

Begründung

1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 18 „Am Lindig“

Stadt Bad Salzungen

Sondergebiet Gesundheits- und Sozialzentrum / Klinikum Bad Salzungen

Auftraggeber:

Stadt Bad Salzungen

Auftragnehmer:

Planungsbüro Kehrner & Horn GbR
Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
-Mitglieder der Thüringer Architektenkammer-
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
☎ 03681 / 35272-0
✉ 03681 / 35272-34
www.kehrner-horn.de
info@kehrner-horn.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrner
Dipl.-Ing. M.Sc. I. L. Ballhausen

1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 18 „Am Lindig“

Stadt Bad Salzungen

Sondergebiet Gesundheits- und Sozialzentrum / Klinikum Bad Salzungen

Satzung / Stand 09.05.2012

BEGRÜNDUNG

Inhalt

0.	Gesetzliche Grundlagen.....	4
1.	Veranlassung und Ziele.....	5
2.	Geltungsbereich.....	5
3.	Planinhalt.....	6
	Textliche Festsetzungen der Änderung	
	Hinweise	

0. Gesetzliche Grundlagen

1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung

2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), in der jeweils gültigen Fassung

4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Neufassung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. S. 349), in der jeweils gültigen Fassung

6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung

7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, S. 648)

8. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung

9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung

10. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung

11. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung

12. Regionalplan Südwestthüringen vom 01.12.2009 (Nr. 19/ 2011 Thüringer Staatsanzeiger)

1. Veranlassung und Ziele

Das Klinikum Bad Salzungen beabsichtigt den Bebauungsplan entsprechend der Vorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Nutzung als auch der Bebaubarkeit des Areals zu ändern.

Der Änderungsbereich war im Bebauungsplan ursprünglich als Sondergebiet „Schule“ festgesetzt. Geplant ist die Entwicklung als „Sondergebiet Gesundheits- und Sozialzentrum / Klinikum Bad Salzungen“. In diesem Bereich sollen sowohl klinikergänzende als auch weitere Nutzungen im Rahmen eines Gesundheits- und Sozialzentrums möglich sein.

Die zulässige Geschossanzahl soll auf max. 3 Vollgeschosse begrenzt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 umfasst den in der rechten Abbildung dargestellten Bereich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 (Klinikum Bad Salzungen GmbH) Stadt Bad Salzungen, der eine Gesamtfläche von ca. 17,18 ha umfasst.

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche von 3,74 ha.



Übersicht rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 18



Geltungsbereich 1. Änderung innerhalb Bebauungsplan Nr. 18

3. Planinhalt

3.1 Textliche Festsetzungen der Änderung

Es wird unter den textlichen Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB sowie § 8 und 9 BauNVO folgendes in den B-Plan aufgenommen:

1. Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird als Art der Nutzung „Sondergebiet Klinik“ mit der Zweckbestimmung „Gesundheits- und Sozialzentrum / Klinikum Bad Salzungen“ festgesetzt.

Begründung

Das Sondergebiet „Schule“ entfällt, so dass die entsprechenden Flächen der Erweiterung des Klinikkomplexes zur Verfügung stehen. Damit wird der Bebauungsplan den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes angepasst.

2. Zusätzlich sind zulässig:

- Senioren- und Pflegeheime
- Arztpraxen
- Sozialstation

Begründung

Diese Nutzungen ergänzen die bestehenden Nutzungen des alten und rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18 und sollen den Zielplanungen des Klinikums gerecht werden.

3. Im Änderungsbereich sind max. 3 Vollgeschosse zulässig.

Begründung

Die Gebäudehöhe soll sich am Bestand orientieren. Aufgrund der höher liegenden Erweiterungsfläche passt sich die Bebauung besser in das Stadtbild ein.

4. Zum Zwecke der Zufahrt darf die festgesetzte Pflanzbindung auf einer Breite von 10m unterbrochen sein.

Begründung

Die bereits bestehende Zufahrt über die festgesetzte Pflanzbindung wird damit zulässig und eine weitere im Bereich der 1. Änderung ermöglicht.

3.2 Hinweise

3.2.1 Hinweise zur 1. Änderung

1. Die zeichnerischen Festsetzungen der Änderung sind durch farbige Planzeichen kenntlich gemacht. Alle nicht geänderten Darstellungen (matt schattiert) haben Bestand.

2. Die textlichen Festsetzungen der Änderung beziehen sich ausschließlich auf den durch farbige Planzeichen kenntlich gemachten Bereich.

3. Die gestrichenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes entfallen.

3.2.2 Hinweis zur Grünordnung

1. Eine Änderung der Ausgleichsfestsetzung ist nicht erforderlich, da die Flächenversiegelung gegenüber dem Ursprungsplan verkleinert wird.

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 09.03.2011 ist die erarbeitete Eingriffs-, Ausgleichsbilanz nur anzupassen, wenn sich die Flächenbilanz durch die vorgesehene Planänderung wesentlich verändert. Da durch die Bebauungsplanänderung der Umfang der Grünflächen sogar zunimmt (siehe nachfolgende Abbildungen), wird die Eingriffs-, Ausgleichsbilanz nicht angepasst.

3.2.3 Hinweise zum Brand- und Katastrophenschutz

1. Löschwasserversorgung

in jedem Baugebiet und für jedes Gebäude muss ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 I Februar 2008, in m³/h für 2 Stunden Löschzeit) anzugeben, die von der Gemeinde sichergestellt wird. Es ist zunächst festzustellen, inwieweit das Löschwasser aus offenen Gewässern, Brunnen, Behältern oder dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann. Den unerschöpflichen Entnahmemöglichkeiten außerhalb des Trinkwasserrohrnetzes kommt eine besondere Bedeutung zu.

Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr:

Für das Sondergebiet (SO) ist die Löschwasserversorgung je nach Größe und Art der Objekte entsprechend dem vorgenannten DVGW Arbeitsblatt W-405 im Einzelfall festzulegen.

Der Löschbereich umfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Diese Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse (z. B. Bahntrassen, Schnellstraßen) hinweg.

2. Erschließungsstraßen

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach § 5 der Landesbauordnung (ThürBO bzw. nach DIN 14 090) zu planen.

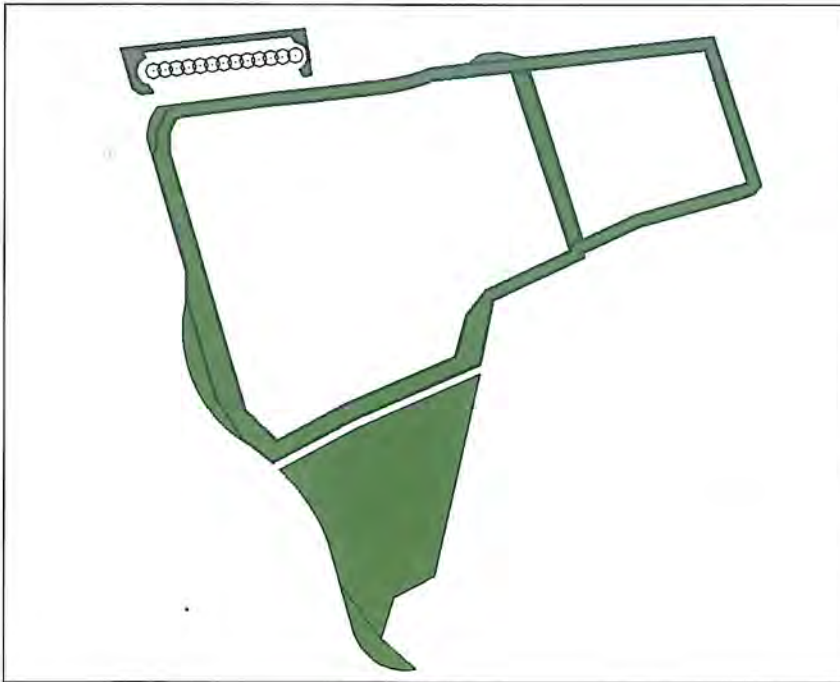
3.2.4 Hinweis zur trinkwasserseitigen Erschließung

Da der Bauherr das Klinikum Bad Salzungen Bauherr im Vorhabensgebiet ist, kann die Trinkwasserseitige Erschließung ggf. auch von der derzeitigen Erschließung des Klinikums erfolgen. Hierzu sind jedoch Abstimmungen mit dem WVS erforderlich.

3.2.5 Hinweis vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation

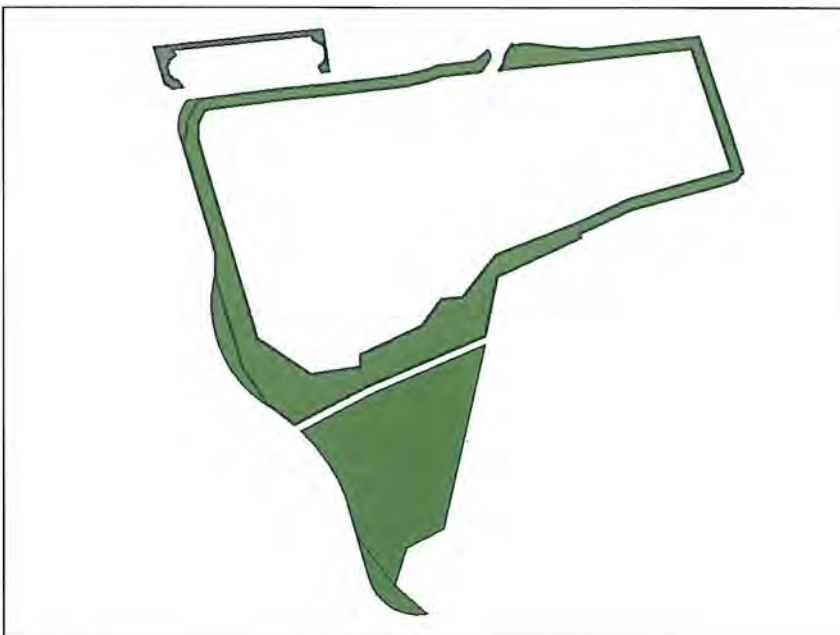
das Flurstück 1433/5 ist in ein vereinfachtes Umlegungsverfahren nach §§ 80-84 Baugesetzbuch einbezogen.

Grünflächen gem. Ursprungsplanung



Bauliche Nutzung	Fläche
Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft	18.095,54 m ²
Grünflächen	16.827,40 m ²
Gesamt	34.922,94 m²

Grünflächen 1. Änderung



Bauliche Nutzung	Fläche
Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft	20.557,57 m ²
Grünflächen	16.650,95 m ²
Gesamt	37.208,52 m²

.....
Ende der Begründung