausgehend von der „Keplerstraße“ erfolgt die weitere Erschließung des Plangebietes über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Mischverkehrsfläche [Planstraße]). Eine bauliche Trennung des Fahrzeugverkehrs und des Fußgängerbereiches ist hier nicht vorgesehen, kann aber auch umgesetzt werden. Eine entsprechende Beschilderung der Straße, als „Zone 30“ bzw. „verkehrsberuhigter Bereich“ kann ebenfalls geprüft werden. Die „Planstraße“ ist mit einer Breite von 7,00 m im Bebauungsplan berücksichtigt. Über die „Planstraße“ können die Teilbereiche „MI 3“ sowie „WA 2 bis 5“ erschlossen werden.

Die Erschließung des Teilbereiches „WA 6“ soll vom „Zellerodaer Weg“ durch eine neue Brücke über den „Unzbach“ (Gewässer) erfolgen. Beabsichtigt ist, eine Überfahrt mit einer lichten Weite von ca. 3,0 m aus Betonfertigteilen herzustellen (Angabe ohne Gewähr). Hierzu ist es nicht erforderlich eine Verkehrsfläche auszuweisen. Die Erschließung für die anvisierte Mehrfamilienhausbebauung kann innerhalb der ausgewiesenen Baufläche umgesetzt werden. Eine öffentliche Erschließung ist hier nicht geplant. **Es wird darauf hingewiesen, dass eine wasserrechtliche Befreiung zur Umsetzung der Brücke notwendig ist!**

Der Teilbereiche „MI 1“ kann von der „Lunaparkstraße“ sowie die Teilbereiche „MI 2“ und „WA 1“ von „Keplerstraße“ erschlossen werden. Für die Erschließung sind keine weiteren Maßnahmen notwendig, da die Straßen bereits vollumfänglich vorhanden sind.

Entsprechend der vorgesehenen Breite der „Planstraße“ ist eine vollständige Durchfahrt für 2-achsigen und 3-achsigen Müllfahrzeugen bis 10,0 m Länge (R=9,00 m) möglich. Eine Wendemöglichkeit ist daher nicht notwendig.

Der Ausbauzustand der Erschließungsstraßen und der Anschluss an die vorhandenen Straßen sollte den Vorgaben der DGUV Information 214-033 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ für 3-achsige Müllfahrzeuge entsprechen. Den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind bei der Planung ebenso zu beachten. Erfolgt der Straßenausbau nicht gemäß DGUV Information 214-033, sind Abfall-/ Wertstoffbehälter und ggf. Sperrmüll zu den Entsorgungsterminen an der nächsten von Müllfahrzeugen anfahrbaren Stelle zur Abholung bereit zu stellen.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Breite der Verkehrsfläche (Planstraße) nicht zwingend der späteren tatsächlichen Ausbaubreite entsprechen muss, sondern definiert lediglich den jeweiligen Flächenbedarf, um die spätere Erschließung vornehmen zu können.

Ruhender Verkehr

Die benötigten Stellflächen für den ruhenden Verkehr müssen auf den eigenen Grundstücken zur Verfügung gestellt werden. Öffentliche Stellplätze sind nicht geplant.

Fußläufige Erschließung

Die im Plangebiet geplanten Straßen werden als „Mischverkehrsflächen“ ausgelegt. Das bedeutet, dass Fußgänger, Radfahrer, PkWs und LkWs die gesamte Breite der Straßen nutzen können. Eine bauliche Trennung von Gehweg und Straße erfolgt somit nicht. Eine optische Trennung ist jedoch möglich. Abweichend kann jedoch auch eine Umsetzung mit baulich getrenntem Gehweg und Straße erfolgen.

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes ist über die „Lunaparkstraße“ und die „Keplerstraße“ bereits gesichert. Innerhalb des Plangebietes wird hierfür dann die „Planstraße“ sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Fußgängerbereich“ im Norden und Süden des Geltungsbereiches genutzt.

5.8 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

Versorgungsleitungen befinden sich in der „Keplerstraße“ sowie dem „Zellerodaer Weg“. In der „Lunaparkstraße“ sind nur von Westen kommend bis zur Kreuzung „Lunaparkstraße“ Ecke „Keplerstraße“ Versorgungsleitungen vorhanden. Im eigentlichen Plangebiet befindet sich kein Leitungsbestand. Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind im Bebauungsplan auch nicht dargestellt, aufgrund der Lage in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Nach Aussage des zuständigen Versorgungsunternehmens (Werraenergie GmbH) kann eine Versorgung ausgehend von diesen jedoch grundsätzlich erfolgen.

Die im Zuge der Erschließung notwendigen Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße) bzw. öffentlichen Fußgängerbereichen unterzubringen. Zum Anschluss sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Netzbetreiber (Werraenergie GmbH) abzuschließen.

Gasversorgung

In der „Lunaparkstraße“, in der „Keplerstraße“ (von Norden kommend bis zur vorhandenen Wendestelle) sowie im „Zellerodaer Weg“ befinden sich Gasleitungen. Im Plangebiet sind bisher keine vorhanden. Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind im Bebauungsplan auch nicht dargestellt, aufgrund der Lage in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Ausgehend von diesen kann grundsätzlich auch zukünftig eine Versorgung erfolgen, wenn die Wirtschaftlichkeit gegeben ist (Quelle: Werraenergie GmbH).

Die im Zuge der Erschließung notwendigen Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße) bzw. öffentlichen Fußgängerbereichen unterzubringen. Für einen möglichen Anschluss sind mit dem Netzbetreiber (Werraenergie GmbH) gesonderte Vereinbarungen zu treffen.

Trinkwasserversorgung

Nach Angaben des Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen (WVS) gilt das Gebiet als wasserwirtschaftlich erschlossen. Trinkwasserseitig sind die Grundstücke im Plangebiet von der öffentlichen Erschließungsanlage in der „Keplerstraße“ erschlossen. Ausgehend von dieser Trinkwasserleitung kann das Plangebiet weiter erschlossen werden. Die notwendigen Erschließungsanlagen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße) bzw. öffentlichen Fußgängerbereichen unterzubringen.

Zur Planung und Erschließung sind Detailabstimmungen mit dem Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen notwendig sowie ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Schmutzwasserentsorgung

Abwasserseitig wird das Plangebiet bereits durch die vorhandenen Anlagen in der „Keplerstraße“, „Lunaparkstraße“ und dem „Zellerodaer Weg“ im Trennsystem erschlossen. Im Gebiet selbst befindet sich ein weiterer Schmutzwasserkanal (DN 250), welcher parallel zum „Unzbach“ an der östlichen Grenze verläuft (Flurstück 2514; vgl. Abbildung 13 – hellblaue und grüne Linie). Dieser soll im Zuge der Erschließung zurückgebaut und in der öffentlichen Straße „Zellerodaer Weg“ neu errichtet werden (vgl. Abbildung 13 – hellblaue Linie).

Die Umsetzung des neuen Kanals im „Zellerodaer Weg“ muss vor dem Rückbau des Schmutzwasserkanals auf dem Flurstück 2514 abgeschlossen sein!

Zur Ableitung der anfallenden Schmutzwässer der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 Wohngebiet „Am Unzbach“ soll in der „Planstraße“ (öffentliche Mischverkehrsfläche) sowie im öffentlichen Fußgängerbereich ein Schmutzwassersammler mit Anschluss an den Sammler im „Zellerodaer Weg“ neu hergestellt werden (vgl. Abbildung 13 – rote Linie). Die Erschließung am Standort muss im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Abwasser (Schmutz -und Regenwasser) ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen anzudienen.

Über den neuen Schmutzwassersammler können alle Teilbereiche, außer „MI 1“, des Bebauungsgebietes erschlossen werden. Der Teilbereich (MI 1) ist auch bereits durch die vorhandene Entsorgungsanlage in der „Lunaparkstraße“ erschlossen. Alternativ besteht für den Teilbereich „WA 6“ auch die Möglichkeit, im Bereich des geplanten Brückenbauwerkes einen Anschluss an den bestehenden Schmutzwassersammler umzusetzen (vgl. Abbildung 13 – schwarze Linie).

Auf die Darstellung der vorhandenen Versorgungsleitungen im Bebauungsplan wird verzichtet, aufgrund der Lage in den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. in öffentlichen Grünflächen.



Abbildung 13: Konzept zur zukünftigen Schmutzwasserentsorgung (Quelle: WSLplan GmbH, Erfurt + Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen; Schemenhafte Darstellung)

Mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen (Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen) sind die Planung und die Erschließung im Detail abzustimmen und entsprechende Erschließungsvereinbarungen abzuschließen.

Regenwasserentsorgung

Anlagen zu Regenwasserentsorgung sind in der „Keplerstraße“, „Lunaparkstraße“ und dem „Zellerodaer Weg“ vorhanden. Das System ist als Trennsystem ausgebildet. Wie bereits im Pkt. „Schmutzwasserentsorgung“ beschrieben, verläuft im Plangebiet parallel zum Schmutzwasserkanal, auch ein Regenwasserkanal DN 250. Weiterhin befindet sich im Osten des Plangebietes, ebenfalls parallel zum „Unzbach“ eine Regenrückhaltung in einem Graben.

Der Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen hat dazu folgendes dargelegt (Quelle: Stellungnahme vom 23.12.2019):

„[...] Diese Erschließungsanlagen dienen der Entwässerung des oberhalb befindlichen Wohngebiet "Zelleroda" und Teilflächen des Gewerbegebiet "West". Zur Einleitung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlags- und Oberflächenwässern aus dem Wohngebiet "Zelleroda" in den Vorfluter "Unzbach" liegt dem WVS ein Bescheid zur gedrosselten Einleitung gemäß § 17 ThürWG vom 14.06.1996 vor. In diesem Bescheid ist aufgrund des geringen Leistungsvermögens des "Unsbaches" aus Gründen des Hochwasserschutzes nur eine gedrosselte Einleitung geregelt. Aus diesem Grunde wurde dem WVS ein Regenwassergrabensystem parallel zum Vorfluter "Unzbach" mit einem Rückhaltevermögen von 400 m³ zugeordnet, welcher über einen Drosselschacht eine gedrosselte Menge von 45,5 l/s in den Unzbach einleitet. Zur ordnungsgemäßen Ableitung des anfallenden Regen-Oberflächenwasser des Gewerbegebietes in den Vorfluter "Unzbach" betreibt der WVS im Bereich der Lunaparkstraße ein Regenüberlaufbauwerk (RÜ). [...]“.

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes soll sowohl der Regenwasserkanal als auch die Regenrückhaltung in Form eines Grabens zurückgebaut bzw. verfüllt werden (vgl. Abbildung 14; rote Umrandung). Hierzu ist es erforderlich, dass am Gewässer „Unzbach“ aber entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden.



Abbildung 14: Bestandsplan Schmutz- und Regenwasserkanal (Quelle: Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen; Stand 23.12.2019)

Die entsprechenden Maßnahmen sind bereits in der „Hydraulischen Flussgebietsuntersuchung Unzbach“ vom Ingenieurbüro Prowa enthalten.

So muss die Maßnahme „H-1 Ertüchtigung des Einlaufbauwerkes der Verrohrung des Unzbaches bei Stat. 0+615“ und die Maßnahme „H-2 Ertüchtigung des Grabenprofils von Stat. 0+790 bis 1+000 zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit“ umgesetzt werden (vgl. Abbildung 15). **Zur Umsetzung aller zuvor beschriebenen Maßnahmen bedarf es zwingend einer Änderung des wasserrechtlichen Bescheides! Auch müssen die Maßnahmen H-1 und H-2 vor oder zumindest parallel mit der Außerbetriebnahme des Regenwasserkanal im Bereich der Regenrückhaltung und der Regenrückhaltung umgesetzt sein.**

Der Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen weist in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass die notwendigen bau-, wasserbehördlichen sowie sonstigen Genehmigungen zur Erschließung dem Vorhabenträger obliegen.

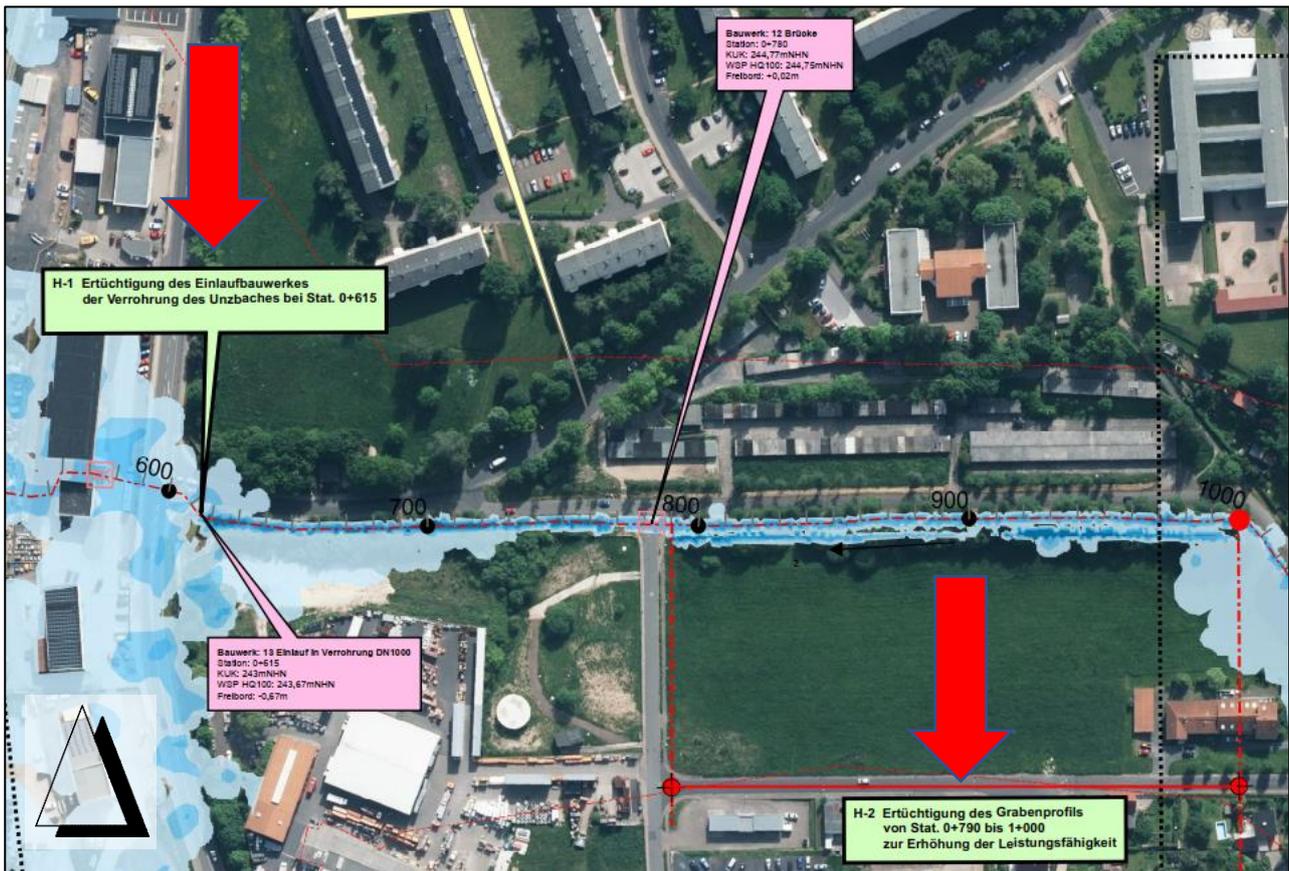


Abbildung 15: Auszug aus „Hydraulische Flussgebietsuntersuchung Unzbach“ (Quelle: Ingenieurbüro PROWA, Erfurt; Stand 10.02.2017)

Zur Ableitung der Regen- und Oberflächenwässer der Teilbereiche „MI 2 und 3“ sowie „WA 1 bis 5“ ist die Umsetzung eines neuen Kanals in der „Planstraße“ (öffentliche Mischverkehrsfläche) sowie im öffentlichen Fußgängerbereich geplant. Dieser soll dann an einem Punkt direkt in den „Unzbach“ das anfallende Regen- und Oberflächenwasser einleiten (vgl. Abbildung 16; rote Linie). **Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Einleitgenehmigung erforderlich!**

Inwiefern die geplante Bebauung im Teilbereich „MI 3“ sowie „WA 3 und 4“ (welche direkt am „Unzbach“ (Gewässer) entstehen soll) eine direkte Einleitung der anfallenden Regen- und Oberflächenwässer umsetzen muss, kann erst mit Umsetzung der Erschließungsplanung beantwortet werden (vgl. Abbildung 16; grüne Linie). **Auch hier ist zu beachten, dass für die Einleitung eine wasserrechtliche Einleitgenehmigung jeweils erforderlich!**

Für den Teilbereich „WA 6“ ist auch eine Direkteinleitung in das Gewässer vorgesehen (vgl. Abbildung 16; schwarze Linie). **Auch hier gilt, dass für die Einleitung eine wasserrechtliche Einleitgenehmigung erforderlich!**

Der Teilbereich „MI 1“ kann an den vorhandenen Regenwasserkanal in der „Lunaparkstraße“ angeschlossen werden. Maßnahmen sind daher hier nicht notwendig.

Auf die Darstellung der vorhandenen Versorgungsleitungen im Bebauungsplan wird verzichtet, aufgrund der Lage in den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. in öffentlichen Grünflächen.

Die Erschließung am Standort muss im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Regenwasser) ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen anzudienen. **Ist eine Andienung an einen öffentlichen Regenwasserkanal nicht möglich und erfolgt eine direkte Einleitung in das Gewässer ist beim Abwasserbeseitigungspflichtigen zusätzlich eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang zu beantragen!**



Abbildung 16: Konzept zur zukünftigen Regenwasserentsorgung (Quelle: WSLplan GmbH, Erfurt; Schemenhafte Darstellung)

Mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen (Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen) sind die Planung und die Erschließung im Detail abzustimmen und entsprechende Erschließungsvereinbarungen abzuschließen.

Löschwasserversorgung / Feuerwehrezufahrt

Im direkten Umfeld bzw. in der Nähe des Plangebietes befinden sich Hydranten. So sind in der „Keplerstraße“ 4 Hydranten (Unterflur) und dem „Zellerodaer Weg“ ein Hydrant (Oberflur). An den Hydranten in der „Keplerstraße“ kann die Absicherung des Grundschutzes (min. Löschwasserbedarf) von min. 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden gesichert werden (Quelle: Löschwasserbereitstellungsplan Bad Salzungen; Stand 27.11.2014). Ein darüber hinaus gehender Bedarf ist ggf. durch den Investor auf dem Grundstück abzusichern bzw. über eine Messung am Hydranten durch eine entsprechend höhere Absicherung nachzuweisen.

Laut dem Löschwasserbereitstellungsplan Bad Salzungen (Stand 27.11.2014) ist im Bereich des Plangebietes zusätzlich eine netzunabhängige Löschwasserentnahme mit 800 l/min möglich.

Im Plangebiet selbst sind derzeit noch keine Hydranten vorhanden. Im Rahmen der Erschließung sind in diesem Bereich noch Wasserentnahmestellen (Hydranten) min. alle 150,0 m zu errichten.

Die Feuerwehrezufahrt kann direkt über die „Planstraße“ sowie die bereits vorhandenen (Lunaparkstraße, Keplerstraße und Zellerodaer Weg) erfolgen.

Am Grundstück muss gemäß § 14 ThürBO jederzeit eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Hierzu wird auf das Regelwerk DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Technische Regeln „Arbeitsblatt W 405“ vom Februar 2008 verwiesen.

Die ermittelte Löschwassermenge muss im Löschbereich von 300 m (Fahrbarer Weg von den zu schützenden Objekten oder Anlagen bis zur Löschwasserentnahmestelle) zur Verfügung stehen (DVGW Arbeitsblatt W 405 Nr.7).

Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen nach § 5 ThürBO für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Detaillierte Anforderungen sind in der als Technische Baubestimmung eingeführte Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (siehe Nr. 7.4. der Bekanntmachung über die Einführung von technischen Baubestimmungen, ThürStanz Nr. 45/2003 S. 2235) sowie der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ enthalten.

Der Nachweis zu den Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen muss durch den Vorhabensträger im Rahmen der nachgelagerten Verfahren (Genehmigungsfreistellung, Bauantrag, Brandschutznachweis) erbracht werden. Informationen zum organisatorischen Brandschutz müssen mit der örtlich zuständigen Feuerwehr bei Fertigstellung durch den Vorhabensträger besprochen und verbindlich geregelt werden.

Telekommunikationsanlagen

Angaben zu Telekommunikationsanlagen liegen derzeit nicht vor.

Abfallentsorgung

Die einzelnen Nutzer im Plangebiet sind mit ausreichend Behältervolumen an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Wartburgkreis, entsprechend der jeweils geltenden Satzung, anzuschließen.

Grundsätzlich können nahezu alle Grundstücke im Plangebiet mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Lediglich für zwei Bauplätze im Teilbereich „MI 3“ und „WA 4“ ist eine direkte Anfahrt nicht möglich. Ein separater Standplatz für die Entsorgungsbehälter wird in diesem Fall auch nicht ausgewiesen, da lediglich zwei Grundstücke betroffen sein werden. Die Entsorgungsbehälter können jedoch im Bereich der „Planstraße“ am Tag der Abholung zur Verfügung gestellt werden.

Entsprechend der vorgesehenen Breite der „Planstraße“ ist eine vollständige Durchfahrt für 2-achsigen und 3-achsigen Müllfahrzeugen bis 10,0 m Länge (R=9,00 m) möglich. Eine Wendemöglichkeit ist daher nicht notwendig.

5.9 Geh-, Fahr und Leitungsrechte / Baulasten

Geh- und Fahrrechte

Geh- und Fahrrechte sind für den Vollzug der Planung, nach derzeitigen Gesichtspunkten, nicht notwendig.

Leitungsrechte

Leitungsrechte sind für den Vollzug der Planung, nach derzeitigen Gesichtspunkten, nicht notwendig.

Baulasten

Die Notwendigkeit von Baulasten kann zum derzeitigen Stand nicht abschließend geklärt werden.

5.10 Übernahme, Kennzeichnung

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans sind, gemäß § 9 Abs. 5 BauGB, keine Kennzeichnungen sowie gemäß § 9 Abs. 6 BauGB, keine nachrichtlichen Übernahmen erfolgt.

5.11 Klimaschutzklausel

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der Baufläche „MI 3“ wird die GRZ von 0,6 auf 0,4 abgesenkt und eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 vom Hundert gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO gänzlich ausgeschlossen und damit die Versiegelung minimiert sowie der Wasserabfluss/Versickerung verbessert.

Im Bereich der Bauflächen „WA 2 bis 4“ wird eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 vom Hundert gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO, also von 0,4 auf 0,6, ausgeschlossen und damit die Versiegelung minimiert sowie der Wasserabfluss/Versickerung verbessert.

- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entlang des „Unzbach“ (Gewässer) werden bestehende Laubgehölze dauerhaft erhalten.

- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Es sind die unbefestigten Flächen innerhalb der einzelnen Grundstücke mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bei Sträuchern und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

- sonstige Grünflächen

Im Bebauungsplan ist eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz und sind weitere öffentliche Grünflächen als Gewässerrandbegrünung und Fußweg begleitende Begrünung festgesetzt. Diese Bereiche bleiben somit dauerhaft von einer Bebauung frei.

5.12 Grünordnung

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt wird und die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dies trifft für diesen Bebauungsplan zu. Eine Grünordnung sowie Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für den Eingriff sind daher nicht notwendig.

Baumschutzsatzung

Für die Stadt Bad Salzungen ist eine „Neufassung der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Salzungen vom 29.11.2007“ mit der 1. Änderungssatzung vom 11.03.2019 existent. Darin ist u.a. folgendes enthalten:

„[...]“

§ 1

Gegenstand der Satzung/Geltungsbereich

[...]

Für die restlichen außerhalb des Sanierungsgebietes im Zusammenhang bebauten Flächen im Stadtgebiet (inclusive den Ortsteilen) sowie im Geltungsbereich der Bebauungspläne sind geschützte Bäume lediglich Einzelbäume gemäß § 2 (1) Nr. 1 mit einem Stammumfang von mehr als 2,50 m, soweit auch hier nicht weiterreichende Schutzbestimmungen in anderen Rechtsverordnungen bestehen. § 2(3) gilt für dieses Gemeindegebiet nicht.

[...]“.

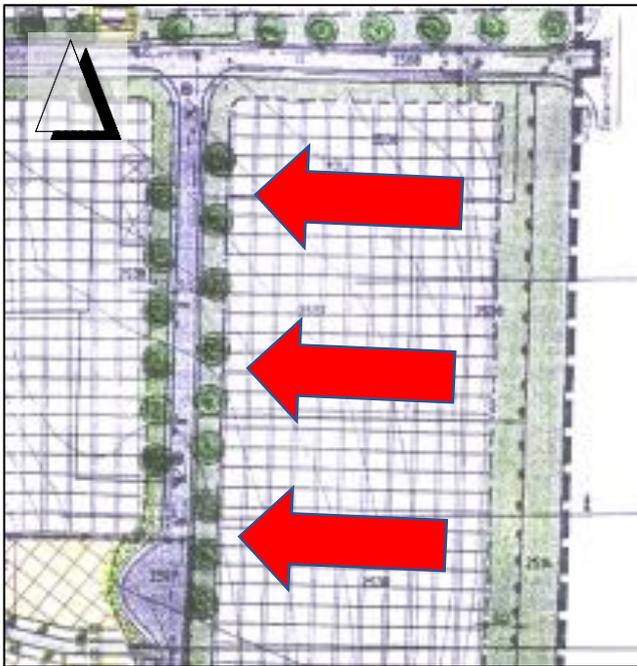
Die Satzung ist damit auch auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans anzuwenden. Auf Grundlage der vorliegenden Vermessung sowie durch die das Planungsbüro „kehrer planung“ im Rahmen einer Standortbegehung erfassten Daten, erfolgte eine Überprüfung des Plangebietes, ob und in welchem Umfang der Gehölzbestand unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Salzungen fällt. Die Prüfung am 12.10.2022 vor Ort hat ergeben, dass keine Gehölze unter die Satzung fallen.

Ein Erhalt der im Plangebiet vorgefundenen Gehölze wird im Bebauungsplan nur bedingt festgesetzt. So sind die im Bebauungsplan als „Erhaltung: Bäume“ festgesetzten Gehölze dauerhaft zu erhalten. Dies erfolgt jedoch ausschließlich entlang des „Unzbach“. Alle anderen Gehölze im Plangebiet werden nicht erhalten und können unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung gerodet werden. Vor der tatsächlichen Rodung der Gehölze ist nochmals zu prüfen, ob diese dann unter die o.g. Baumschutzsatzung fallen.

Es wird daher darauf hingewiesen, dass für alle nicht zum Erhalt im Bebauungsplan festgesetzten Gehölze, welche jedoch unter die gültige Baumschutzsatzung fallen, gilt, dass das Entfernen, Zerstören, Schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern oder Maßnahmen vorzunehmen, die zum Absterben der Bäume führen, verboten ist (§ 5 Abs. 1 Baumschutzsatzung).

Ausnahmen sind bei der Stadt Bad Salzungen gemäß der gültigen Baumschutzsatzung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu beantragen (§ 6 Baumschutzsatzung). In diesem Zusammenhang erfolgt dann entsprechend auch die Festlegung von Ersatzpflanzungen.

Grünordnerische Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark West“



Für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 68 Wohngebiet „Am Unzbach“ gilt derzeit noch der Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark West“. In diesem sind entlang der „Keplerstraße“ straßenbegleitend Bäume zum Anpflanzen festgesetzt (vgl. Abbildung 17).

Abbildung 17: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark West“ (4. Änderung)

Darüber hinaus ist ausschließlich unter den gestalterischen Festsetzungen folgendes zu finden:



Abbildung 18.1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark West“ (4. Änderung)

[...]

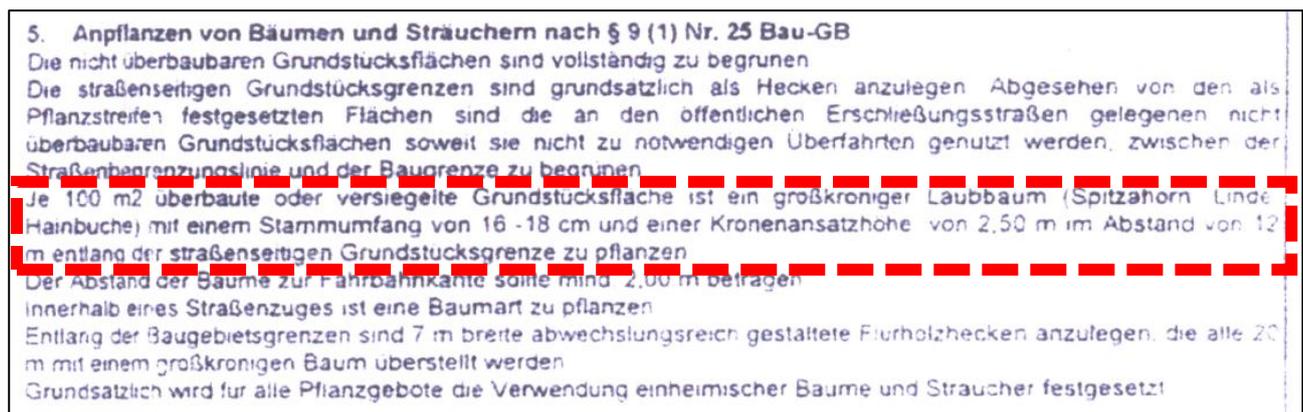


Abbildung 18.2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark West“ (4. Änderung)

Da augenscheinlich diese Maßnahmen ausschließlich als gestalterische Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 11 berücksichtigt wurden (vgl. Abbildungen 18.1 und 18.2) und die zeichnerische Festsetzung lediglich zur Klarstellung der textlichen Festsetzung dient, erfolgt im Bebauungsplan Nr. 68 Wohngebiet „Am Unzbach“ keine Berücksichtigung mehr.

5.13 Umweltbelange

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, sind ebenfalls die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Absatz 7 BauGB).

Bestandsbewertung

Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Wie in Abbildung 19 ersichtlich, wird das Plangebiet zum Großteil intensiv landwirtschaftlich als Grünland (Biotoptyp 4250; Feldblock GL 51273S08) genutzt. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein Betriebsgelände (Biotoptyp 9142), auf welchem zurzeit - gemäß vorliegender Baugenehmigung - bereits Baumaßnahmen stattfinden. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft sowohl der *Unzbach* (Biotoptyp 2214) als auch parallel davon ein weiterer Graben, der dem Hochwasserschutz dient. Ebenfalls entlang der Gräben befindet sich im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes eine begrünte Böschung (Biotoptyp 9399). Das Plangebiet wird im Norden von der *Lunaparkstraße*, im Osten und Süden vom *Zellerodaer Weg* sowie im Westen von der *Keplerstraße* umgeben (Biotoptyp 9213). Im Osten und Süden säumen außerdem noch Baumreihen (Biotoptyp 6320) das Gelände.



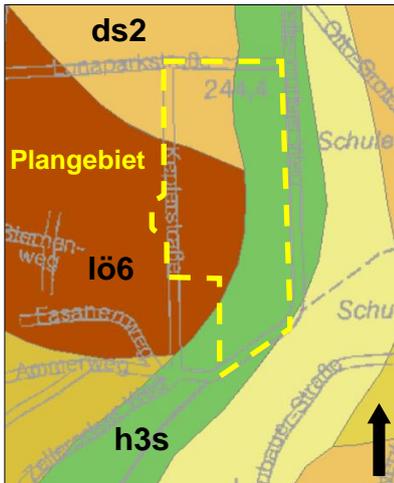
Biotoptypen (mit Code):			
	Unzbach (2214)		Betriebsgelände (9142, Baugenehmigung liegt vor)
	Graben (zum Hochwasserschutz - 2214)		sonstige Straße (9213)
	Intensivgrünland (4250)		begrünte Böschung (9399)
	Baumreihe (6320) (symbolische Darstellung im Luftbild)		Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abbildung 19: Luftbild vom Plangebiet mit Biotoptypen (Quelle: GEOPROXY THÜRINGEN, Abbildung unmaßstäblich)

Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind momentan im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen. Das Plangebiet hat aufgrund der vorhandenen Biotoptypen eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Schutzgüter Boden und Wasser

Laut Bodengeologischer Karte sind im Plangebiet „Tertiäre und pleistozäne Substrate“ sowie „Holozäne Substrate“ vorhanden. Konkret handelt es sich im Vorhabensgebiet um die Leitbodenformen *sandiger lehmiger Kies (ds2)*, *Löss, sandig – Braunerde / - Parabraunerde (lö6)* und *Sand bis sandiger Lehm-Vega (h3s)*; vgl. Abbildung 20; Quelle: www.tlubn/kartendienste).



Bei der Leitbodenformen *sandiger lehmiger Kies (ds2)* handelt es sich um kalkhaltige bis kalkfreie, leichte Böden mit vorwiegend geringer Wasserspeicherfähigkeit und beträchtlicher Austrocknungstendenz. Der Boden besitzt ein mäßiges Krümelgefüge und weist ein vergleichsweise günstiges natürliches Nährstoffpotential auf (Quelle: TLUG „Die Leitbodenformen Thüringens“, Weimar, 2000.).

Abbildung 20: Ausschnitt aus Bodengeologischer Karte (QUELLE: TLUBN; BGKK 100, Abbildung unmaßstäblich)

Die Leitbodenform *Löss, sandig – Braunerde / - Parabraunerde (lö6)* besitzt eine mittlere Wasserspeicherfähigkeit und im Allgemeinen einen ausgeglichenen Wasserhaushalt mit zum Teil jedoch vorhandener Neigung zur Staunässe und Versauerung.

Und schließlich ist noch die Bodenform *Sand bis sandiger Lehm-Vega (h3s)* zu nennen, die eine große Schwankungsbreite der Bodeneigenschaften aufweist. Es herrscht eine periodische, insbesondere frühjährliche Vernässung vor mit potentieller Versauerung.

Die Wertigkeit des Bodens im Bereich des Bauleitplanes wird aufgrund der Bodenart und der nicht vorhandenen Versiegelung als mittel bis hoch eingestuft, da auf den momentan nicht versiegelten Freiflächen alle wichtigen Bodenfunktionen, wie Speicherung, Pufferung und Filterung von Schadstoffen oder Retention von Niederschlagswasser im Boden optimal erfolgen können.

Schutzgüter Klima und Luft

Das Plangebiet ist dem Klimabereich *Zentrale Mittelgebirge und Harz* zuzuordnen. Charakteristisch für den Bereich ist ein verhältnismäßig kühles und insbesondere bei West- und Nordwestwetterlagen feuchtes Klima. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 5,6 bis 9,2 °C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 453 bis 1.059 mm. Hauptwindrichtung ist West-Südwest. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Klimasituation zu beobachten.

Vom Plangebiet geht derzeit keine Luftbelastung für den Landschaftsraum aus.

Schutzgut Landschaft

Naturräumlich ist das Plangebiet dem *Bad Salzunger Buntsandsteinland* (Naturraum 2.7) zuzuordnen. Charakteristisch für diesen Naturraum ist die großflächige landwirtschaftliche Nutzung aufgrund günstiger Standortbedingungen. Ebenfalls auffallendes Merkmal dieses Landschaftsstriches sind die Auslaugungserscheinungen, die durch die vorhandene Vielzahl an Erdfällen, Erdfallseen und ausgedehnten flachen Mulden verdeutlicht wird. Der Naturraum besitzt daher eine mittlere Erlebnis- und Landschaftsbildqualität (Quelle: TLUG „Die Naturräume Thüringens“; Naturschutzreport Heft 21). Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der bereits vorhandenen Bebauung (Errichtung Betriebsgelände mit vorliegender Baugenehmigung) sowie dem Vorhandensein von Grünstrukturen weist das Plangebiet nur eine geringe bis mittlere Landschaftsbildqualität auf.

Schutzgut Mensch

Immissionen

Für das Plangebiet existiert eine mittlere Vorbelastung durch Lärm, der von den angrenzenden Straßen (mittleres Verkehrsaufkommen in der *Lunaparkstraße*), der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Grünlandfläche sowie von den, in der Nachbarschaft befindlichen Gewerbeansiedlungen (SB Autowäsche, Autohändler, Facharztpraxis, Baumarkt) verursacht wird. Wie bereits unter Pkt. 5.6 *Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen* erläutert, sind zurzeit keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Das Plangebiet besitzt momentan keine Wohnfunktion. Im Süden und Südwesten angrenzend befindet sich die nächstgelegene Wohnbebauung, so dass das Plangebiet eine Wohnumfeldfunktion besitzt. Aufgrund der ruhigen Lage abseits des Ortszentrums ist im Allgemeinen von einer guten Wohnqualität zu sprechen, obwohl Gewerbebetriebe an den Standort angrenzen.

Erholungsfunktion

Aufgrund der großflächig stattfindenden landwirtschaftlichen Nutzung besitzt das Plangebiet keinen Erholungs- und Freizeitwert für den Menschen.

Das Plangebiet hat für das Schutzgut Mensch eine geringe Bedeutung.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Schutzgut Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen Wechselwirkungen. So beeinflussen Bodenart und Wasserhaushalt die sich auf einer Fläche einstellenden Pflanzenarten. Es entwickeln sich Pflanzengesellschaften und Biotopstrukturen, die wiederum von charakteristischen Tierarten als Lebensraum oder zur Nahrungssuche genutzt werden. Der Mensch beeinflusst alle Schutzgüter mehr oder weniger nachhaltig und prägt insbesondere das Landschaftsbild.

Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und der nicht vorhandenen Versiegelung, sind die bestehenden Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander als mittel bis hoch einzuschätzen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Festlegung grünordnerischer Maßnahmen

Der beschriebene Standort soll als Wohn- und Mischgebiet entwickelt werden. Zur Minderung der Auswirkungen der zukünftigen Versiegelung und zur Unterstützung von Maßnahmen zum Klimaschutz werden folgende **grünordnerischen** Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen (vgl. Abbildung 21):



- Dauerhafter Erhalt der am östlichen und südlichen Rand befindlichen Baumreihen (1)
- Dauerhafter Erhalt des östlich und südlich verlaufenden „Unzbachs“ einschließlich der dazugehörigen Gewässerrandbegrünung (2)
- Neuanlage eines Spielplatzes (3)
- Begrünung entlang eines Fußweges (4)
- Begrünung der unbefestigten Flächen innerhalb der einzelnen Grundstücke mit Rasen, Sträuchern und Bäumen mit der Vorgabe der Verwendung einheimischer, standortgerechter Laubgehölze (siehe Pflanzlisten 1 und 2)

Abbildung 21: Übersicht zu den grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet (Quelle: KEHRER PLANUNG, Abbildung unmaßstäblich)

Mit der Festsetzung des Erhalts der vorhandenen randlichen Grünstrukturen entlang des „Unzbachs“ erfolgt die dauerhafte Verfügbarkeit eines bisher für Pflanzen und Tiere bedeutenden Lebensraums.

Immissionsschutz

Für das Schutzgut Mensch ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan sicherzustellen.

Es liegt eine "Schallimmissionsprognose LGA 66/2021-A für den Bebauungsplan "Am Unzbach" in 36433 Bad Salzungen mit dem ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.11 "Gewerbegebiet West" überlagert wird" vom 14.07.2022, des INGENIEURBÜROS FRANK UND SCHELLENBERGER GBR vor.

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose werden zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet einzuhalten.

Detaillierte Informationen zu den Festsetzungen zum Schallschutz enthält Pkt. 5.6 - *Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*).

Hinweise zum Naturschutz

- Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten.
- Im Rahmen aller Pflanzmaßnahmen sind die im Thüringer Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände einzuhalten (§ 44 ff ThürNRG).

Pflanzliste 1 (Laubbäume – 3. Ordnung, Wuchshöhe: 7 – 12/15 m)

Es sind einheimische, standortgerechte (autochthone) Gehölze zu pflanzen.

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Gemeine Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

Pflanzliste 2 (Sträucher)

Es sind einheimische, standortgerechte (autochthone) Gehölze zu pflanzen.

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>

Fazit

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan enthaltenen Maßnahmen zur Grünordnung sowie zum Natur- und Bodenschutz sind unter den aktuellen Voraussetzungen keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu prognostizieren.

.....
Ende der Begründung

Anlagen

PlanzV90 - Flächen

Projekt: BP Bad Salzungen Am Unzbach
 Ersteller: NIK
 Datum / Zeit: 03.03.2023 / 07:39
 Hinweis:

Bezeichnung	Fläche [ha]
1. Art der baulichen Nutzung	
Bauliche Nutzung: MI	
Mischgebiete	Summe 0,47
Bauliche Nutzung: WA	
Allgemeine Wohngebiete	Summe 1,18
9. Grünflächen	
Grünflächen	Summe 0,20
10. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz	
Wasserflächen	Summe 0,05
6. Verkehrsflächen	
Verkehrsflächen besonderer Zweck	Summe 0,49
15. Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbe	Summe 2,40

Anlage 1

Bedarfsermittlung Wohnbauflächen

(Stand Juli 2021)

Anlage 2

5. Bedarfsermittlung Wohnbauflächen

Infolge der Ausweisung von neuen Wohnbaustandorten ist es notwendig, die aktuell vorhandenen Baulandpotenziale sowie den derzeit aktuellen Baulandbedarf zu überprüfen und nachzuweisen. Nur so können Ausweisungen entsprechend unterlegt werden. Gemäß LEP 2025 soll „die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke weiterhin kontinuierlich reduziert werden mit dem Ziel, bis 2025 die Neuanspruchnahme durch aktives Flächenrecycling (in der Summe) auszugleichen.“ Entsprechend soll sich „die Flächenanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen (LEP 2025, Grundsatz 2.4.2). Zudem ist im LEP 2025 der Leitsatz formuliert: „Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll insbesondere die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden“ (LEP, S. 37).

Im zweiten Thüringer Wohnungsmarktbericht werden als wichtigste Einflussgröße für den zu erwartenden Neubedarf bzw. zu erwartende Wohnungsüberhänge der quantitative und der qualitative Wohnungsbedarf angeführt. Der quantitative Wohnungsbedarf wird aus der Haushaltsprognose abgeleitet. Er ergibt sich aus der demografischen Entwicklung eines Raumes bzw. den sich daraus ergebenden Haushalten. Hierbei wird unterstellt, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Zusätzlich zur prognostizierten Haushaltszahl werden eine Fluktuationsreserve sowie die zu erwartenden Wohnungsabgänge berücksichtigt. Auf Basis dieser quantitativen Wohnungsbedarfsprognose können die Neubedarfe, Ersatzbedarfe sowie Wohnungsüberhänge ermittelt werden. Neubedarfe bzw. Überhänge sind dabei auf eine steigende oder sinkende Nachfrage sowie sich verändernde Haushaltszusammensetzungen zurückzuführen. Demgegenüber basieren Ersatzbedarfe auf einem zu erwartenden Wohnungsabgang, weil beispielsweise eine Sanierung nicht rentabel ist oder der Wohnungszuschnitt oder die Lage nicht marktgängig sind.

Der qualitative Wohnungsbedarf ergibt sich aus der Entwicklung der Wohnungsnachfrage aufgrund individueller Wohnwünsche und -bedürfnisse sowie der wirtschaftlichen Möglichkeiten der Wohnungssuchenden. Er entspricht der Nachfrage nach Wohnraum, die aufgrund mangelnder Qualitäten (zum Beispiel unpassende Grundrisse, mangelhafter energetischer Zustand, keine zeitgemäße Ausstattung) nicht im regionalen Wohnungsbestand gedeckt werden kann. Daher kann es selbst in sehr entspannten Wohnungsmärkten mit hohen Wohnungsüberhängen zu einer Neubaunachfrage kommen. Die Schätzung der qualitativen Wohnungsnachfrage basiert im zweiten Wohnungsmarktbericht des TMIL auf einem Regressionsmodell, das unter Zuhilfenahme verschiedener erklärender Variablen den Teil der Baufertigstellungen erklärt, der sich nicht auf der Basis der demografisch bedingten Bedarfe begründen lässt (abhängige Variable). Das TMIL weist im Bericht jedoch daraufhin, dass die Modelle die historischen Baufertigstellungen immer nur teilweise erklären, da das tatsächliche Wohnungsbaugeschehen von einer Vielzahl an Faktoren beeinflusst wird, für die nicht immer Daten in ausreichender Qualität verfügbar sind.

5.1 Wohnflächenbedarfsermittlung

Die Bevölkerungsentwicklung ist eine wichtige Einflussgröße für die Entwicklung des Wohnungsmarktes. Der konkrete Wohnraumbedarf leitet sich jedoch nicht nur aus der Bevölkerungszahl selbst, sondern auch aus den Haushalten, die von der Bevölkerung gebildet werden, sowie aus weiteren Faktoren ab.

Als Grundlagen für die Ermittlung des tatsächlichen Wohnbauflächenbedarfs dienen die statistischen Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Bad Salzungen sowie des Thüringer Landesamtes für Statistik. Als Zielhorizont wird für die Bedarfsermittlung das Jahr 2040 festgelegt.

Parameter	Wert	Anmerkungen
Bevölkerung 31.12.2020	23.228	Quelle: Stadt Bad Salzungen
Zahl der Wohnungen 31.12.2019	12.972	Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik
durchschnittliche Haushaltsgröße 2019	1,79	Einwohner pro Wohnung
Auflockerungsbedarf pro Jahr	0,18	Durchschnitt aus a) Fortschreibung der Verringerung der Haushaltsgrößen um jährlich 0,7 % im Prognosezeitraum (--> -0,32 EW/Wohnung) und b) thüringenweite Prognose Verringerung der Haushaltsgrößen bis 2040 um 2,1 % (--> -0,04 EW/Wohnung)
durchschnittliche Haushaltsgröße 2040	1,61	Einwohner pro Wohneinheit unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs
Bevölkerung 2040	19.010	Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik
Wohnungsnachfrage 2040	11.779	Bevölkerung 2040 / durchschnittliche Haushaltsgröße 2040
Fluktuationsreserve	294	2,5 % der Wohnungen 2040 (Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Wohnbedarfsmodell)
Wohnungsabgänge / Ersatzbedarf	455	0,17 % pro Jahr bezogen auf den Wohnungsbestand 2019 (Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Der künftige Bedarf an Wohnungen - Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise)
Wohnungsbedarf 2040	12.528	

***Tabelle:** Berechnung des Wohnflächenbedarfs (Quelle: eigene Berechnung)*

5.2 Schlussfolgerungen zum zukünftigen Wohnungsbedarf unter Berücksichtigung quantitativer und qualitativer Faktoren

Die statistischen Daten für die Stadt Bad Salzungen führen zu einer leicht negativen Bedarfsprognose. Unter Berücksichtigung von Fluktuationsreserve und Ersatzbedarf wird für das Jahr 2040 ein Wohnungsüberhang von 444 Wohnungen prognostiziert (3,4%). Die Berechnung zeigt den

quantitativen Wohnbedarf auf der Grundlage der demografischen Entwicklung, berücksichtigt jedoch nicht die qualitativen Wohnbedarfe.

Im Zweiten Thüringer Wohnungsmarktbericht wird unter Berücksichtigung der qualitativen Faktoren für den Wartburgkreis bis zum Jahr 2030 ein Wohnungsüberhang von 2,4 % bei gleichzeitigem Neubaubedarf von 2,8 % prognostiziert. Das entspräche einem Neubaubedarf von 357 Wohnungen im Zeitraum 2017-2030. Dieser Neubaubedarf betrifft gemäß Bericht insbesondere Wohnraum in Mehrfamilienhäusern. Entsprechend der prognostizierten Quoten (20 % Ein-/Zweifamilienhäuser und 80 % Mehrfamilienhäuser) bedeutet das den Neubau 72 Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und 286 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der zweite Wohnungsmarktbericht geht zudem davon aus, dass der Schwerpunkt des Neubaubedarfs auf den kommenden Jahren liegen wird und langfristig ein Rückgang der Haushaltszahlen zu erwarten ist. Es ist daher anzunehmen, dass der Neubaubedarf für die Stadt Bad Salzungen nach dem Jahr 2030 nicht weiter zunehmen wird.

Die Bedeutung der qualitativen Faktoren zeigt sich auch in der Bautätigkeit in Bad Salzungen. Trotz Bevölkerungsrückgang wurden in den vergangenen zehn Jahren 267 Wohngebäude mit insgesamt 572 Wohnungen fertig gestellt. 83 % der Neubauten sind Einfamilienhäuser, das entspricht 39 % des neu geschaffenen Wohnraums. 53 % der neu geschaffenen Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen.

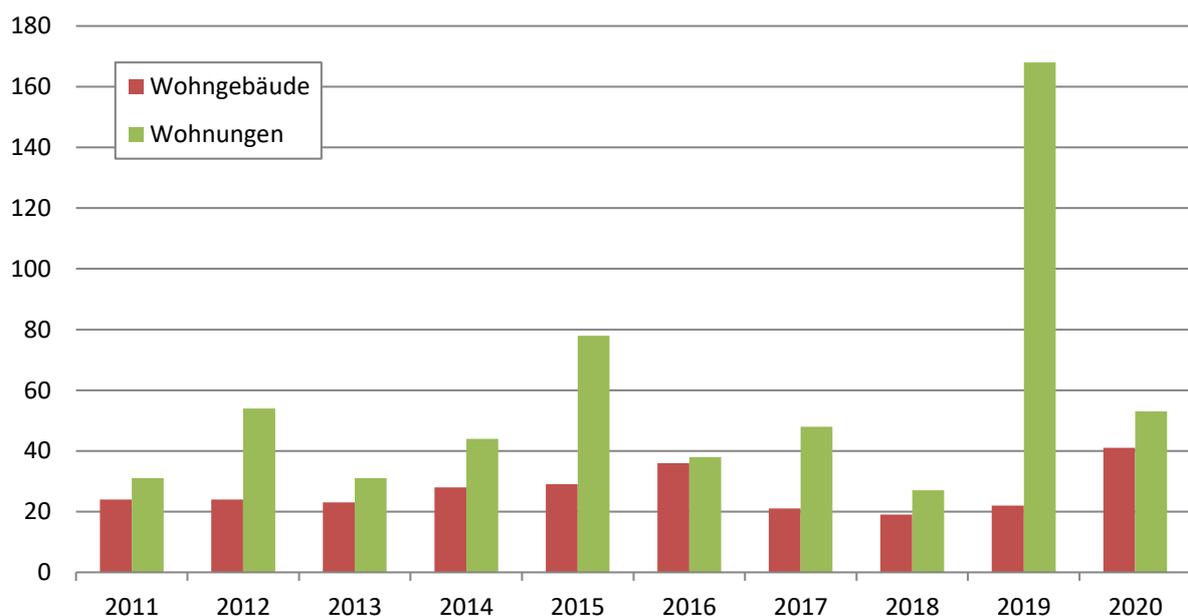


Abbildung: Anzahl der Baufertigstellungen neuer Wohngebäude und Wohnungen in der Stadt Bad Salzungen (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln hat 2019 in einer Studie den Wohnraumbedarf in den Jahren 2016-2018 mit der Bautätigkeit abgeglichen. Dabei kommt es zu dem Schluss, dass im Wartburgkreis der Bedarf im genannten Zeitraum um 121 % gedeckt wurde.

5.3 Schlussfolgerungen zum zukünftigen Wohnungsbedarf auf der Grundlagen der Bevölkerungsentwicklung und Prognose bis 2040

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bad Salzungen war in den vergangenen Jahren negativ. Im Zeitraum 2010 bis 2020 hat Bad Salzungen einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang von insgesamt 1.336 Einwohnern bzw. 5,4 % zu verzeichnen. Der Wartburgkreis hatte im gleichen Zeitraum sogar einen Bevölkerungsrückgang von 9,1 % zu verzeichnen. Die Bevölkerungsentwicklung war vor allem von den Sterbeüberschüssen geprägt, während insgesamt ein positives Wanderungssaldo zu verzeichnen war.

Das Thüringer Landesamt für Statistik prognostiziert für Bad Salzungen bis zum Jahr 2040 einen weiteren Bevölkerungsrückgang um 4.230 Einwohner bzw. 18 %, für die Altersgruppe der Haus-/Wohnungskäufer (Menschen im erwerbsfähigen Alter) sogar einen Rückgang um mehr als ein Drittel. Während entsprechend insgesamt ein Rückgang der Nachfrage zu erwarten ist, wird aufgrund der zu prognostizierten Zunahme der Altersgruppe der Senioren und insbesondere hochbetagter Menschen der Bedarf an barrierearmem Wohnraum und zielgruppenspezifischen Wohnangeboten, wie z.B. betreutes Wohnen oder ambulant betreute Wohngemeinschaften, zunehmen.

In Anbetracht der vorliegenden Zahlen ist zu schließen, dass auch in Bad Salzungen durch die Bautätigkeit der Bedarf nur zum Teil gedeckt wird. Während der Bedarf nach Ein- und Zweizimmerwohnungen wachsen wird, ist der Bedarf an großen Wohnungen rein rechnerisch gesättigt. Für die kommenden Jahre ist gar ein wachsendes Überangebot zu erwarten. Gleichzeitig gibt es ein individuelles Bedürfnis sein eigenes Haus zu bauen. Dieses Bedürfnis deckt sich mit der Bautätigkeit der vergangenen Jahre, entspricht jedoch nicht dem zukünftigen Verhältnis von Wohnraumangebot und -erfordernis.

5.4 Schlussfolgerungen zum zukünftigen Wohnungsbedarf auf der Grundlagen der Haushaltsprognose

Trotz langfristig rückläufiger Einwohnerentwicklung ist die Zahl der Haushalte in Bad Salzungen und auch überregional gestiegen. Diese Entwicklung ist auf eine erhebliche Veränderung der Haushaltsstrukturen seit der politischen Wende 1989 zurückzuführen. Laut 2.

Wohnungsmarktbericht wird der Trend der steigenden Haushaltszahlen in den kommenden Jahren zunächst weiter anhalten. Voraussichtlich im Jahr 2022 wird im Freistaat Thüringen das Maximum erreicht. Dies ist insbesondere eine Folge der etwas günstigeren Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren. Im weiteren Verlauf wird aber auch in der aktuellen Prognose die Haushaltsentwicklung auf einen Schrumpfkurs einschwenken.

Im Gegensatz zu vielen anderen Thüringer Landkreisen wird für den Wartburgkreis vergleichsweise stabile Entwicklung der Haushaltszahlen prognostiziert. So geht das TMIL im 2. Thüringer Wohnungsmarktbericht von 2019 von einem leichten Rückgang der Anzahl der Haushalte im Zeitraum 2017 – 2030 um 1,2 % aus. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf einen deutlichen Anstieg der kleinen Haushalte, während die Familienhaushalte in allen Landkreisen und kreisfreien Städten weniger werden. Das TMIL prognostiziert eine Zunahme der 1-Personen-Haushalte 2017-2030 um rund 15 %. Auch 2-Personenhaushalte wird es geringfügig mehr geben, ihr Maximum werden sie jedoch bereits Anfang der 2020er Jahre erreichen und im Jahr 2030 geringfügig unter dem Niveau von 2017 liegen. Die Zahl der größeren Haushalte mit 3 und mehr Personen wird sich im

gleichen Zeitraum um rund ein Drittel reduzieren. Der Neubau von Wohnraum sollte den sich verändernden Bedarf durch die Zunahme an 1- und 2-Personen-Haushalte berücksichtigen.

5.5 Bauflächenpotenziale und Leerstand

Für die Stadt Bad Salzungen wurden die Bauflächenpotenziale erfasst. Demnach stehen in der Stadt Bad Salzungen (ohne Moorgrund) potenziell 405 Bauflächen zur Verfügung. Dabei ist die Flächenverfügbarkeit in den einzelnen Ortsteilen sehr unterschiedlich. Gemäß Rahmenkonzept Siedlungsentwicklung Werra-Wartburgregion verfügt die ehemalige Gemeinde Moorgrund über 126 Baulücken. Das gesamte Bauflächenpotenzial lässt sich damit auf 431 beziffern.

Kategorie	Anzahl
Baugrundstücke mit B-Plan § 30 BauGB	97
Potenzial im Innenbereich §34 BauGB	100
Potenzial im Innenbereich (mit Hürde)	34
Nachverdichtungspotenzial	79
Einbeziehung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB	46
als Freiflächen belassen	34
Potenzialfläche LGS	15
Gesamt	405

Tabelle: Bauflächenpotenziale gemäß Bauflächenpotenzialanalyse 2021 (Quelle: Stadt Bad Salzungen, per E-Mail am 21.4.2021)

Zum Thema Leerstand liegt derzeit keine umfassende Datenlage vor. Laut Floo Datenbank verfügt die Stadt Bad Salzungen über 9 leerstehende Gebäude sowie 34 Objekte mit drohendem Leerstand. Es ist jedoch davon auszugehen, dass noch weitere Wohnungen leer stehen.

Im Rahmen der Prognose wird davon ausgegangen, dass bis zum Jahr 2040 ein Ersatzbedarf durch Wohnungsabgänge in Höhe von 455 Wohnungen besteht. Zwar können nicht alle Abgänge direkt vor Ort kompensiert werden, doch besteht ein nicht zu geringes Potenzial, die aus der Nutzung fallenden Flächen wieder für den Wohnungsbau zu erschließen.

Nicht dargestellt werden kann das Potenzial, das durch den Umbau großer Wohnungen in kleinteiligere Wohneinheiten besteht.

5.6 Zusammenfassende Schlussfolgerungen zum zukünftigen Wohnungsbedarf

Vor dem Hintergrund der ermittelten Bauflächenpotenziale sowie Leerstände und Umbaulösungen im Bestand einerseits und einem deutlichen Bevölkerungsrückgang in den kommenden Jahren andererseits, besteht aktuell kein Bedarf für die Neuausweisung von Bauflächen. Bedarfe, die sich aus der Veränderung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt insb. durch den demografischen Wandel (Stichworte: zunehmende Nachfrage nach Ein- bis Zweizimmer Wohnungen, seniorengerechte Wohnungen) aber auch durch individuelle Wünsche ergeben, lassen sich angesichts der bestehenden und perspektivischen Potenziale im Bestand decken. Gleichzeitig wird der zukünftige Flächenbedarf durch eine erhöhte Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern voraussichtlich geringer als in der Vergangenheit ausfallen.

PRÜFUNG UVP – ERFORDERNIS nach Thüringer UVP-Gesetz

**Bebauungsplan Nr. 68 Wohngebiet
„Am Unzbach“**

- Neubau einer Straße -

Stadt Bad Salzungen

Anlage 3



PRÜFUNG UVP – ERFORDERNIS nach Thüringer UVP-Gesetz

Bebauungsplan Nr. 68 Wohngebiet „Am Unzbach“

- Neubau einer Straße -

Stadt Bad Salzungen

Auftraggeber:

Stadt Bad Salzungen
Ratsstraße 2
36433 Bad Salzungen

Auftragnehmer:

kehrer planung
Nico Kehrer
Freier Architekt
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
☎ 03681 / 35272-0
📠 03681 / 35272-34
www.keplan.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. S. Posern
Dipl.-Ing. (FH) Arch. N. Kehrer

Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 3 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung [UVPG])

Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit in § 7 Absatz 1 und 2, auch in Verbindung mit den §§ 8 bis 14, auf Anlage 3 Bezug genommen wird.

1. Merkmale der Vorhaben

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten

Mit der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes „Am Unzbach“ in der Stadt Bad Salzungen ist die Einordnung einer Erschließungsstraße erforderlich. Gemäß der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ (Anlage 1 zum Thüringer UVP-Gesetz) Nr. 5.4 ist für diese sonstige Straße eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig.

Die geplante Erschließungsstraße hat eine Gesamtgröße von 1.466,61 m². Im Kontext zum gesamten geplanten Vorhaben (Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets und eines Mischgebiets mit einer Gesamtgröße von 23.997,88 m²) nimmt die Größe der Erschließungsstraße nur 6,1 % des Gesamtvorhabens ein.

Der Standort wird momentan intensiv landwirtschaftlich als Grünland (Feldblock GL 51273S08) genutzt. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein Betriebsgelände, auf welchem zurzeit - gemäß vorliegender Baugenehmigung - bereits Baumaßnahmen stattfinden. Entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze verläuft der „Unzbach“, der von Baumreihen gesäumt wird. Am östlichen Plangebietsrand verläuft außerdem ein weiterer Graben, der dem Hochwasserschutz dient. Des Weiteren befindet sich entlang der Gräben im nordöstlichen Bereich des Plangebiets eine begrünte Böschung.

1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Im Umfeld des geplanten Vorhabens befindet sich bereits Bebauung (weitere Wohnbauflächen im Süden und Südwesten, gewerbliche Nutzungen wie SB-Autowäsche, Autohändler, Facharztpraxis, Baumarkt im Norden und Westen). Mit der Errichtung der Erschließungsstraße und der Anlage des Wohngebietes wird die Ortslage verdichtet, was dem Handlungsprinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ des Landesentwicklungs-programms Thüringen 2025 und des Regionalplans entspricht.

Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten sind nicht zu erwarten.

1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch den Bau der Erschließungsstraße werden momentan landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt. Damit ist ein dauerhafter Verlust sowohl offener Bodenfläche als auch der dort vorhandenen Boden-funktionen zu verzeichnen. Der Boden kann nicht mehr als Puffer-, Speicher- und Filtermedium dienen. Es kommt in diesem Bereich zur Vermehrung und Beschleunigung des Oberflächenabflusses, wobei gleich-zeitig das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert wird, was wiederum Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate hat, die an dieser Stelle zurückgeht, während sich der Oberflächenwasserabfluss erhöht. Aufgrund der erforderlichen Dimensionierung der Erschließungsstraße für ein Wohngebiet, die eine Vollversiegelung im Rahmen des unbedingt notwendigen Ausmaßes vorsieht, werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens für die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser als weniger erheblich eingeschätzt. Da im Plangebiet keine wertvollen, geschützten Biotope vorhanden sind, erfolgt kein Eingriff in ökologisch hochwertige Bereiche. Des Weiteren bewirkt bereits die intensive landwirtschaftliche Nutzung eine Einschränkung des Pflanzeninventars. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind als weniger erheblich einzustufen.

1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes

Durch den Betrieb der Erschließungsstraße fällt zukünftig Abfall in Form von Straßenkehricht an. Die Auswirkungen sind aus abfalltechnischer Sicht als nicht erheblich einzustufen.

1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Durch den Bau und die Nutzung der Erschließungsstraße können Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen entstehen.

Die mit dem Bau der Erschließungsstraße verbundenen Emissionen sind nur temporär vorhanden und müssen den Vorgaben der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinelärmschutzverordnung) sowie der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm entsprechen.

Die Umweltbelastungen durch den regelmäßigen Straßenverkehr beschränken sich im Wesentlichen auf den zukünftigen Anliegerverkehr, denn mit der geplanten Erschließungsstraße wird ein Wohngebiet erschlossen, in dem Einfamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise entstehen sollen, so dass eine Nutzung der Erschließungsstraße durch andere motorisierte Verkehrsteilnehmer auszuschließen ist, weshalb die Auswirkungen als nicht erheblich einzuschätzen sind.

1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:

1.6.1 verwendete Stoffe und Technologien

Für das geplante Vorhaben (Errichtung einer Erschließungsstraße) werden keine Stoffe oder Technologien verwendet, die ein erhöhtes Unfallrisiko erzeugen.

1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Das geplante Vorhaben (Errichtung einer Erschließungsstraße) ist aufgrund seiner Nutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht anfällig für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung.

1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft

Das geplante Vorhaben (Errichtung einer Erschließungsstraße) wird aufgrund seiner Nutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Risiken für die menschliche Gesundheit hervorrufen.

2. Standort der Vorhaben

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)

Der Standort wird aktuell als Grünland genutzt und hat daher Relevanz für landwirtschaftliche Nutzungen. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein Betriebsgelände, auf welchem zurzeit - gemäß vorliegender Baugenehmigung - bereits Baumaßnahmen stattfinden.

Der Standort hat in der gegenwärtigen Nutzungsstruktur für sonstige Nutzungen wie Siedlung, Erholung, Forst- und Fischereiwirtschaft, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen sowie für Ver- und Entsorgung keine Relevanz.

Die Fläche ist an das öffentliche Straßenverkehrsnetz über die „Lunaparkstraße“, die „Keplerstraße“ und den „Zellerodaer Weg“ angebunden.

Bezüglich eines bestehenden Altlastenverdachts liegen momentan keine Informationen vor.

Das Areal ist direkt im Norden, Osten, Süden und Westen von der bebauten Ortslage umgeben (Wohnbebauung, gewerbliche Ansiedlungen). Daher entspricht das geplante Vorhaben (Bau einer Erschließungsstraße zur Einrichtung eines Wohngebietes) der Nutzungsstruktur des, teilweise bereits wohnbaulich geprägten Umfeldes. Der Anschluss des Gebiets an die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme ist gewährleistet, weshalb die Auswirkungen des Vorhabens als nicht erheblich einzuschätzen sind.

2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)

Das Plangebiet wird zum Großteil intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Am nördlichen Rand befindet sich ein Betriebsgelände, auf welchem zurzeit - gemäß vorliegender Baugenehmigung - bereits Baumaßnahmen stattfinden.

Die Biotopwertigkeit der Fläche, die für die Erschließungsstraße in Anspruch genommen werden soll, ist als mittel zu bewerten. Dementsprechend sind Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Boden, Wasser, Tieren, Pflanzen und der biologischen Vielfalt überwiegend bereits eingeschränkt.

Der durch die Anlage der neuen Erschließungsstraße verursachte Verlust der Bodenfunktionen ist dahingehend als erheblich einzustufen, da dauerhaft offene Bodenfläche verloren geht. Aufgrund der engen Verzahnung trifft dies auch auf das Schutzgut Wasser zu (Vermehrung und Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, Verminderung der Grundwasserneubildung durch versiegelte Flächen). Allerdings sind die Auswirkungen als weniger erheblich einzustufen, da die Erschließungsstraße in ihrer erforderlichen Dimensionierung gering ausfällt, um möglichst wenig Bodenfläche zu beanspruchen.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt sind aufgrund der mittleren Wertigkeit der vorhandenen Biotopstrukturen (intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche) als weniger erheblich einzustufen.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der bereits vorhandenen Bebauung (Errichtung Betriebsgelände mit vorliegender Baugenehmigung) sowie dem Vorhandensein von Grünstrukturen, die erhalten werden sollen, werden durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erzeugt.

Bezüglich eines bestehenden Altlastenverdachts liegen momentan keine Informationen vor.

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 7 Abs. 1 Nr. 8 genannten Schutzgüter können ausgeschlossen werden, da das nächstgelegene SPA-Gebiet (Nr. 18 „Werra-Aue zwischen Breitungen und Creuzburg“) mindestens 370 m entfernt ist. Zwischen dem SPA-Gebiet und dem Vorhabensstandort liegen außerdem die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Bad Salzungen sowie eine Eisenbahnlinie. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist daher generell auszuschließen.

2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst

nicht zutreffend

2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst

nicht zutreffend

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

nicht zutreffend

2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes

nicht zutreffend

2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes

nicht zutreffend

2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

nicht zutreffend

2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb von Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebieten. Die Errichtung der Erschließungsstraße ist als nicht erheblich anzusehen, da das Vorhaben keinen Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen beinhaltet.

Das Überschwemmungsgebiet der „Werra“ liegt nördlich des Plangebietes in mindestens 330 m Entfernung, so dass die Umsetzung des Vorhabens keine Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet hat.

2.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Es liegen zur Zeit keine Angaben bezüglich dem Vorhandensein von Stoffen im Vorhabengebiet vor, die in der EG-Richtlinie 2008/105/EG benannt sind. Dementsprechend können momentan keine Aussagen dazu getroffen werden.

2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,

Die Stadt Bad Salzungen wird im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und im Regionalplan Südwestthüringen als Mittelzentrum ausgewiesen. Des Weiteren gilt die Stadt als „Regional bedeutsamer Tourismusort“. Es handelt sich demzufolge um ein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte, so dass die Stadt von der Umsetzung des Vorhabens (Bebauungsplan für ein Wohngebiet mit erforderlicher Anlage einer Erschließungsstraße) profitiert. Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

nicht zutreffend

3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:

3.1 der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind

Die Auswirkungen des Vorhabens beschränken sich im Wesentlichen auf die Anlieger im Bereich des geplanten Wohngebiets und der geplanten Erschließungsstraße. Dabei handelt es sich zum einen um die südlich und südwestlich angrenzenden Wohngebiete und zum anderen um die gewerblich genutzten und frequentierten Bereiche im Norden und Westen (SB-Autowäsche, Autohändler, Facharztpraxis, Baumarkt). Da die geplante Straße nur zur Erschließung der zu errichtenden Wohngebäude angelegt wird und somit nur der reinen Anliegernutzung unterliegt, ist ein Durchgangsverkehr durch andere Straßenverkehrsteilnehmer nicht zu erwarten. Die geplante Erschließungsstraße bildet keine günstigere Zufahrt zu den angrenzenden gewerblichen Nutzungen. Auch die Zusatzbelastung in den umliegenden Straßen durch den Neuverkehr des geplanten Wohngebiets ist als marginal anzusehen, weshalb die Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen sind.

3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

nicht zutreffend

3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen

Aufgrund der vorhandenen Bestandssituation im Plangebiet (landwirtschaftliche Nutzfläche, geringe Biotopwertigkeit) und der Größe der geplanten Erschließungsstraße sind durch das Vorhaben keine bzw. geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter oder andere ökologisch wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Aufgrund der vorhandenen Bestandssituation im Plangebiet (landwirtschaftliche Nutzfläche, geringe Biotopwertigkeit) und der Größe der geplanten Erschließungsstraße sind durch das Vorhaben keine bzw. geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter oder andere ökologisch wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

3.5 dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Da die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen auf die Schutzgüter oder andere ökologisch wertvolle Bereiche als gering einzustufen ist, sind der voraussichtliche Zeitpunkt des Eintretens sowie die Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen nicht von Belang.

3.6 dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben

Das Umfeld des geplanten Vorhabens ist bereits bebaut. Im Norden und Westen befinden sich gewerbliche Nutzflächen, im Süden und Südwesten schließen sich weitere Wohnbauflächen an. Mit der Errichtung der Erschließungsstraße und der Anlage des Wohngebietes erfolgt eine Verdichtung der Ortslage an dieser Stelle.

Dies entspricht dem Handlungsprinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ des Landesentwicklungs-programms Thüringen 2025 und des Regionalplans. Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben sind nicht zu erwarten.

3.7 der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern

Mit der erforderlichen Dimensionierung der Erschließungsstraße, die eine Vollversiegelung auf das un-bedingt notwendige Maß reduziert, erfolgt eine Verminderung der zu erwartenden Auswirkungen.

4. Ergebnis der Prüfung zum UVP - Erfordernis

Nach der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls sind durch das Vorhaben aufgrund der vorhandenen Standortsituation (Baumaßnahmen auf Betriebsgelände gemäß vorliegender Baugenehmigung, landwirtschaftliche Nutzfläche, geringe Biotopwertigkeit) und der geplanten erforderlichen Dimensionierung der Erschließungsstraße nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Das geplante Vorhaben – Bau einer Erschließungsstraße – bedarf keiner Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des Thüringer UVP-Gesetzes.

.....
Ende der Prüfung UVP - Erfordernis