

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

DES BEBAUUNGSPLAN

NR. 61 „GARTENSTADT ALLENDORF“

1.TEILABSCHNITT

DER

STADT BAD SALZUNGEN

Veranlasser:

Stadt Bad Salzung
Ratsstraße 2

36433 Bad Salzung

Tel.: +493695 671170

Fax: +493695.

e-mail:

Entwurfsverfasser:



Planungsbüro -PBB- Bad
Salzung GmbH
BERATENDE
UND BAUVORLAGEBERECHTIGTE INGENIEURE

Michaelisstraße 23
36433 Bad Salzung

Tel.: +49 3695.6929-0

Fax: +49 3695.6929-21

e-mail: info@pbb-basa.de

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES ORTES	3
2.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
3.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
3.1.	Plangebiet	4
3.2.	Eigentumsverhältnisse	5
3.3.	Realnutzung des Plangebietes	5
3.4.	Planerische Ausgangssituation	7
4.	PLANINHALT	9
4.1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	9
4.2.	Intention des Planes	10
4.3.	Ziele der Planung	10
5.	WESENTLICHER PLANINHALT	12
5.1.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	12
5.1.1.	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	12
5.1.2.	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	12
5.1.3.	<i>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</i>	13
5.1.4.	<i>Höhe und Stellung der baulichen Anlage</i>	13
5.1.5.	<i>Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze</i>	14
5.2.	Verkehr	14
5.2.1.	<i>Übergeordnetes Verkehrsnetz</i>	14
5.3.	Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	14
5.3.1.	<i>Abwasserbeseitigung</i>	14
5.3.2.	<i>Wasserversorgung</i>	14
5.3.3.	<i>Elektrotechnische Anlagen</i>	14
5.3.4.	<i>Gasversorgung</i>	15



5.3.5.	<i>Telekommunikation</i>	15
5.3.6.	<i>Abfallwirtschaft</i>	15
5.4.	Grünflächen	15
5.5.	Gestalterische Festsetzungen.....	15
5.6.	Nachrichtliche Übernahme.....	16
5.6.1.	<i>Schutzgebiete</i>	16
5.6.2.	<i>Archäologie</i>	16
6.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	17
6.1.	Umwelt	17
6.2.	Bodenordnung und Grunderwerb.....	17
6.3.	Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung.....	17
6.3.1.	<i>Die Bestandsbewertung hat ergeben</i>	18
6.3.2.	<i>Auswertung der Bewertung</i>	20



1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES ORTES

Die Kreisstadt Bad Salzungen liegt im Werratal, zwischen Rhön und Thüringer Wald, im westlichen Teil des neuen Bundeslandes Thüringen im Wartburgkreis, ca. 15 km südlich der kreisfreien Stadt Eisenach.

Die Ortslage ist südwestlich der Werra angesiedelt. In der Stadt leben gegenwärtig ca. 15.600 Einwohner.

Verkehrstechnisch ist Bad Salzungen über die Bundesstraße 62 erschlossen. Der Ort

Bad Salzungen liegt ca. 300 m über NN. Es herrscht in der Regel sauerstoffreiches, mildes, reizarmes Mittelgebirgsklima mit wenig Regen und Nebel.



Abbildung 1 -Übersichtskarte

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S.1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 S.58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13. März 2014, (GVBl. S. 49),
- Thüringer Stadt – u. Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung –ThürKO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. TH S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 2014 (GVBl. S.154).

3. PLANUNGSGEGENSTAND

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand in der Gemarkung Allendorf. Die Grundstücke sind über die Straße „Straße der Einheit“ abzweigend von der Bundesstraße 62 erreichbar.



Das Plangebiet ist Bestandteil des Wohngebietes Allendorf. Mehrgeschossige Wohnanlagen prägten in den vergangenen Jahren den Charakter des Wohngebietes. Mit dem demographischen Wandel in der Region wurde eine Vielzahl an Wohnungen zurück gebaut. Die entstanden Freiflächen sollen mit der Bauleitplanung einer geordneten städtebaulichen, der Bevölkerungsstruktur angepassten, Planung zugeführt werden.

Abbildung 2 - Luftbild

Die vorhandene Topographie, eine Hanglage nach Westen ausgerichtet, wird durch die geplante Bebauung nicht verändert.

Mit dem Wohngebiet, dass eine Fläche von ca. 2,8 ha (Brutto) umfasst, soll den regionalplanerischen Entwicklungszielen entsprochen werden.

3.1. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt festgesetzt:

Gemarkung Allendorf:

Grundstücke: 140/31, 357/45, 357/46, 357/47, 357/48, 357/50, 357/84, 357/86, 357/87, 357/88, 357/89, 357/93 teilweise, 371/19 teilweise, 371/20, 357/26 teilweise, 357/ 35 teilweise; 357/84 teilweise; 371/19 teilweise;

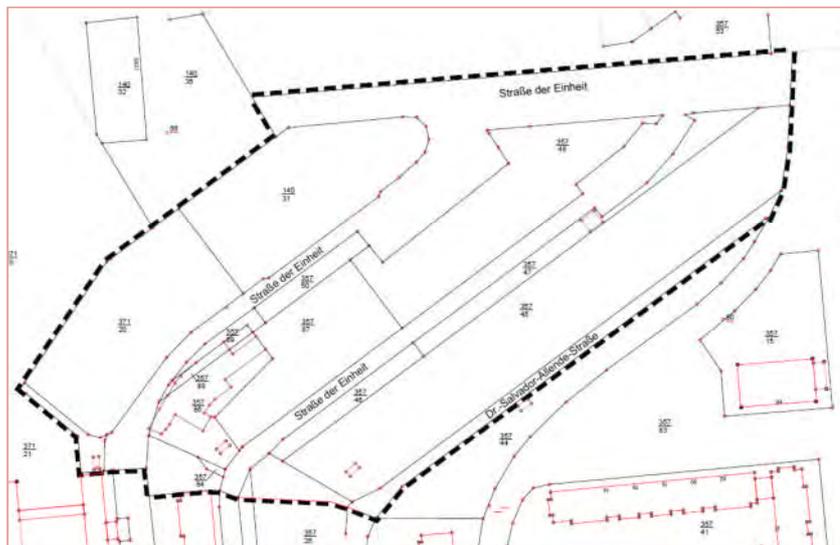


Abbildung 3- Geltungsbereich des
Bebauungsplan

Das Plangebiet umfasst ca. 28.000 m² und wird begrenzt:

- im Nord durch bebaute Grundstücke und das Baugebiet für Wohnhäuser „Obere Mühle“
- im Osten, Süden und Westen durch mehrgeschossige Wohnbebauung bzw. Abbruchflächen (mehrgeschossige Wohnanlagen wurden bereits in den vergangenen Jahren zurück gebaut)

3.2. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen im Plangebiet befindet sich im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Bad Salzungen, die Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Salzungen. Die neu zu schaffende Fußläufige Verbindung liegt auf Flächen die sich im Eigentum der GEWOG befinden.

3.3. Realnutzung des Plangebietes

Bauliche Nutzung

Zu Beginn der 70 iger Jahre des letzten Jahrhunderts wurde durch die Regierung der ehemaligen DDR der komplexe Wohnungsbau forciert, um den benötigten Wohnungsbedarf gerecht zu werden. In den 1990er Jahren lebten noch rund 8000 Menschen im Bad Salzunger Wohngebiet „Allendorf - 101“. Bis kurz nach der Jahrtausendwende hat sich die Zahl der Bewohner bereits halbiert. 15 Wohnanlagen, die dazugehörigen Funktions- und Dienstleistungsgebäude wurden, unter Bereitstellung von Städtebaufördermittel bereits abgerissen.

Der Rückbau der Gebäude ist die Grundvoraussetzung für die Neuausrichtung des Gebietes.

In den 90 iger Jahren wurde ein Konzept zur fußläufigen Verbindung des Wohngebietes geschaffen. Dieses Konzept ist zukünftig neu zu betrachten.

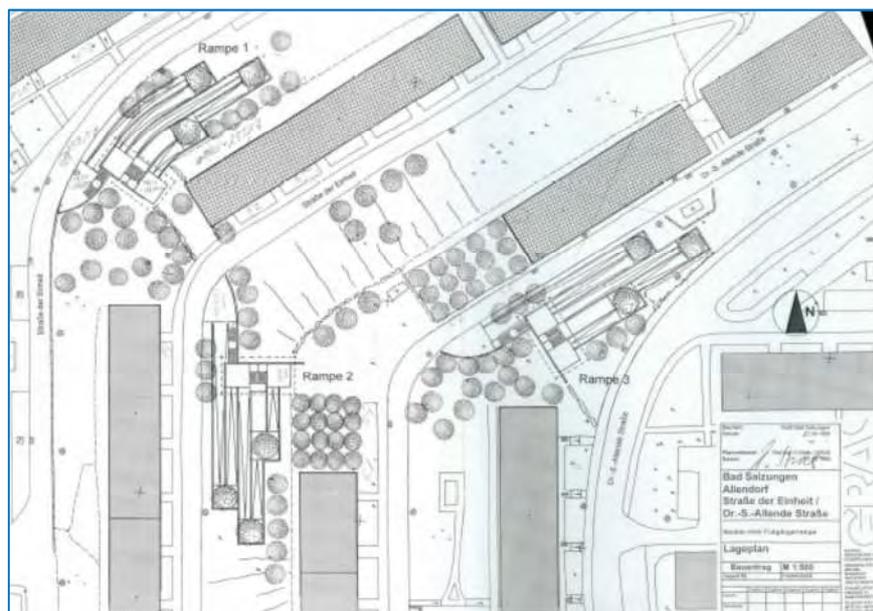


Abbildung 4- Konzept der fußläufigen Verbindung im Plangebiet

Einige Mehrfamilienwohnhäuser wurden saniert und im Wohngebiet eine Kinderkrippe 2013 neu errichtet.

„... Preiswerte Mieten in zum Teil unsanierten Wohnungen zogen vor allem Menschen mit nicht gefestigtem sozialen Hintergrund an. Auch viele Bürger aus der ehemaligen Sowjetunion ließen sich hier nieder. Inzwischen gehört die "101" nicht mehr zu den beliebten Wohngegenden der Stadt. Das will der Stadtrat ändern. "Das Wohngebiet hat jede Menge Potenzial", erklärt der Bürgermeister. Die Infrastruktur sei hervorragend, es gebe einen sanierten Kindergarten, eine Grund- und eine Regelschule, ein Jugendfreizeitzentrum und einen großen Park mit Spielflächen. "Dieser Bereich hat alles, was man für ein Wohngebiet braucht", so Bohl. Und dazu noch einen schönen Blick ins Werratal. "Deshalb haben wir uns Gedanken gemacht, wie man den Stadtteil entwickeln kann." ... FREIES WORT vom 03.03.2011

"Gartenstadt Allendorf" heißt die Zukunftsvision.

Im Rahmen dieser Zukunftsvision soll das Plangebiet neu entwickelt werden.

Ein erster Schritt wurde zur Stadtratssitzung mit dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den ersten Teilabschnitt gemacht.

Die jetzt zu beplanenden Grundstücke waren mit mehrgeschossigen Wohnhäusern (Leipziger Blöcke) bebaut, die in den vergangenen Jahren abgebrochen wurden. Derzeit liegt das Grundstück brach.

Das Gebiet gehört zu den wenigen Bereichen in der Stadt, die auch ohne umfassende Neuordnung Potenziale für die Nutzung als Wohnbebauung aufweisen.

Die Bebauung soll kleingliedrig erfolgen und mehr den Charakter von kleinen Vierfamilienhäusern haben. Das Plangebiet stellt drei Terrassen-Flächen dar, die sich zwischen der Straße der Einheit und der Allende-Straße einordnen.

Für das Städtebau-Projekt "Gartenstadt Allendorf" war die Stadt Bad Salzungen im Jahr 2013 für den Immobilien-Manager-Award nominiert.

Sonstiges

Im Plangebiet befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche.

3.4. Planerische Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Grundlage für das Planverfahren

Auszug aus dem Regionalplan Südwestthüringen¹

2.1 Verdichtungsräume und Räume mit Verdichtungstendenzen
Entsprechend Landesentwicklungsprogramm (LEP), Teil A, Abschnitt 2.1.2, sind für die Region Südthüringen keine Verdichtungsräume ausgewiesen, weil die entsprechenden Voraussetzungen dafür nicht gegeben sind (Einwohnerdichte, Arbeitsplatzdichte, überdurchschnittliche Siedlungsentwicklung). Potentielle Räume mit Verdichtungstendenzen sind zentrale Orte höherer Stufe und deren Umland. Sie sind für die Region Südthüringen in Karte 2 – Raumstruktur – dargestellt. Abgegrenzt werden sie um die Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Suhl/Zella-Mehlis und Eisenach, die Mittelzentren Bad Salzungen, Meiningen, Schmalkalden und Sonneberg. Im Gebiet der mittleren Werraue zwischen Wernshausen und Vacha ergibt die vorhandene Siedlungsstruktur einen zusammenhängenden Raum mit Verdichtungstendenzen, in den die Mittelzentren Bad Salzungen und Schmalkalden einbezogen sind. Zur Bestimmung und Abgrenzung der raumstrukturellen Kategorie – Raum mit Verdichtungstendenzen - ist im Vergleich zur Kategorie – ländlicher Raum – Folgendes zu Grunde gelegt:

- die Bevölkerungsdichte (Einwohner je km² Gesamtfläche),*
- die Einwohnerdichte (Einwohner je km² Siedlungsfläche),*
- die Siedlungsflächendichte (Anteil Siedlungsfläche an Gesamtfläche).*

Weitere wesentliche Kriterien, wie Arbeitsplatzdichte ...

Abbildung 5 - Auszug aus dem Regionalplan für Südwestthüringen

Die Stadt Bad Salzungen ist bestrebt die Wohnbedingungen zu verbessern, sowie Wohnsiedlungsflächen auszuweisen um die Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung einzudämmen. Dafür sollen Baulandflächen in der Stadt Bad

¹ Bekanntgabe der Genehmigungen 2011 und 2012

Salzungen geschaffen werden. In dem Stadtteil Allendorf ist eine Fläche vorhanden, die durch eine geordnete städtebauliche Planung als Wohnbaufläche ausgewiesen werden kann.

Bad Salzungen besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 BauGB² liegen vor. Der Bebauungsplan ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

„... Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln...“³

Die Entwicklung des Plangebietes soll bedarfsorientiert erfolgen. Das heißt, die Bauflächen dienen der Deckung des Wohnbedarfes der Stadt Bad Salzungen. Ein Ausbau der Flächen kann stufenweise nach Bedarf erfolgen.

Derzeit bestehen umfangreiche Nachfragen in der Stadt nach bebaubaren und kurzfristig verfügbaren Bauflächen. Diese können momentan in der Stadt nicht zur Verfügung gestellt werden. Um den Bedarf der jungen Familien gerecht zu werden, soll das Instrument des Bebauungsplanverfahrens der Innenentwicklung gewählt werden.

Seit dem 1. Januar 2007 stellt das Baugesetzbuch (BauGB) für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren zu Verfügung, § 13a BauGB. Dieses Verfahren soll zu einer deutlichen Verkürzung von Bebauungsplanverfahren führen.

Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Maßnahmen der Innenentwicklung, daher auf bereits erschlossene Ortsteile, anwendbar. § 13a BauGB enthält zwei verschiedene Flächenobergrenzen: Beträgt die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m², ist das beschleunigte Verfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen stets anwendbar. Bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m², ist die Anwendbarkeit davon abhängig, dass nach einer überschlägigen Prüfung der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die überschlägige Prüfung hat ergeben, dass mit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Die Fläche war in den vergangenen Jahren mit mehrgeschossigen Wohnanlagen dicht bebaut. Mit der heutigen Planung werden erheblich weniger Grundflächen durch die

² Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung

³ Baugesetzbuch (BauGB), § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

Bebauung in Anspruch genommen. Hinzu kommt eine geplante kleingliedrige Bauweise, mit Grundflächen von max. 250 m², die keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Der Bebauungsplan setzt bei einer Plangebietsgröße von ca. 28.000 m² für die drei geplanten Baugebiete (WA I, WA II, WA III) insgesamt eine Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO⁴ von ca. 19.100 m² mit einer bebaubaren Fläche von ca. 7.640 m² (gemäß Grundflächenzahl) fest.

	Grundfläche	GFZ	=	
WA I	Ca. 6.300 m ²	0,4	=	2.520 m ²
WA II	Ca. 5.000 m ²	0,4	=	2.000 m ²
WA III	Ca. 7.800 m ²	0,4	=	3.120 m ²
	Ca. 19.100 m ²			7.640 m ²

Dieser Wert liegt deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt keines der in § 1 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe b BauGB aufgeführten Schutzgüter damit besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

4. PLANINHALT

4.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

In der Stadt Bad Salzungen sind derzeit wenige ausgewiesene Wohnbauflächen verfügbar. Eine Bebauung kann nur über einzelne, schwer verfügbare Baulücken im Ort erfolgen.

Mit der Ausweisung des Baugebietes soll zum einen auf den Wohnflächenbedarf in der Stadt Bad Salzungen reagiert werden und zum anderen das Potential, das sich in der Umstrukturierungsphase befindlichen Wohngebiet Allendorf zur „Gartenstadt Allendorf“, nutzen.

Die räumliche Struktur soll so entwickelt werden, dass sie der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft förderlich ist.

Die Planung ist darauf ausgelegt, eine möglichst optimale Ausnutzung des Plangebietes zu gewährleisten, ohne dabei die Belange des Umweltschutzes zu vernachlässigen. Dazu ist die Schaffung von Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten in attraktiven Einzel- und

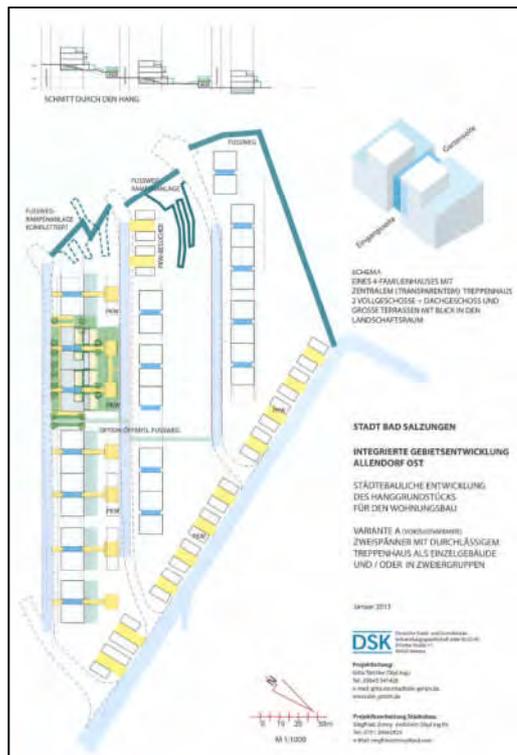
⁴ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Doppelhäusern geplant. So kann ein möglichst großer Interessentenkreis angesprochen werden.

Der Bebauungsplan für das Plangebiet wie folgt bezeichnet:

„Bebauungsplan Nr. 61 „Gartenstadt Allendorf“ 1. Teilabschnitt der Stadt Bad Salzungen“

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die Entwicklung des Standortes.



Für das Plangebiet wurden bereits städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten durch die DSK⁵ in Weimar entwickelt.

Die Studie fließt in die Bauleitplanung ein.

Abbildung 6 - Auszug aus der Integrierten Gebietsentwicklung Allendorf - Ost

4.2. Intention des Planes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und die Umsetzung der städtebaulichen Ziele gesichert.

4.3. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, den Gebietscharakter gemäß § 4 Allgemeines Wohngebiet BauNVO⁶, soweit planerisch möglich und sinnvoll, langfristig zu sichern und konfliktfrei zu kombinieren.

⁵ Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Erfurter Straße 11, 99423 Weimar

Der Investor beabsichtigt kleingliedrige Mehrfamilienhäuser, bedarfsorientiert, zu errichten.

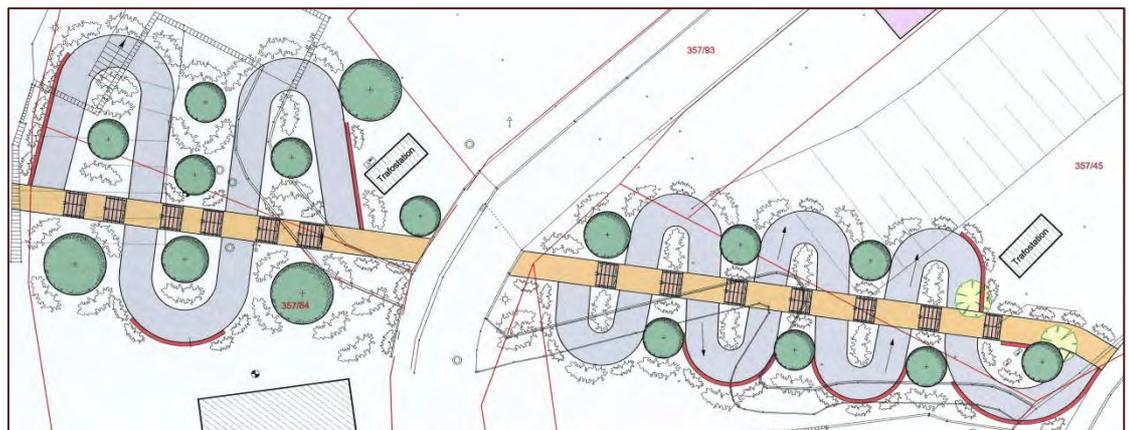
Die Mehrfamilienwohnhäuser sollen für max. 5 Wohnungen ausgelegt sein. Dabei ist es möglich zwei Mehrfamilienwohnhäuser durch ein gemeinsames Treppenhaus zu verbinden. Für die Gewährleistung der Kleingliedrigkeit der Gebäude wird eine max. Grundfläche pro Gebäude festgesetzt.

Die Höhe der Wohngebäude wird an die Terrassenlage der Grundstücke angepasst und durch die Festsetzung der Traufhöhe dokumentiert.

Jede Wohnung erhält die notwendigen Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Wohnung. Dazu ist beabsichtigt Stellplätze, Carports und Garage in unterschiedlicher Anordnung an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zu errichten. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt jeweils von der angrenzenden Verkehrsfläche. Über eine fußläufige Verbindung können die einzelnen Wohngebäude, vorbei an einzelnen Mietergärten, erreicht werden. Mietergärten werden jeder Wohnung im Erdgeschoss der Gebäude zugeordnet.

Westlich an das Plangebiet grenzt ein weiteres Wohngebiet mit Parkanlage an. Dieses Wohngebiet ist u.a. durch eine fußläufige Verbindung gekennzeichnet. In der vorliegenden Bauleitplanung wurde der Gedanke aufgenommen und für das neue Plangebiet „Gartenstadt“ wurde eine Wegverbindung in der Planung dargestellt.

Diese
Verbindung
schließt an den
Fußweg
außerhalb des
Plangebietes
an und
verbindet somit



den gesamten Wohnbereich. In der Planzeichnung wurde die Fläche als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ gekennzeichnet.

Abbildung 7 - Mögliche Variante der fußläufigen Verbindung

Die Wegeverbindung soll sowohl eine fußläufige Verbindung als auch eine Treppenanlage beinhalten. Eine detaillierte Planung ist im Zuge der Ausführung vorzulegen und den örtlichen Gegebenheiten und Aufgabenstellung des Auftraggebers anzupassen.

⁶ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Eine vorgesehene Durchgrünung des Plangebietes soll den Zielen der zukünftigen Gartenstadt entsprechen.

Gegenwärtig wird an der Erstellung eines Energetischen Konzepts zur CO₂-Reduzierung und die Prüfung alternativer Energieversorgungskonzepte im Wohnquartier gearbeitet. Mit diesem Modelprojekt, der Kombination einer städtebaulichen Quartiersentwicklung „Gartenstadt Allendorf Ost“ unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und einer gleichzeitigen völligen Neustrukturierung, soll der klimagerechten Stadtentwicklung gerecht werden. Dieses Konzept soll in der späteren Umsetzung der Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

5. WESENTLICHER PLANINHALT

5.1. Begründung der einzelnen Festsetzungen

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet festgeschrieben. Der Gebietscharakter der angrenzenden Bebauung wird ebenfalls als Wohngebiet definiert.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung und die daraus resultierende städtebauliche Dichte bestimmt nicht nur das räumliche Erscheinungsbild, sondern hat auch Auswirkung auf die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung.

In der Bauleitplanung wurde die Grundflächenzahl der baulichen Anlage festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass die Bebauungsdichte gering gehalten wird.

Auf die zulässige Grundflächenzahl ist nicht nur die Fläche des Hauptbaukörpers auf dem Baugrundstück anzurechnen, sondern auch die Flächen aller oberirdischen Bauwerke (Nebenanlagen) sowie befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrten).

Die zulässige Geschossflächenzahl ist die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Die Grundflächen solcher Geschosse die nicht zu den Vollgeschossen zählen werden bei der Ermittlung nicht berücksichtigt.

Für das Bebauungsplangebiet erfolgen im Sinn einer ortsüblichen Bauweise folgende Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl für die Errichtung der Gebäude im Plangebietsbereich:

- Eine maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Eine maximale zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2

Auf den jeweiligen Grundstücken ist die Errichtung von mehreren Einzelhäusern mit einer Grundfläche von jeweils max. 250 m² zulässig. Zwei Einzelhäuser können durch ein Treppenhaus verbunden werden.

5.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das Baufeld geregelt. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig, welches durch eine Baugrenze begrenzt wird.

Die Baugrenze steuert die Platzierung der baulichen Anlagen im Plangebiet.

5.1.4. Höhe und Stellung der baulichen Anlage

Würde auf eine Regelung der baulichen Höhenentwicklung verzichtet, wären zusätzliche Beeinträchtigungen der Freiraum- und Wohnqualität nicht ausgeschlossen. Daher wird folgende Höhenbeschränkung festgesetzt:

Die mittlere Traufhöhe der baulichen Anlagen beträgt je nach Lage des Baufeldes im Mittel 9.00 m und 10.00 m.

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

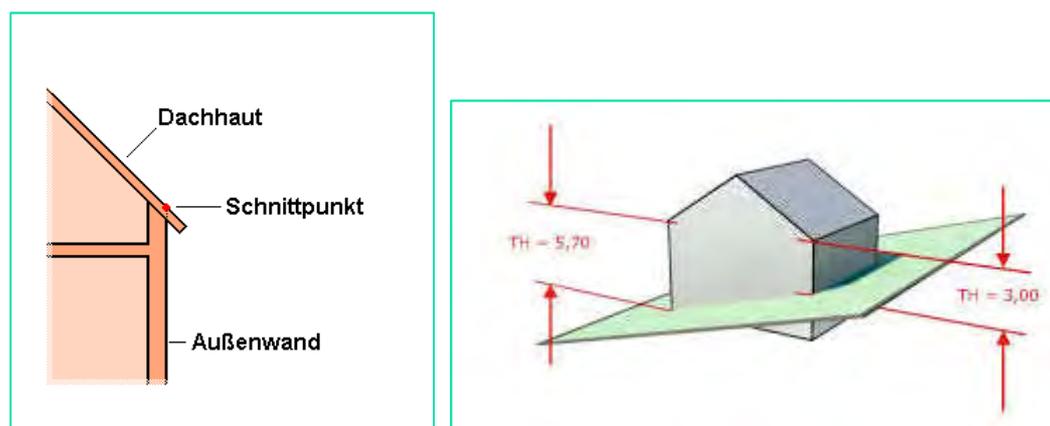


Abbildung 6 – Darstellung Traufhöhe -
Beispiel

Als Bezugspunkt gilt die vorhandene natürliche Geländeoberfläche gemäß Höhenpunkt am eingetragenen Baufeld.

5.1.5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. (z.B. wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen, Rasenpflastersteine oder wasserdurchlässige Betonsteine). Die Anlage von Stellplätzen und Garagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksgrenze sind unzulässig. Es sind spezielle Bauflächen zur Errichtung der notwendigen Stellplätze ausgewiesen. Hier ist die auch die Errichtung von Carports und Garagen möglich. Vor den jeweiligen Hauseingängen sind jeweils ein behinderten Stellplatz und Flächen zum Be – und Entladen zulässig.

5.2. Verkehr

5.2.1. Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kommunale Straße „Straße der Einheit“ abzweigend von der öffentlichen Straße „Hersfelder Straße“.

5.3. Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

5.3.1. Abwasserbeseitigung

Der Standort befindet sich außerhalb von wasserwirtschaftlichen Schutz- bzw. Vorhaltsgebieten.

Das Plangebiet ist trink – und abwasserseitig erschlossen. Anschlusspunkte für die Erschließung befinden sich in der Straße der Einheit. Die Planung und die Anschlusspunkte sind im Zuge der Gebäudeplanung mit dem WVS abzustimmen.

5.3.2. Wasserversorgung

Es gelten die gleichen Angaben wie in Punkt 5.4.1 Abwasserbeseitigung genannt.

Zur Löschwasserversorgung für das Bauvorhaben muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min über einen Zeitraum von mind. 2. Std. zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 nicht unterschreiten.

5.3.3. Elektrotechnische Anlagen

In angrenzenden Grundstücken verlaufen Niederspannungskabel der Thüringer Energienetze.

Im Planbereich befinden sich keine Anlagen der Thüringer Energienetze.

5.3.4. Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Gasleitungen der Werraenergie. Bei Bedarf ist eine Versorgung mit Gas durch die Werraenergie möglich.

5.3.5. Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen.

5.3.6. Abfallwirtschaft

Gemäß § 17 Abs. 1 ThAbfAG werden altlastverdächtige Flächen in einer bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt geführten Verdachtsflächendatei erfasst.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Planungsgebiet keine Objekte in der Verdachtsflächendatei der TLU geführt. Vorliegende Erkenntnisse über Altablagerungen und Altstandorte sind gemäß § 17 Abs. 1 ThAbfAG der Thüringer Landesanstalt für Umwelt, in 07745 Jena, Prüssingstraße 25 mitzuteilen.

5.4. Grünflächen

Zur Beurteilung der Eingriffserheblichkeit und der Ausgleichbarkeit der unvermeidbaren Beeinträchtigungen ist die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Das Gebiet wird durch seine frühere und spätere Nutzung als Wohngebiet geprägt.

5.5. Gestalterische Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet gestalterische Festsetzungen.

Dachform und Dachneigung:

Für die Dächer von Hauptgebäuden ist eine Dachneigung von 10-38° als Satteldach oder Pultdach zulässig.

Grünordnerische Maßnahmen

- Für jedes neu zu errichtende Gebäude ist ein Laubbaum oder Obstbaum gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm zu pflanzen,
- Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Bei der Verwendung von diversen Pflastersteinen müssen mindestens 30% der Oberfläche wasserdurchlässig sein.

- Jeder Erdgeschosswohnung wird ein Hausgarten zugeordnet. Diese Flächen sind mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen. Die seitliche Abgrenzung der Hausgärten entspricht der Flucht der Gebäudeaußenwand des jeweiligen Gebäudes.

Arten Bäume I. Ordnung

Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ulmus minor	Feldulme
Fraxinus excelsior	Esche

Arten Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus paraste	Wildbirne

Arten Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Rosa rubigionsa	Weinrose
Crataegus	Weißdorn
Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘	Rotdorn

5.6. Nachrichtliche Übernahme

5.6.1. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

5.6.2. Archäologie

Aus dem Plangebiet liegen bisher keine archäologischen Funde vor, es sind keine ortsfesten, sichtbaren Bodendenkmale bekannt.

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege.

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind in die Abwägung der beachtlichen Belange eingestellt.

Umweltbericht

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Bauleitplanung beschreibt und bewertet das Ergebnis der Umweltprüfung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

6.2. Bodenordnung und Grunderwerb

Bodenordnende Maßnahmen gemäß dem vierten Teil - § 45 ff - des Baugesetzbuches sind nicht notwendig.

6.3. Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen theoretischen Eingriff in Natur und



Landschaft dar. Die zu beplanenden Grundstücksflächen wurden bereits in den 1970 iger Jahren mit 6 geschossigen Wohnanlagen bebaut. Durch die demographische Entwicklung

in der Stadt wurden die kompakten Wohnanlagen in den letzten Jahren abgebrochen.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanverfahrens befindet sich angrenzend an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB bereits zulässig sind. Die über Festsetzungen umzusetzende Zielstellung besteht in der Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen. Somit wird durch die hier vorliegende Planung ein geringer Eingriff vorbereitet.



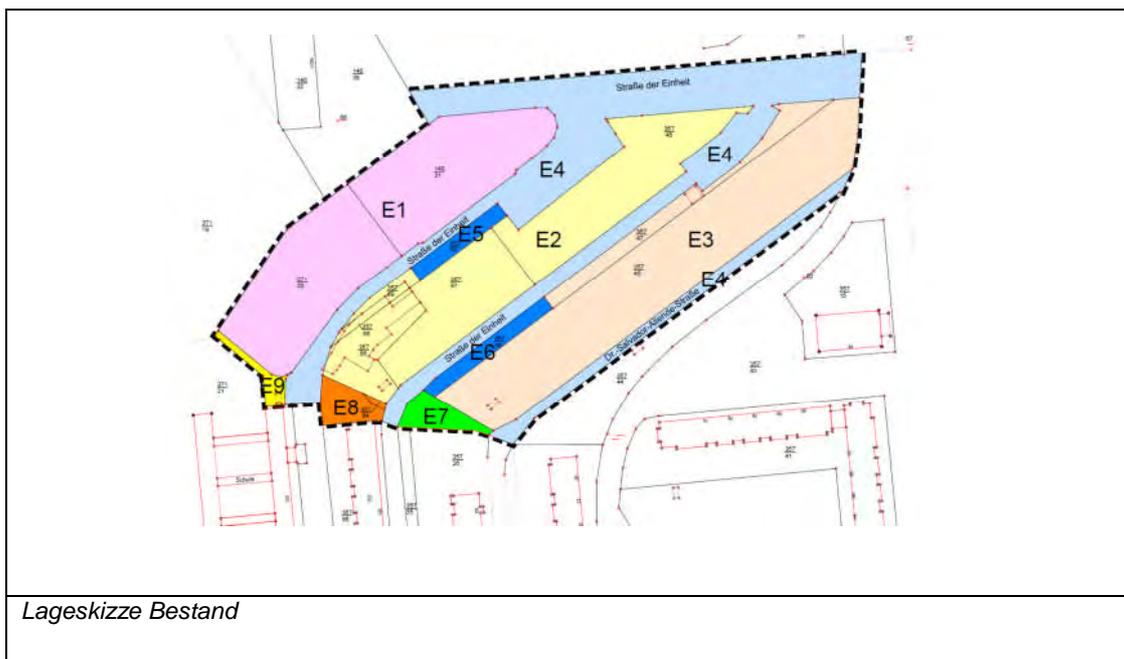
28.08.2015

6.3.1. Die Bestandsbewertung hat ergeben

(Der Eingriffs - Ausgleichsbewertung liegt die „Eingriffsregelung in Thüringen Bilanzierungsmodell“ zugrunde)

Bewertung der Eingriffsflächen

A	B m ²	Bestand		Planung		Bedeutungsstufen- differenz Eingriffsschwere	Flächen- äquivalent Wertverlust H=BxG
		C Biotoptyp	D Bedeutungsstufen	E Biotoptyp	F Bedeutungsstufen		
		G=F-D		H=BxG			
E 1	6.348	Bestandsfläche	10	Wohnbaufläche	20	10	63.480
E 2	6.071	Bestandsfläche	10	Wohnbaufläche	20	10	60.710
E 3	7.468	Bestandsfläche	10	Wohnbaufläche	20	10	74.680
E 4	6.594	Straße	0	Straße	0	0	0
E 5	437	Hang-Grünfläche	20	Hang-Grünfläche	20	0	0
E 6	433	Hang- Grünfläche	20	Hang- Grünfläche	20	0	0
E 7	772	Bestandsfläche	10	Fußweg, gestaltet	5	-5	-3.860
E 8	276	Bestandsfläche	10	Fußweg, gestaltet	5	-5	-1.380
E 9	221	Fußweg	5	Fußweg, gestaltet	5	0	0
							193.630



Aus der Bestandsbewertung wird ersichtlich, das durch den Rückbau der 5- und 6 - geschossigen kompakten Mehrfamilienwohnhäuser der Eingriff in die Natur reduziert wird.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes mit einer kleinteiligen Bebauung (Einzelhäusern mit einer Grundfläche von jeweils max. 250 m²) wirkt sich positiv auf die Ausgleichsbilanz aus. Mit der Bestandsbewertung erfolgt bereits der theoretische Ausgleich. Unabhängig davon sind, die Anlage von Hausgärten, die Pflanzung von Bäumen und die Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen in der Planung festgesetzt.

Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

A	m ² B	Bestand		Planung		Bedeutungsstufen- differenz Eingriffsschwere G=F-D	Flächen- äquivalent Wertverlust H=BxG
		Biotoptyp C	Bedeutungsstufen D	Biotoptyp E	Bedeutungsstufen F		
A 1	318	Bestandsfläche	10	Hausgärten	25	15	4.770
A 2	400	Bestandsfläche	10	Hausgärten	25	15	6.000
A 3	700	Bestandsfläche	10	Hausgärten	25	15	10.500

Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Eingriffsfläche	Flächengröße m ²	Flächenäquivalent	Ausgleichsmaßnahmen zugeordneter Anteil	Flächenäquivalent	Begründung
	28.620	193.630		193.630	
	1.418		Hausgärten	21.270	
			Baumstandorte		
		193.630		214.900	Aufwertung





Lageskizze Ausgleich

6.3.2. Auswertung der Bewertung

Das Plangebiet stellt eine Fläche in einem in den 70 iger Jahren errichtet Wohngebiet dar. Verschiedene Wohnanlagen wurden in den vergangenen Jahren abgebrochen.

Die Planung sieht kleinteilige max. 2,5 geschossige Bebauungen mit einer max. 200 m² Grundfläche vor. Die geplante Entsiegelung und neuen Gestaltung des Plangebietes wirkt sich, wie in der Bestandserfassung dargestellt, positiv auf den Naturhaushalt aus.

Unabhängig von der Bestandserfassung ist die Anlage von Hausgärten und Einzelbaumstandorten festgesetzt. Die außerhalb der Hausgärtner nicht überbaubaren Flächen im Geltungsbereich sind als gestaltete Grünflächen herzurichten.

Darüber hinaus sind Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material herzustellen. Hierdurch werden eine Verringerung der Bodenversiegelung und eine erhöhte Versickerung von Niederschlagswasser erreicht.

Gleichzeitig erhält die nahezu baum- und strauchlose nähere Umgebung durch das zu schaffende Landschaftselement eine optische Aufwertung. Auf die Funktion einer solchen

Hecke als Lebensraum für diverse Vögel, Kleinsäuger und Insekten muss nicht gesondert hingewiesen werden.

Grundsätzlich sind zur Bepflanzung der Grundstücke ausschließlich standorttypische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen hat durch die Grundstückseigentümer zu erfolgen und hat spätestens 1 Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen.

Die Gegenüberstellung des Biotopwertes des Plangebietes vor und nach dem Eingriff ergibt den rechnerischen Ausgleich des Eingriffes.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind demgegenüber rechnerisch nicht erfassbar. Hier wird auf die aufgeführten diesbezüglichen Festsetzungen hingewiesen.

Planungsbüro –PBB- Bad Salzung GmbH
Michaelisstraße 23
36433 Bad Salzung
Tel.: 03695/6929-0

Bad Salzung, den 28.08.2015

