

**Begründung
zum
Entwurf über die**

**5. Änderung
des Bebauungsplan Nr.12
„Goethepark“**



Plangebiet

Stadt Bad Salzungen

Stadt Bad Salzungen

Ratsstraße 2, 36433 Bad Salzungen

Telefon 03 69 5/ 670-0

PLANUNGSBÜRO -PBB- BAD SALZUNGEN GMBH
BERATENDE UND
BAUVORLAGEBERECHTIGTE
INGENIEURE

17.01.2022

Michaelisstraße 23 in 36433 Bad Salzungen

Telefon 03695/ 69290

INHALT

1.	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	3
1.1.	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG	3
1.2.	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	3
1.3.	REALNUTZUNG DES PLANGEBIETES.....	3
1.4.	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	3
1.5.	INTENTION DES PLANES.....	6
1.6.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	7
2.	BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN.....	7
2.1.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
2.2.	GRUNDFLÄCHENZAHL.....	8
2.3.	GESCHOSSFLÄCHENZAHL.....	9
2.4.	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE.....	9
2.5.	HÖHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE	10
2.6.	EINGRIFFS – UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	11

1. ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

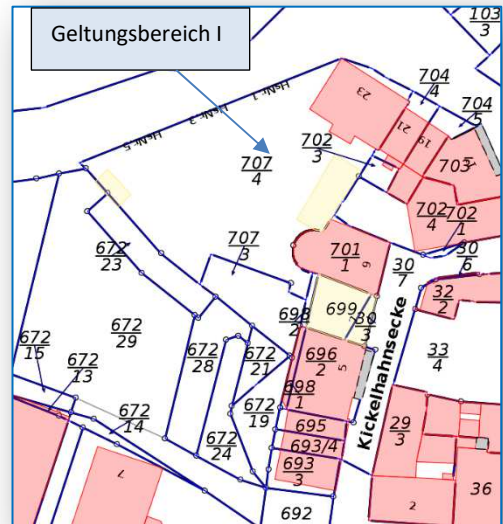
1.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Der Geltungsbereich der 5. Änderung bezieht sich auf eine Änderung zweier Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Alle Festsetzungen der Ursprungsplanung und der darauf folgenden 1.-4. Änderung behalten gültigkeit.

Folgende Flurstücke sind von der Änderung betroffen:

707/4	Geltungsbereich I
707/3	
672/23	
698/2	

29/3	Geltungsbereich II
33/2	
33/4	
35	
36	



1.2. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Baugrundstücke befinden sich im privaten Eigentum.

1.3. REALNUTZUNG DES PLANGEBIETES

Bauliche Nutzung

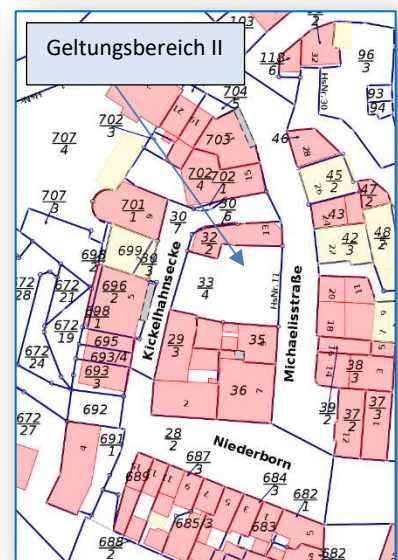
Die Grundstücke sind teilweise bebaut und von Wohn- und Geschäftshäusern begrenzt.

1.4. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

Für den Bebauungsplan Nr. 12 „Goethepark“ liegt die 4. genehmigte und rechtskräftige Änderungen des Bebauungsplanes vor.

Mit der 5. jetzt geplanten Änderung sind 2 Teilbereiche mit der Art der baulichen Nutzung „Besonderes Wohngebiet“ des rechtskräftigen Bebauungsplans betroffen.

Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 4a Baunutzungsverordnung (BauNVO).



Der Bebauungsplan in seiner Ursprungsform wurde mit Bescheid vom 15.06.1995 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt Weimar genehmigt. Mit Datum vom 01.08.2003 wurde er rechtskräftig. Seit der Aufstellung und Genehmigung des Bebauungsplanes im Jahre 2003 haben sich die wirtschaftliche Situation in der Stadt sowie die Bedürfnisse nach bezahlbarem Wohnraum verändert. Das städtebauliche Leitbild hat sich gewandelt. Stand lange die einer räumlichen Trennung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Sich versorgen im Vordergrund, so ist heute das Leitbild die nachhaltige Stadtentwicklung.

Es besteht eine erhöhte Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum, trotz teilweiser rückläufiger Bevölkerungszahl. Die Nachfragen nach Wohnraum in der Kernstadt steigen in der gegenwärtigen Zeit immer mehr an.

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes soll diesem Bedarf in zwei unbebauten Teilbereichen der Kernstadt Rechnung getragen werden. Die geplanten Änderungen berücksichtigen den Immobilienmarkt und ermöglichen eine verbesserte Reaktion auf die stark wechselnde Anfrage im Bereich des Wohnens, ohne die dem ursprünglichen Plan zugrunde liegenden Entwurfsideen grundsätzlich zu berühren.

Mit der 5. Änderungsplanung werden nachfolgende Änderungen vorgenommen:

- *Änderung des Baufeldes in der Lage, unter Beibehalten der Baulinie*

Die Ursprungsvariante zum Baufeld ermöglicht einen Anbau an das bestehende Wohn- und Geschäftshaus/ Altgebäude. Mit einem Anbau an das Bestandsgebäude sind die Räume in nordwestlicher Richtung als Aufenthalts- bzw. Büroräume nicht mehr nutzbar. Die notwendigen Belichtungsflächen nach ThürBO können nicht gewährleistet werden. Das würde einen größeren Flächenverlust der bebaubaren Fläche zur Folge haben.

Mit der Verlegung des Baufeldes, wie in der Änderung des Bebauungsplanes dargestellt, soll eine Bebauung an der südwestlichen Grundstücksgrenze ermöglicht werden. Bereits in einer vorangegangenen Änderung des

Bebauungsplanes

wurde an der Grundstücksgrenze eine Freiterrasse festgesetzt. Diese soll

in die zukünftige



Bebauung integriert werden, um die Belebung der Freiflächen in Bezug auf das gegenüberliegende „Goethepark-Center“, weiter zu verstärken. Mit den bestehenden Planungen zum Bahnhofsareal und der geführten Promenade in Richtung Innenstadt, würde die Lage des geänderten Baufeldes eine weitere Aufwertung der Freiraumgestaltung der fußläufigen Verbindung zwischen Burgsee und neuem Bahnhofsareal darstellen. Um die Verbindung in Richtung Goethepark städtebaulich zu gestalten, wird die Baulinie an der südwestlichen Grundstücksgrenze gewählt.

- *Ersetzen der Geschossigkeit (III) durch die Traufhöhe*

Die angrenzende Umgebungsbebauung weisen Traufhöhen in unterschiedlichen Höhenlagen auf. Die angrenzenden Traufhöhen im Geltungsbereich I liegen bei ca. 9,85 m. Mit den erteilten Baugenehmigungen der einzelnen Nachbargebäuden sind Anbaurechte an die an den Geltungsbereich I angrenzende Gebäude gewährt worden. Unter Berücksichtigung der genannten Rechte, soll die Traufhöhe der angrenzenden Bebauung aufgenommen und gemäß dem dargestellten Baufeld fortgeführt werden.

Der Geltungsbereich II ist gegenüberliegend der benannten Traufhöhen. Auch hier werden für den Bereich die Traufhöhen mit max. 9,60 m festgesetzt.

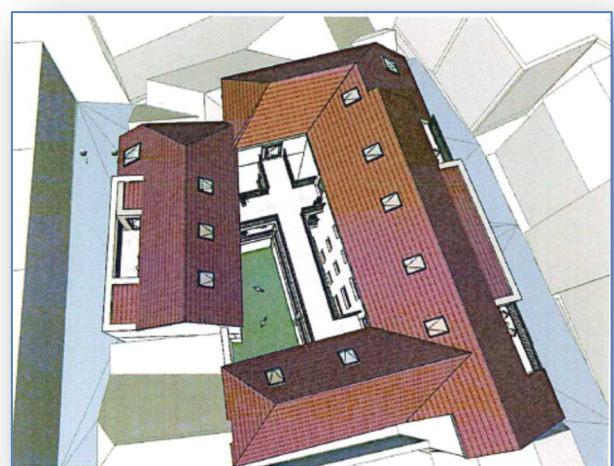
- *Änderung der Grundflächenzahl im Geltungsbereich II*

Die Obergrenzen des § 17 Absatzes 1 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Für die Überschreitung der Obergrenze der GFZ im Plangebiet werden folgende städtebauliche Gründe angeführt, die eine, im vorliegenden Fall Überschreitung rechtfertigen:

So ist die vorgesehene Überschreitung insbesondere erforderlich, um die historisch gewachsene und ortsübliche Bauweise innerhalb des Geltungsbereiches II wieder aufzunehmen und umzusetzen.

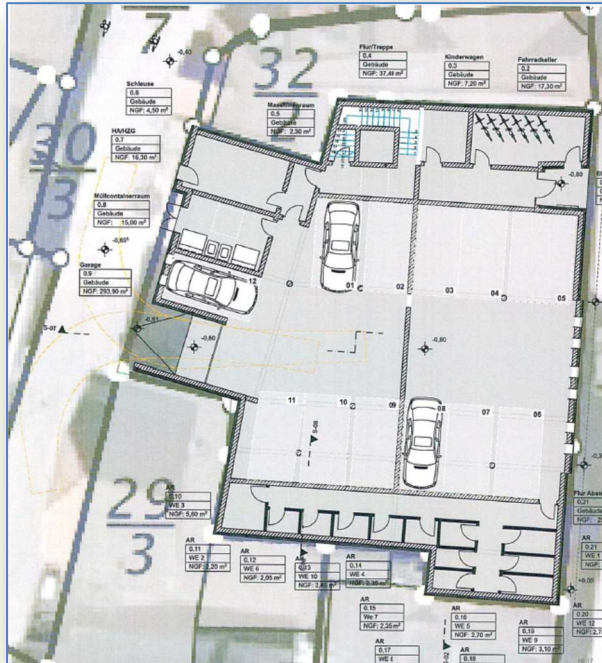
Der Bedarf an barrierefreien Wohnungen ist stetig gestiegen und kann in der Kernstadt nur geringfügig zur Verfügung gestellt werden.



3D – Ansicht des geplanten Baukörpers im Geltungsbereich 2
Architekturbüro Hoßfeld – Bad Salzungen



Zur wirtschaftlichen Bebauung des Geltungsbereich II ist eine Erschließung der Wohnungen über einen Laubengang, im Innenhof des Grundstückes, vorgesehen. (Ausschnitt aus der Planung des Architekturbüro Hoßfeld – Bad Salzungen vom Mai 2021)



Entwurf – Gestaltung Grundriss im Geltungsbereich 2
Architekturbüro Hoßfeld – Bad Salzungen

Weiterhin sollen die notwendigen Stellplätze innerhalb der Grundstücksfläche für das Objekt nachgewiesen werden.

Aus den vorgenannten Punkt ergibt sich, dass auf Grund der Lage und Größe des Grundstückes die Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO nicht ausreichend ist um das Grundstück nach heutigen Ansprüchen zu bebauen. Als Festsetzung der Grundflächenzahl wird deshalb 1,0 unter Berücksichtigung des § 19 Abs.4 BauNVO, festgesetzt.

Die daraus notwendigen Stellplätze im Geltungsbereich II werden überdacht. Um einen Ausgleich für die festgesetzte Grundflächenzahl von 1,0 zu schaffen wurde hier die

Festsetzung zur Dachbegrünung getroffen. Auf die positiven klimatischen Auswirkungen im Innenhof der Bebauung wird hier nicht näher eingegangen.

Für die Gestaltung der baulichen Anlage gilt die aktuell gültige Gestaltungssatzung der Stadt Bad Salzungen und ist, wie in der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes festgesetzt, anzuwenden.

Aus der gewählten Bebaubarkeit des Geltungsbereich II werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO nicht beeinträchtigt und negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind.

1.5. INTENTION DES PLANES

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



1.6. RECHTSGRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341).
- Thüringer Stadt- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung- ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. TH S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 278).

2. BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN

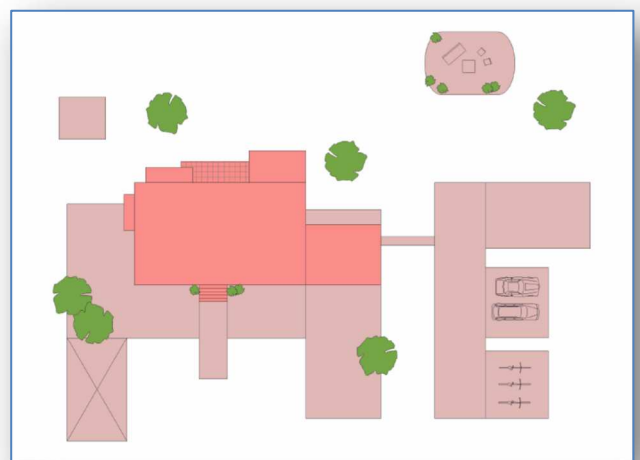
2.1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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.

Geltungsbereich I

Für den Geltungsbereich I der 5. Änderung erfolgen, im Sinn einer ortsüblichen Bauweise die Festsetzung der Traufhöhe und nicht wie bisher die Festsetzung der Geschossigkeit.

Die Traufhöhe wird auf 9,60 m / 5,50 m festgesetzt. Die in der Ursprungsplanung vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert.



Beispielhafte Darstellung Grundfläche

Geltungsbereich II

- Eine maximale zulässige Grundflächenzahl für das Besondere Wohngebiet (GRZ) = 1,0
- Zur Höhenmäßigen Festsetzung des Gebäudes wird die Geschossigkeit gewählt. Hier gilt, zulässig ist eine 3-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss.

2.2. GRUNDFLÄCHENZAHL

Im Wesentlichen sind für die Bestimmung der GRZ zwei Faktoren zu unterscheiden. Die festgesetzte Grundflächenzahl im Bebauungsplan wird (GRZ I) und die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO (GRZ II) definiert. Für die GRZ I und GRZ II gilt, dass alle Flächen in die Berechnung einfließen. Die Summe aus GRZ I und GRZ II ergibt die auf einem Baugrundstück insgesamt zulässige bebaubare Grundfläche.

Auf die GRZ I sind folgende bauliche Anlagen anzurechnen:

- Hauptgebäude
- Garagen, Carports und Tiefgaragen als Bestandteil der Hauptanlage
- mit der Hauptanlage verbunden, Wintergarten,
- Terrassen am Hauptgebäude
- Balkone, Loggien, Erker,
- Laubengänge, Außentreppe oberirdisch, Lichtschächte
- Hauseingangstreppen

Auf die GRZ II sind folgende bauliche Anlagen anzurechnen:

- unterirdische Anlagen, Tiefgaragen (nicht Teil der Hauptanlage)
- Garagen mit Zufahrten und Rangierflächen
- versiegelte Fahrradabstellflächen, Müllplätze
- Versiegelte Plätze und Zuwegungen
- Solaranlagen, Technikanlagen
- Schächte, Tanks
- Stellplätze und Carports



2.3. GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unberücksichtigt.

Mit der vorgesehenen Bebauung ist eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zur Schaffung von neuem Innerstädtischen Wohnraum in einem der Nutzung angemessenen und ansprechenden Umfeld gegeben. Damit wird der Realisierung eines städtebaulich nachhaltigen und wirtschaftlich tragfähigen Raumprogramms auf einem kleinteiligen Baufeld entsprochen.

Die Höhe und Dichte der Bebauung ist erforderlich, um eine anspruchsvolle Bebauung zu ermöglichen und eine tragfähige sowie auch wirtschaftlich nachhaltige Umsetzung des Geplanten ermöglicht wird.

Vor dem Hintergrund der altersgerechten und barrierefreien Bebauung ist es erforderlich, die Gebäude mit Aufzügen auszustatten. Die hierzu notwendigen Investitionen erfordern eine wirtschaftlich tragfähige Bebauung, wie es der Bebauungsplan vorsieht, damit ein wirtschaftlich nachhaltiges Bauungskonzept umgesetzt werden kann. Damit ist die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung mit der entsprechenden Überschreitung der GFZ gerechtfertigt.

2.4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baulinie geregelt. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig.

Das Baufeld steuert die Platzierung der baulichen Anlagen im Plangebiet.

Aus der Baulinie und der Baugrenze ergibt sich das Baufeld. Innerhalb dieses Bereiches kann eine Bebauung stattfinden (überbaubare Fläche). Alles, was außerhalb dieser Fläche liegt, wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche bezeichnet.

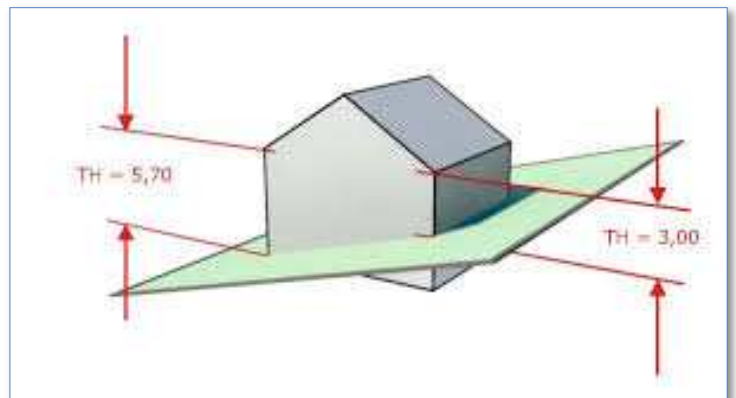
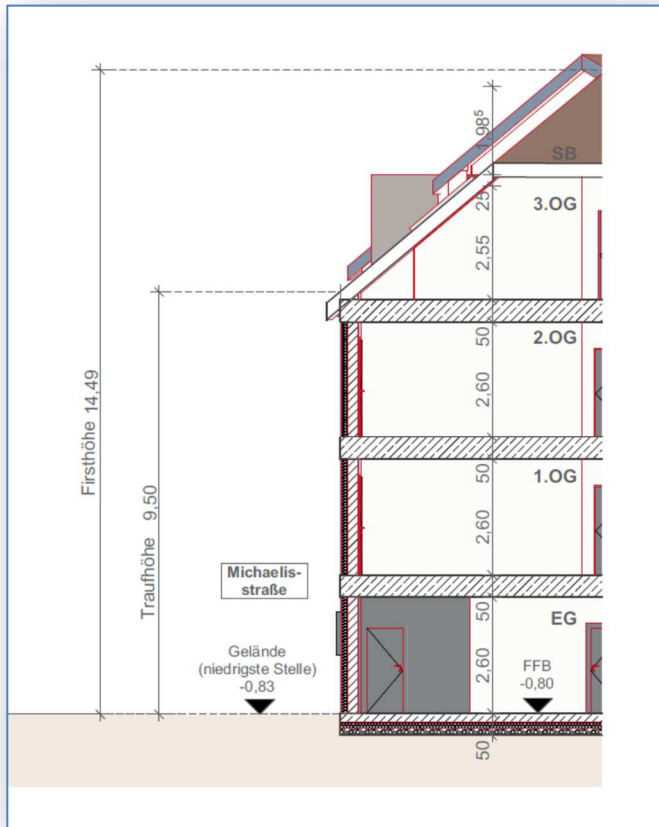


Abbildung 6 – Darstellung Traufhöhe - Beispiel

2.5. 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:



Darstellung Höhenlagen des Gebäudes Geltungsbereich II

schränkung festgesetzt:

Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich 1 beträgt 9,60 m, bezogen auf Oberkante vorhandenes natürliches Gelände. Im Anschluss an den Gebäudebestand des Nachbargebäudes ist eine Traufhöhe bis 5,50 m zulässig. Die reduzierte Traufhöhe resultiert aus Baulasten, die im Zuge der Errichtung der Nachbargebäude erteilt wurden.

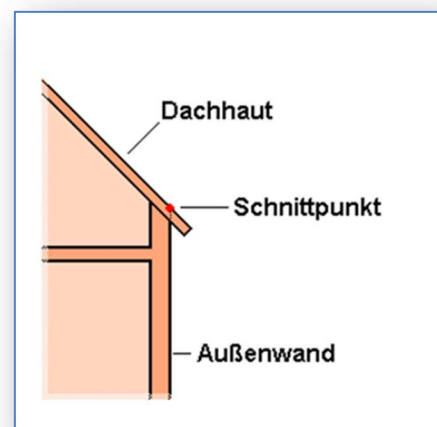
Als Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen gilt die tatsächliche Geländeoberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl

angerechnet werden.

Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschoss.

Für den Geltungsbereich II werden als Höhenlage die Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen zuzüglich des Dachgeschossausbaues festgesetzt.



2.6. EINGRIFFS – UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die 5.Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB u.a. wird von der Umweltprüfung abgesehen. Ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß BauGB nicht erforderlich.

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

Bad Salzungen, 17. Januar 2022

