

KREISSTADT BAD SALZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "SONDERGEBIET BEHÖRDENZENTRUM
UND MISCHGEBIET"

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27

"SONDERGEBIET BEHÖRDENZENTRUM UND
MISCHGEBIET"

NACH § 9 (8) BauGB

STADT : BAD SALZUNGEN
KREIS : WARTBURGKREIS
LAND : THÜRINGEN

PLANUNGSSTAND :

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

- 1.0 Allgemeines
- 2.0 Einordnung des Planungsgebietes in den
Flächennutzungsplan
- 3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse im Planungsgebiet
- 4.0 Verkehrserschließung
- 5.0 Ver- und Entsorgungsanlagen
- 6.0 Bauliche Nutzung
- 7.0 Grünordnungsplan
 - 7.1 Bestand
 - 7.2 Konflikt
 - 7.3 Konfliktminderung
- 8.0 Flächenbilanz
- 9.0 Kostenschätzung
- 10.0 Hinweise

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0 Allgemeines

Der gewählte Stadtrat von Bad Salzungen hat am 21.02.95 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 27 für das "SONDERGEBIET BEHÖRDENZENTRUM UND MISCHGEBIET" aufstellen zu lassen, siehe Beschluß-Nr. 136.

Der Flächennutzungsplan von Bad Salzungen ist aufgehoben. An der Überarbeitung unter Berücksichtigung des hier vorliegenden Bebauungsplanes wird gearbeitet.

Der Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "SONDERGEBIET BEHÖRDENZENTRUM UND MISCHGEBIET" liegt folgendes Planungsziel zugrunde:

Im Ergebnis der Gebietsreform ist vorgesehen, daß die Stadt Bad Salzungen ab dem Jahre 1997 alleiniger Kreissitz des Wartburgkreises wird.

Um der Funktion Bad Salzungen als Kreissitz des Wartburgkreises gerecht zu werden, ist es erforderlich, ein Baugebiet für die Ansiedlung von Behörden auszuweisen. Das vorgesehene Gebiet liegt im Süden der Stadt Bad Salzungen, es grenzt im Norden an den erweiterten Stadtkern mit der katholischen Kirche, im Osten an den Rathenau Park, im Süden an eine Kleingartenanlage und im Westen an ein Wohngebiet mit Mischgebietscharakter. Das Planungsgebiet ist über die Erzberger Allee im Osten und die Kaltenborner Straße im Westen verkehrstechnisch erschlossen.

Das von der Stadt Bad Salzungen vorgeschlagene Baugebiet ist aufgrund seiner Lage zwischen der künftigen B 62 (Hersfelder Straße) im Süden ca. 1.000 m und dem Stadtzentrum im Norden ca. 600 m ein idealer Standort für ein Behördenzentrum.

Der durch den alleinigen Kreissitz zu erwartende Besucherverkehr zum Landratsamt wird vor dem Stadtzentrum abgefangen. Es braucht kein Besucher des Landratsamtes einen beschwerlichen oder gar irreführenden Weg durch die Stadt in Kauf zu nehmen.

Über die Kaltenborner Straße erreichen die Besucher und Bediensteten des Behördenzentrums in wenigen Minuten die Hersfelder Straße (B 62), über die man in alle Gebiete des Wartburgkreises gelangt.

Sollten Besucher oder Bedienstete das Stadtzentrum aufsuchen wollen, so ist dies bei einer Entfernung von ca. 600 m zu Fuß ohne Problem machbar.

Es ist zu empfehlen, den Weg durch den Rathenau Park und um den Burgsee zum Marktplatz zu nehmen, wo einem die Natur hilft, für kurze Zeit vom täglichen Streß abzuschalten.

KREISSTADT BAD SALZUNGEN
Bebauungsplan Nr. 27 "Sondergebiet Behördenzentrum
und Mischgebiet"

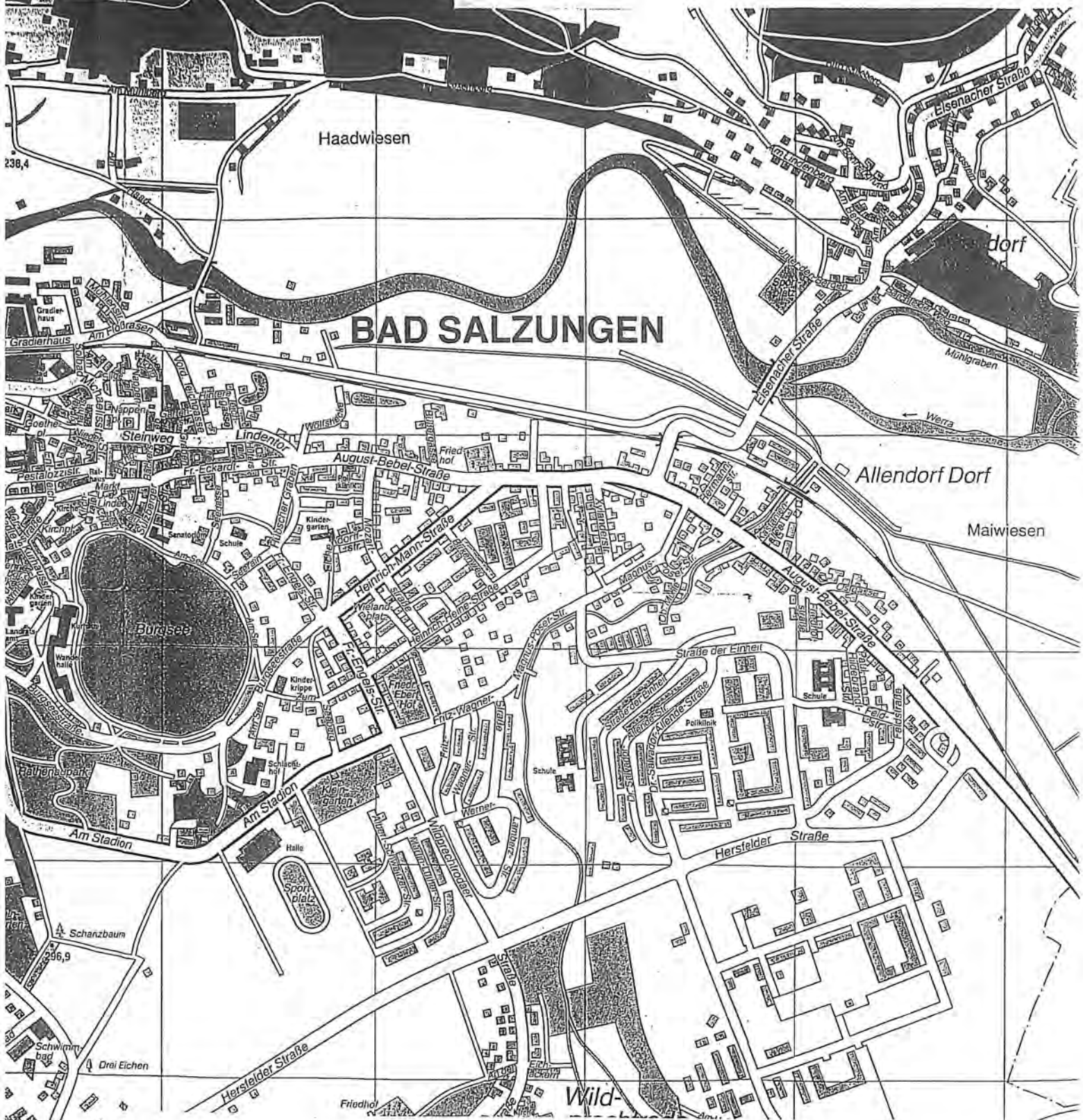
Seite 4

Abschließend ist zu bemerken, daß der Standort durch seine kurzen Wege, ob zur B 62, zum Stadtzentrum oder zum Bahnhof (700 m) sowie seine Lage zwischen Mischgebiet, Kerngebiet und Parkanlage für das "Sondergebiet Behördenzentrum und Mischgebiet" sehr gut geeignet ist.

2.0 Einordnung des Planungsgebietes in den Flächennutzungsplan

Die Stadt Bad Salzungen besitzt zur Zeit keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Parallel zu den hier vorliegenden Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan überarbeitet. Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 27 "Sondergebiet Behördenzentrum und Mischgebiet" werden im überarbeiteten Flächennutzungsplan berücksichtigt.

STADTPLAN

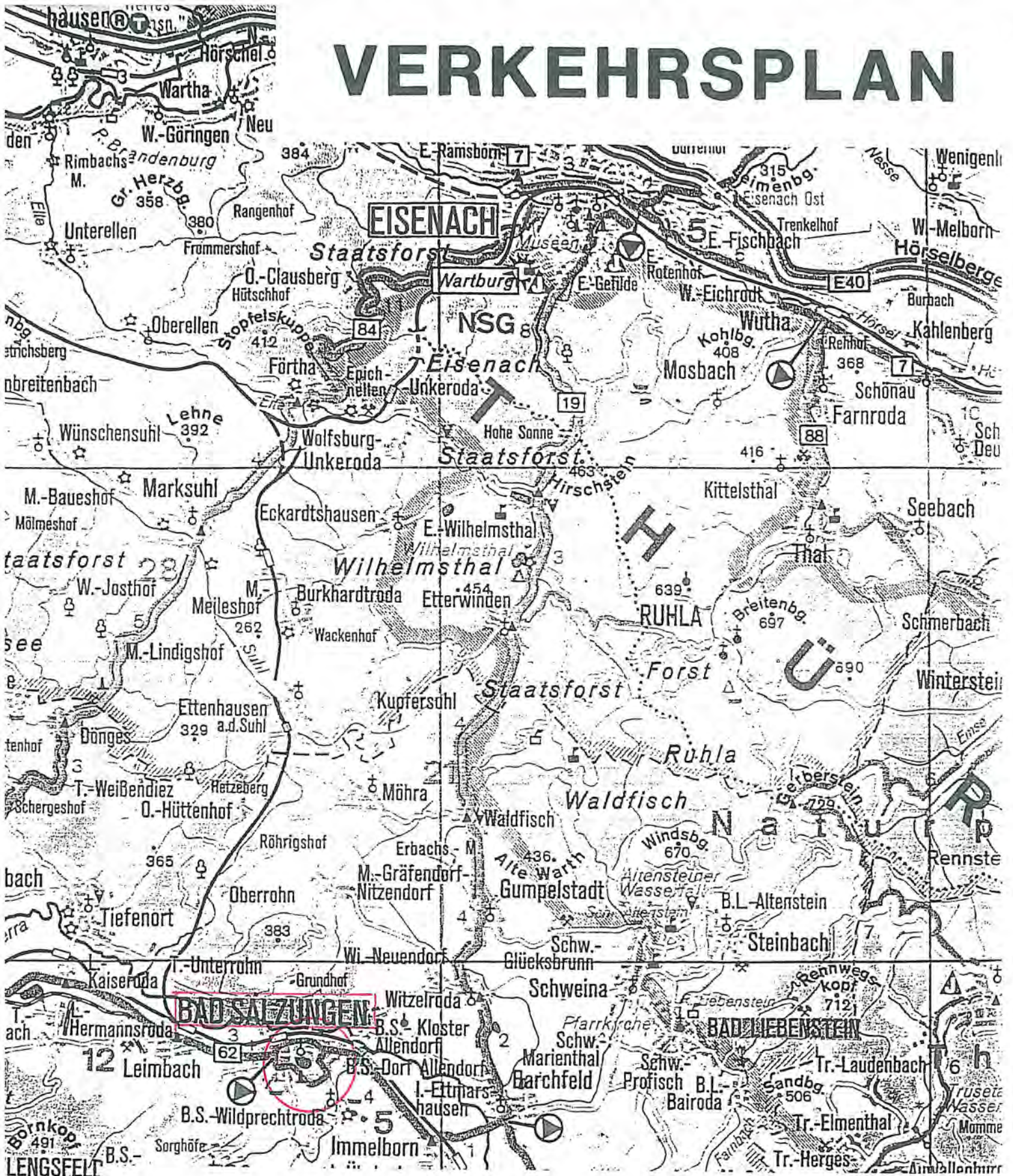


KREISSTADT BAD SALZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 27

"SONDERGEBIET BEHÖRDENZENTRUM UND MISCHGEBIET"

VERKEHRSPLAN



KREISSTADT BAD SALZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 27

"SONDERGEBIET BEHÖRDENZENTRUM UND MISCHGEBIET"

3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse im Planungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zeichnerisch gemäß Anlage (Pkt. 15.13) der Planzeichenverordnung durch eine dicke, unterbrochene, schwarze Linie gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf folgende Grundstücke:

Flur-Stück-Nr.	1255/2	Eigentum der Stadt Bad Salzungen
	1255/3	Privat
	1256/1	Eigentum der Stadt Bad Salzungen
	1256/2	"
	1257/2	"
	1257/3	"
	1258	"
	1259	"
	1260	"

4.0 Verkehrserschließung

Das geplante Sondergebiet Behördenzentrum und Mischgebiet liegt im Süden der Stadt Bad Salzungen. Es wird im Osten von der Erzberger Allee und im Westen von der Kaltenborner Straße tangiert.

Die direkte verkehrsmäßige Erschließung des 2,35 ha großen Areals kann somit über die Erzberger Allee und zwei im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen in der Kaltenborner Straße erfolgen.

Im Süden des zu bebauenden Gebietes ist eine Verbindungsstraße (Anliegerstraße) zwischen den o. g. Erschließungsstraßen geplant.

Das "Sondergebiet Behördenzentrum und Mischgebiet" ist ca. 600 m vom Stadtzentrum (Marktplatz) und ca. 1.000 m von der Hersfelder Straße der zukünftigen Umgehungsstraße B 62 entfernt.

Nächste Anschlußstellen zu den Autobahnen:

Eisenach Ost	A 4	ca. 26 km
Friedewald	A 4	ca. 25 km
Fulda	A 7	ca. 60 km
Meiningen (Thüringer Wald Autobahn)		ca. 40 km

Nächste Bahnstationen:

Bahnhof Bad Salzungen	600 m
Hauptbahnhof Eisenach	23 km
Hauptbahnhof Fulda	60 km

Anlage: Verkehrsplan
Stadtplan

5.0 Ver- und Entsorgungsanlagen

5.1 Vorhandene Anlagen

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes befinden sich 3 Wasserleitungsrohre (max. Durchm. 15 cm). Es ist geplant, die Leitungen in der im Plan dargestellten Anliegerstraße zusammenzufassen. Im südwestlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich eine Gasleitung mit einer Gasreglerstation. Die Gasleitung sowie die Gasreglerstation werden von der Baumaßnahme nicht berührt.

5.2 Entwässerung

Das Entwässerungssystem der Stadt Bad Salzungen ist im Mischsystem aufgebaut. Daraus ergibt sich, daß das zu bebauende Gebiet ebenfalls im Mischsystem zu entwässern ist. Die Entwässerung erfolgt über den Sammler in der Kaltenborner Straße. Die unverschmutzten Niederschlagswässer von den Dach- und Hofflächen sind zum größten Teil in Zisternen aufzufangen, während die restlichen Niederschlagswässer von den Grundstücken und öffentlichen Flächen dem Mischwasser-sammler zugeführt werden.

5.3 Wasserversorgung

Das zu beplanende Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Hochbehälter Schanzbaum (ca. 200 m). Die vom Hochbehälter in das Stadtzentrum führenden Wasserleitungen führen unmittelbar im Straßenbereich der Erzberger Allee sowie der Kaltenborner Straße an dem Planungsgebiet entlang bzw. im Süden über das Planungsgebiet. Die wasserseitige Erschließung ist somit gewährleistet.

5.4 Elt-Versorgung

Für das "SONDERGEBIET BEHÖRDENZENTRUM UND MISCHGEBIET" ist eine neue Transformatorenstation zu errichten. Der zuständige Energieversorgungsbetrieb TEAG wird den Standort und die Größe der Trafostation festlegen. Das Elektroversorgungsnetz wird in die Gehwege verlegt. Die Gebäude werden somit über Erdkabel versorgt.

5.5 Nachrichtentechnik

Die Zuleitungen und Fernsprechanchlüsse werden als unterirdische Kabelleitungen ebenfalls in den Gehwegen durch die TELEKOM verlegt.

5.6 Abfallbeseitigung

Das zu beplanende Gebiet ist über die Erzberger Allee und die Kaltenborner Straße verkehrstechnisch erschlossen und kann somit über diese Straßen von der Müllabfuhr angefahren werden.
Ansonsten gilt die gültige Abfallkonzeption des Wartburgkreises.

5.7 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas ist über die Erdgasleitung in der Kaltenborner Straße möglich.

6.0 Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung im Planungsgebiet entspricht der Baunutzungsverordnung.

Im "SONDERGEBIET BEHÖRDENZENTRUM UND MISCHGEBIET" sind für das SO und in Abweichung von § 6 der BauNVO für das MI folgende Gebäude und bauliche Anlagen zulässig:

- Verwaltungsgebäude mit regionale und überregionaler Bedeutung
- Wirtschaftsgebäude, welche den Verwaltungsgebäuden angeschlossen sind
- kulturelle Einrichtungen
- gastronomische Einrichtungen
- Einrichtungen zur Fremdbeherbergung
- Spielbanken
- Parkeinrichtungen

Die Festsetzung zur zulässigen Höhe der Gebäude, zur Geschößzahl, zur Dachform und Bedachung sowie zur Bepflanzung leiten sich aus dem Anspruch auf eine dem vorhandenen Ortsbild angepaßten Gestaltung ab (siehe Planteil).

7.0 Grünordnungsplan

7.1 Bestand

Das geplante "SONDERGEBIET BEHÖRDENZENTRUM UND MISCHGEBIET" liegt im Süden der Stadt Bad Salzungen. Das Gebiet wird zur Zeit zu 50% der Fläche als Parkplatz genutzt.

10 % der Parkplatzfläche sind mit Beton versiegelt. Der Rest der Parkplatzfläche hat eine sandgeschlämmte Schotterdecke, welche sehr stark verdichtet ist und somit kaum Wasser durchläßt.

Entlang der Kaltenborner Straße zwischen Straße und Gehweg sind 36 Bäume im Abstand von 5 m mit einem durchschnittlichen Durchmesser von 55 cm vorhanden. An der Erzberger Allee sind nur im Südosten 4 Laubbäume mit einem durchschnittlichen Durchmesser von 50 cm vorhanden.

7.2 Konflikt

Die vorgesehene Erschließung und Bebauung mit der festgesetzten Art und dem Maß der Nutzung führt zwangsläufig zu einer unvermeidbaren Versiegelung von Teilflächen und zu einer Erhöhung des abzuleitenden Oberflächenwassers.

7.3 Konfliktminderung

Um der Versiegelung entgegenzuwirken, sind möglichst viele Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll, wo es möglich ist, am Ort versickern.

Es ist eine Durchgrünung des Gebietes sowohl entlang der Gehwege als auch der Erschließungs- und Anliegerstraße (insbesondere im Wechsel mit den Querparkplätzen) und auch auf den privaten Flächen vorgesehen, um ausreichende Versickerungsflächen zu gestalten und einer Aufwärmung entgegenzuwirken.

In dem zeichnerischen Teil sind private und öffentliche Grünflächen, Parkplatzbegrünung, Flächen zum Anpflanzen landschaftstypischer Hecken, zu erhaltender Baumbestand, Pflanzgebote für Bäume und Sträucher dargestellt.

Neuanpflanzungen

Einheimische Laubbäume, Mindestpflanzgröße, Stammumfang
16 - 18 cm mit Drahtballung

- bevorzugte Arten

. hochwachsende Bäume

Rot-Buche	Fagus sylvatica
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Kaiser-Linde	Tilia intermedia 'Pallida'
Gemeine Robinie	Robinia pseudoacacia 'Monophylla'
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'

. mittelhoch wachsende Bäume

Apfel-Dorn	Crataegus x lavalleyi 'Carrierei'
Blut-Pflaume	Prunus cerasifera 'Nigra'
Blut-Kirsche	Prunus serrulata

. Straßenbereich

Apfel-Dorn	Crataegus x lavalleyi 'Carrierei'
Gemeine Birne	Pyrus communis 'Beech Hill'
Säulen-Eiche	Quercus robur 'Fastigiata'

Im Sondergebiet und Mischgebiet sind pro 100 m² bebaute
und versiegelte Fläche ein mittelhoch wachsender ein-
heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.
Das im Bebauungsgebiet vorhandene Großgrün ist zu erhalten
bzw. sinnvoll zu ergänzen.
An den Straßeneinmündungen sind Bepflanzungen nur bis
80 cm Höhe von OK Straße zulässig.

Verkehrsflächen**Anliegerstraße**

Die Fahrbahn erhält eine Bitumdeckschicht mit einer beid-
seitigen angeordneten Flußkante aus Quadratpflaster grau.
Der Abschluß zum Gehweg wird mit einem Hochbord, zu den
Parkplätzen mit einem Tiefbord hergestellt.

Gehweg

Hollandrechteckpflaster grau
Abgrenzung durch Rasenkantensteinen

Parkplätze

Ökopflaster, grau oder Betongittersteinen, grau

7.4 Statistik

7.4.2	Gesamtfläche Bebauungsgebiet	23.500 m ²
7.4.2	vorhandene Laubbäume ca. 50 cm Durchmesser	37 Stck.
7.4.3	vorhandene Laubbäume bis ca. 12 cm Durchmesser	138 Stck.
7.4.4	vorhandene Laubbäume von 12 cm bis 50 cm Durchmesser	3 Stck.
7.4.5	Öffentliche Grünfläche	2.785 m ²
7.4.6	private Grünfläche (Mindestgröße)	3.380 m ²
7.4.7	Öffentliche befestigte Flächen	2.175 m ²
7.4.8	Nettobaufläche	14.760 m ²
7.4.9	Laubbaum pro versiegelbare Fläche	1 Baum/95 m ²

8.8 Flächenbilanz

8.0	Gesamtfläche	23.500 m ²
8.1	Anliegerstraße	1.100 m ²
8.2	Gehwege	1.075 m ²
8.3	Öffentliche Grünflächen	2.785 m ²
8.4	private Grünfläche	3.380 m ²
8.5	Parkplätze	400 m ²
8.6	Grünfläche	6.165 m ²
8.7	Nettobaufläche	14.760 m ²

9.0 Überschlägige Kostenschätzung

9.1	Anliegerstraße 1100 m ² x 135,00 DM/m ²	148.500,00 DM
9.2	Gehwege 1075 m ² x 130,00 DM/m ²	139.750,00 DM
9.3	Außenbeleuchtung 480 m ² x 100,00 DM/m ²	48.000,00 DM
9.4	Öffentliche Grünfläche mit Bepflanzung 2785 m ² x 350,00 DM/m ²	974.750,00 DM
9.5	Umverlegung vorhandener Trasse 3 x 150 m x 400,00 DM/m	180.000,00 DM ----- 1.491.000,00 DM
9.6	Kosten für Planung, Bauüberwachung Vermessung (15%)	223.650,00 DM -----
9.7	Gesamtkosten	1.714.650,00 DM =====

10.0 Hinweise

- 10.1 In den in Pkt. 9 genannten Kostenschätzungen sind nur Leistungen innerhalb des Planungsgebietes erfaßt.
- 10.2 Es wird davon ausgegangen, daß die Versorgungsnetze für
- Elektroenergie (außer Außenleuchtung)
 - TELEKOM
- von den Versorgungsbetrieben selbst getragen werden.
- 10.3 Dem Bebauungsplan lagen zugrunde:
- vorhandene Liegenschaftskarte M 1:2500
 - Kasterplan M 1:500