

**Baugebiet  
Wohngebiet und Sondergebiet  
„Schanzbaum/Drei Eichen“  
Erschließungsabschnitt III  
8. Änderung**

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
der Stadt Bad Salzungen**

Fassung vom April 2012

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Flächennutzungsplan
3. Lage des räumlichen Geltungsbereiches
4. Natürliche Lage und bisherige Nutzung
5. Planungsziel und städtebauliche Maßnahmen
6. Festsetzungen zum Immissionsschutz
7. Umweltbericht
8. Erschließung

Anlagen

- |          |   |
|----------|---|
| Anlage 1 | Liste der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke |
| Anlage 2 | Liste der befragten Träger öffentlicher Belange   |
| Anlage 3 | Abwägung öffentlicher und privater Belange        |

**Wohngebiet und Sondergebiet „Schanzbaum/Drei Eichen“  
8. Änderung**

**1 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Gesetz vom 22.07.2011.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16.März 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2009.
- Bebauungsplan Nr. 14 „Schanzbaum/Drei Eichen“ (rechtskräftig seit 26.09.1995).

**2 Flächennutzungsplan**

Das geplante Baugebiet ist Bestandteil des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Salzungen, der in der Fassung vom Februar 2009 als genehmigte Unterlage vorliegt. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet und Sondergebiet „Schanzbaum/Drei Eichen“ als Sonderbaufläche Sport ausgewiesen.

In Erfüllung der Forderungen des Thüringer Landesverwaltungsamtes Weimar vom 08.08.2011 wurde zur Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen gemäß § 8 Abs.3 BauGB eine rechtswirksame Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren begonnen. Dazu beschloss der Stadtrat Bad Salzungen am 21.03.2012 den Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und bestimmte sie zur Offenlegung.

Mit dieser 1. Änderung (Entwurf zur Auslegung vom „Flächennutzungsplan Änderung Nr. 1 Stadt Bad Salzungen mit den Ortsteilen Allendorf-Kloster, Hohleborn, Kaltenborn, Langenfeld, Wildprechtroda vom Februar 2012“) werden die Flächennutzungen im geplanten Bereich von Sport- und Freizeitflächen auf Wohnbauflächen, Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen verändert.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt Weimar weist in seiner Stellungnahme vom 08.08.2011 darauf hin, dass die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen nachzuweisen und zu begründen ist.

Die im Parallelverfahren auf den Weg gebrachte 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ausfertigung vom Februar 2012 nimmt diese Problematik auf und tritt unter Bezug auf vorliegende Zahlen und Fakten den Nachweis für die Plausibilität der Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Schanzbaum / Drei Eichen“ der Stadt Bad Salzungen an.

Es wird festgestellt:

*„Die Entwicklungsvorstellungen haben sich nunmehr verändert. Es ist geplant, eine Wohnbaufläche sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage auszuweisen.*

*Der vorhandene Sportplatz sowie das direkt angrenzende Stadion werden momentan generalisiert und bleiben erhalten (Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz).*

*... Die geplante Wohnbaufläche grenzt an ein innerstädtisches Gebiet, das bereits vollumfänglich erschlossen ist (im Plangebiet selbst ist die Erschließung noch vorzunehmen). Es schließt sich somit nahtlos an die vorhandenen Teilbereiche des Gebietes „Schanzbaum / Drei Eichen“ an.*

*Auch die Ausweisung von Wohnbauflächen wird bei der Überprüfung der Wohnbauflächenpotentiale bereits berücksichtigt.“*

„Die Aufhebung der Sonderbaufläche Sport, insbesondere des Erweiterungsbereiches wie Beachvolleyballplatz, Skateranlage, Basketballfeld, Minigolfanlage sowie eine Eissporthalle wird möglich, da die vorgenannte Nutzung (außer Eissporthalle) im Stadtgebiet für den derzeitigen Bedarf ausreichend vorhanden sind. Ein Teil der Nutzungen (Beachvolleyballplatz, Basketballfeld) sind bereits neben dem Stadion vorhanden und decken den Bedarf ab. Eine Skateranlage wurde zwischenzeitlich im Jugendfreizeitzentrum Allendorf errichtet. Die o.g. Minigolfanlage wird im Rahmen der Umsetzung des „Naturerlebnispark Flößrasen“ gebaut. Somit bleibt nur noch der Bau einer Eissporthalle offen. Die Stadt Bad Salzungen kann entsprechend der momentanen Haushaltslage und den zukünftig zu erwartenden Haushaltsmitteln den Bau und Betrieb einer Eissporthalle jedoch kurz- und mittelfristig ausschließen (Angabe Stadtverwaltung Bad Salzungen).

...Für die Stadt Bad Salzungen wurden nachfolgende Planvorstellungen Sport- und Spielstättenrahmenleitplanung Wartburgkreis 2010-2020 geäußert:

\* Lt. dem Regionalplan Südwestthüringen zählt Bad Salzungen zu den Mittelzentren. Folgende Spiel- und Sportanlagen sollen zur Verfügung gestellt werden:

- Spielfeld mit Zuschauereinrichtung und Umkleidemöglichkeit, 400m-Rundlaufbahn mit 4 Bahnen, Hochsprung, Weitsprung, ...

- Dreifachhalle mit Zuschauerplätzen (bis unter 3.000 Plätze)

- Hallenbad mit Voraussetzungen zum Schwimmsport.

In der Stadt Bad Salzungen gibt es das Sole-Heilbad (Keltenbad), welches aber nicht für den Schwimmunterricht in den Schulen bzw. für den Vereinssport genutzt werden kann. Laut der Schwimmbad-Entwicklungskonzeption Thüringen 2005 wird ein Sportbad als Neubau mit einer Wasserfläche von 400 m<sup>2</sup> als förderfähiges Bädernetz im Wartburgkreis errichtet. ...

Die genannten Punkte 1 und 2 können durch die Stadt Bad Salzungen bereits als erfüllt betrachtet werden (aktuell wird das Stadion generalisiert und entsprechend ausgebaut; eine Dreifelder Halle ist bereits vorhanden (Werner-Seelenbinder-Halle)). Ausschließlich der Pkt. 3, ein Hallenbad, könnte noch als Ziel gesehen werden. In der vorliegenden Schwimmbad-Entwicklungskonzeption Thüringen 2005 wird auf einen Standort in Bad Salzungen hingewiesen. Momentan wird für den Schul- und Vereinssport das Schwimmbad in der Bundeswehrekaserne genutzt. Sollte eine Schwimmhalle später geplant werden, ist dafür eine neue Fläche bereitzustellen! Da momentan die Schwimmhalle (der) Bundeswehrekaserne genutzt werden kann, besteht auch kein dringender Bedarf.

Teile der ausgewiesenen Erweiterungsfläche Sondergebiet Sport aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan von Bad Salzungen (stand Februar 2009), die nicht im Bereich der Wohnbaufläche bzw. der Grünfläche liegen, werden als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Sollten die Entwicklungsvorstellungen der Stadt Bad Salzungen später noch einmal die Errichtung einer Anlage zur sportlichen Nutzung vorsehen (Eissporthalle, Schwimmhalle etc.), kann diese Fläche dafür in Anspruch genommen werden.“

Quelle: Entwurf „Begründung zum Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 1 Stadt Bad Salzungen vom Januar 2012“.

### **3 Lage des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Baugebiet liegt im Süd-Osten der Stadt Bad Salzungen.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt ca. 10,90 ha. Davon sind ca. 1,05 ha als Bauflächen ausgewiesen. Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Norden durch das Wohn- und Sondergebiet „Schanzbaum / Drei Eichen“ II. Erschließungsabschnitt mit Mehrzweckhalle und Stadion,
- im Nord-Westen durch die Sport- und Freizeitfläche,
- im Süd-Westen durch die Marktflächen Einzelhandel und Fahrzeughändler,
- und im Süd-Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) und öffentliche Grünflächen bis zur Hersfelder Straße,

#### **4 Natürliche Lage und bisherige Nutzung**

Die beplante Fläche im Süd-Osten der Stadt Bad Salzungen stellt ein ebenes Gelände dar, welches in süd-östlicher Richtung stark fällt. Es ist nicht vorgesehen, die vorhandene Geländestruktur zu verändern.

#### **5 Planungsziel und städtebauliche Maßnahmen**

##### **5.1 Planungsziel**

Die Stadt Bad Salzungen beabsichtigt unter Berücksichtigung des bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen für Eigenheime einen Teil der ausgewiesenen Bebauungsplanfläche des Wohn- und Sondergebietes „Schanzbaum/Drei Eichen“ III. Erschließungsabschnitt als Wohnbaufläche auszuweisen. Im Beschluss Nr. BV/0065/2011 des Stadtentwicklungsausschusses Bad Salzungen zur 8. Änderung des B-Planes „Schanzbaum/Drei Eichen, Erschließungsabschnitt III“ vom 07.06.2011 wird als **Planungsziel** die **Schaffung von Wohnbauflächen** angegeben.

Weitere Teile des Erschließungsabschnittes III des genannten Gebietes werden als:

- öffentlicher Parkplatz (Bestand),
- vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Erweiterung Autohaus Hess“ Bad Salzungen,
- als öffentliche Grünfläche,
- als Grünfläche (Nutzung Sportplatz Bestand) und als
- landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland) ausgewiesen.

##### **5.2 Bedarfsermittlung Wohnbauflächen**

###### **5.2.1 Baulücken Wohnbauflächen**

*„Die Anzahl an Baulücken in der Stadt Bad Salzungen ist zum Stand 2008 gleich geblieben. Alle erfassten Baulücken befinden sich ausschließlich in privatem Eigentum. Die Verfügbarkeit hängt von den Interessen der Eigentümer ab. Keine der ausgewiesenen Baulücken ist seit 2008 bebaut worden, daher ist davon auszugehen, dass diese nicht zum Verkauf zur Verfügung stehen.“*

Quelle: Entwurf „Begründung zum Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 1 Stadt Bad Salzungen vom Januar 2012“.



Stadt/ Stadtteil	<b>Baulücken nach § 34 (1) BauGB</b>				
	Anzahl		Nutzung, Eigentum	Verfügbarkeit	
	2008	10/2011			
Stadt	2	2	Hausgärten, privat	-	-
Kloster-Allendorf	8	8	Hausgärten, privat	-	-
Langenfeld	5	5	Hausgärten, privat	1	-
Kaltenborn	5	5	Hausgärten, privat	2	-
Hohleborn	2	2	Hausgärten, privat	-	-
Wildprechtroda	6	6	Hausgärten, privat	6	-
<b>Summe</b>	<b>28</b>	<b>28</b>		<b>9</b>	<b>-</b>

Quelle Stadtverwaltung Bad Salzungen (Stand Oktober 2011)

### 5.2.2 Vorhandene Bauplätze in Bebauungsplänen

„Nachfolgende Übersicht gibt Auskunft über die vorhandenen Bauplätze im Jahr 2008 sowie dem momentan aktuellen Stand (Oktober 2011). Die Aktualisierung erfolgt(e) anhand gegebener Baugenehmigungen bzw. Bauanzeigen.“

<b>Erschlossene Gebiete – davon nicht bebaut</b>		
davon	Bauplätze 2008	Bauplätze 10/2011
Schanzbaum/Drei Eichen, 1.BA.	11	08
Schanzbaum/Drei Eichen, 2.BA.	-	05
WG Sorghofstraße	03	03
WG Alter Weg	03	03
WG Pfaffenrain 1.BA.	06	05
WG Pfaffenrain 2.BA.	-	03
Honigbach Langenfelder Straße	03	04
WG Honigbach 1b und 1c	10	07
Im Häslich	03	03
<b>Summe</b>	<b>39</b>	<b>41</b>

Quelle Stadtverwaltung Bad Salzungen (Stand Oktober 2011)

<b>Erschlossene Gebiete – noch nicht bebaut</b>		
davon	Bauplätze 2008	Bauplätze 10/2011
Schanzbaum/Drei Eichen 2.BA.	33 (nach Erschl. 28)	04
WG Pfaffenrain 2.BA. / Reduzierung	05 (63-58)	-
Honigbach Langenfelder Straße	33	27
MI Honigbach 1b und 1c	34	34
MI Gewerbepark West	12	12
<b>Summe</b>	<b>117</b>	<b>77</b>

Quelle Stadtverwaltung Bad Salzungen (Stand Oktober 2011)

**Wohngebiet und Sondergebiet „Schanzbaum/Drei Eichen“**

**8. Änderung**

„Nachkommende Erläuterungen erfolgen zu den Änderungen der Anzahl von Bauplätzen in den unerschlossenen Gebieten von 2008 zu 2011. Weiterhin werden Gründe bzw. Probleme dargelegt, warum eine Aufhebung einzelner Bebauungspläne nicht erfolgen kann.

In den Jahren 2009 und 2010 erfolgte die Erschließung des 2. Bauabschnittes des Wohngebietes **Schanzbaum / 3 Eichen**. Dabei wurden 24 der 28 vermessenen und zu bebauenden Grundstücke erschlossen. Die übrigen 4 Grundstücke werden 2012 mit dem Bau des Drei-Eichen-Weges erschlossen. Alle Grundstücke sind bereits verkauft bzw. verbindlich vorge-merkt. 19 davon sind bereits bebaut. Dieses Wohngebiet wurde von Bauwerbern vor allem wegen der Innenstadtnähe sowie den günstigen Erschließungs- und Grundstückskosten gut angenommen. Innerhalb von 2 Jahren wurde das Baugebiet fast vollständig vermarktet.

Im Bebauungsgebiet Honigbach, Langenfelder Straße wurden 6 weitere Bauplätze erschlossen. Das gesamte Gebiet ist Privateigentum und wird über einen Erschließungsvertrag durch den Eigentümer entwickelt und vermarktet. Jedes Jahr erfolgt die Vermarktung einiger Grundstücke. Die Stadt hat aber nur einen mittelbaren Einfluss auf die Verfügbarkeit der Baugrundstücke. Eine Rücknahme des Gebietes ist städtebaulich nicht gewollt. Das Gebiet ist zentrumsnah und bietet auch dem nahe liegenden Klinikum Fläche für eine Mitarbeiteransiedlung. Es stehen noch 4 erschlossene Grundstücke (in Senke, Eckgrundstücke) zur Verfügung, für weitere 27 muss die Erschließung noch hergestellt werden.

Im Gebiet Honigbach 1b und 1c ist die Erschließung weiterer Grundstücke bisher gescheitert. Gründe hierfür sind die zu teure Erschließung wegen hoher Kosten für die Verlegung einer vorhandenen Freileitung (Strom), einer zu errichtenden Lärmschutzwand und des notwendigen Kanalanschlusses. Letzteres kann nicht erfolgen, da es Probleme mit privaten Eigentümern bei der Trassenführung gibt. Eine Rücknahme der Bauleitplanung ist zum einen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Ein Teilbereich ist bereits erschlossen und bebaut. Mit der Aufhebung der nicht erschlossenen Flächen würde der Bebauungszusammenhang aufgehoben. Zum anderen ist bei Aufhebung des Bebauungsplanes mit Entschädigungsansprüchen zu rechnen (Erschließungsträger, Kosten für freiwillige Baulandumlegung).

Die erschlossenen Grundstücke im Bebauungsplangebiet Pfaffenrain im OT Kaltenborn sind wegen der Entfernung zur Innenstadt kaum vermarktbar und damit vorrangig nur für die Eigenentwicklung des Ortsteiles geeignet. Da der ursprüngliche Bebauungsplan bereits stark reduziert wurde, wird an den verbleibenden Baugrundstücken jedoch festgehalten. Sie dienen der Absicherung des Eigenbedarfes.

Für die ausgewiesenen Grundstücke im Mischgebiet Gewerbepark West fehlt gegenwärtig der Bedarf für eine Mischbebauung. Die Vermarktung ist durch die Insolvenz des Eigentümers erschwert. Eine Rücknahme des Bebauungsgebietes wird nicht in Erwägung gezogen, da diese Flächen auch für eine künftige Gewerbeansiedlung vorgehalten werden sollen. Entschädigungsansprüche der Eigentümer sollen ebenfalls vermieden werden.

In den übrigen Bebauungsplangebieten stehen nur noch einzelne erschlossene, unbebaute Grundstücke zur Verfügung. Diese Grundstücke sind zum Teil schlecht oder gar nicht vermarktbar (zu hohe Erschließungskosten, Insolvenzverfahren der Eigentümer, Eckgrundstücke, Eigentumsprobleme, Aufschüttungsflächen, Randlage, zu verschattet usw.)

Da sich diese unbebauten Einzelgrundstücke inmitten der Bebauung befinden, ist eine Aufhebung der Bauleitplanung nicht möglich. Die schrittweise Vermarktung dieser Einzelgrundstücke wird weiter angestrebt.“

Quelle: Entwurf „Begründung zum Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 1 Stadt Bad Salzungen vom Januar 2012“.

**Wohngebiet und Sondergebiet „Schanzbaum/Drei Eichen“****8. Änderung****5.2.3 Mögliche Bauplätze sowie Bedarf an Wohnbauflächen/Bauplätzen**

„In der Begründung zum Flächennutzungsplan (Stand Februar 2009) wird in den Punkten 8.1 bis 8.3 dargelegt, wie sich der Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden darstellt und sich der daraus ergebende Wohnungsbedarf ableiten lässt. Als Annahme für die Bedarfsermittlung wurde von einem Bedarf von 20 – 30 Wohnungen jährlich ausgegangen. So ergab sich bis zum Jahr 2020 für die Stadt Bad Salzungen ein Bedarf von 260 – 390 Wohnungen. Nach entsprechender Anpassung des Ausgangsjahres ergibt sich somit ein Bedarf von 180 – 270 Wohnungen bis 2020.“

Bauflächentyp	Bestand Bauplätze 10/2011	Bedarf Wohnungen Bauplätze 2020
Baulücke	28*	
BP Gebiete erschlossen	41*	
BP Gebiete unerschlossen	76*	
Neuausweisungen	-17* (Eigenentwicklung nur für Ortsteil) -ca. 20* Wohngebiet „Schanzbaum/Drei Eichen“ -ca. 10* Wohngebiet „An der Oberen Mühle“	
Brachen/ Abrissflächen	4	
<b>Summe</b>	<b>196</b>	<b>180-270</b>

Quelle Stadtverwaltung Bad Salzungen (Stand Oktober 2011) - \* Angaben ohne Prüfung der Verfügbarkeit

**5.2.4 Schlussfolgerungen**

„Wie man in der Tabelle unter Pkt. 5.2.3 erkennen kann, liegt der Bedarf an Wohnungen/Bauplätzen in der Stadt Bad Salzungen bei 180 – 270 Einheiten bis zum Planungshorizont des momentan rechtsgültigen Flächennutzungsplanes (2020). Der momentane Bestand (Stand Oktober 2011) an Bauplätzen in der gesamten Stadt liegt dagegen bei 196 Bauplätzen. Dabei inbegriffen sind bereits auch die Neuausweisungen von Wohnbauflächen am Standort „Schanzbaum/Drei Eichen“ (ca. 20 Bauplätze) und am Standort „An der Oberen Mühle“ (ca. 10 Bauplätze). Weiterhin ist zu beachten, dass bei der Gesamtsumme von 196 Bauplätzen die Verfügbarkeit der Bauplätze nicht berücksichtigt wurde. D.h. dass von den 196 momentan vorhandenen Bauplätzen noch einmal ein nicht unerheblicher Teil dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung steht.“

Entsprechend den Ausführungen unter 5.2.1 ist davon auszugehen, dass keine der vorhandenen Baulücken (28 Bauplätze) verfügbar sind. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass... Bauplätze in dem B-Plan MI Honigbach 1b und 1c (34 Bauplätze) sowie dem B-Plan MI Gewerbepark West (12 Bauplätze), die in noch unerschlossen Bereichen liegenden Bauplätze aufgrund der dargelegten Gründe kurz- und mittelfristig ebenfalls nicht zur Verfügung stehen werden.

Zieht man diese nicht verfügbaren Bauplätze von den 196 Bauplätzen ab, stehen momentan nur noch 122 Bauplätze im gesamten Stadtgebiet von Bad Salzungen bis ins Jahr 2020 für Wohnungsbau zur Verfügung. Dabei inbegriffen sind die ca. 30 Bauplätze der Wohnbauflächen, die in dieser Flächennutzungsplanänderung aufgenommen werden. Ohne diese Neuausweisung würden gerade noch einmal 92 Bauplätze bis 2020 in Bad Salzungen vorhanden sein.

Durch die Erfassung der aktuellen Bestandsdaten durch die Stadtverwaltung Bad Salzungen wurde ermittelt, dass seit 2008 39 Bauplätze vermarktet wurden.

Daraus resultierend kann man sagen, dass pro Jahr momentan im Durchschnitt ca. 11 Bauplätze in der Stadt Bad Salzungen vermarktet werden. Bis zum Planungshorizont ergibt sich demnach noch ein Bedarf von 99 Bauplätzen. Für die folgenden Jahre ist auch wieder von einem Anstieg der Nachfrage nach Immobilien auszugehen...

Darüber hinaus ist die Stadt Bad Salzungen als Mittelzentrum im Regionalplan Südwestthüringen ausgewiesen. Als Mittelzentrum muss die Stadt Bad Salzungen eine über den Eigenbedarf hinausgehende Vorhaltung u.a. auch an Wohnbauflächen vornehmen....

Unter anderem wird im Grundsatz 2-1 des Raumordnungsplanes gefordert, dass eine Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht wird. Im Grundsatz 2-3 wird dargelegt, dass im Rahmen der Siedlungsentwicklung aufgrund ihrer Lage, Größe Erschließung und Vorbelastung geeignete Brachflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. Beide Neuausweisungen entsprechen den vorgenannten Grundsätzen des Raumordnungsplanes.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Fakten und Hintergründe ist die Neuausweisung im Bereich Schanzbaum / Drei Eichen sowie im Bereich An der Oberen Mühle nachvollziehbar und notwendig

Angesichts des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs ist es für die Stadt Bad Salzungen sogar von essentieller Bedeutung, diese Bereiche für eine zentrumsnahe und kostengünstige Wohnsiedlung zur Verfügung zu stellen."

Quelle: Entwurf „Begründung zum Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 1 Stadt Bad Salzungen vom Januar 2012“.

### 5.3 Bedarfsermittlung Sportanlagen

#### 5.3.1 Sportplätze

Folgende Sportplätze sind aktuell in der Stadt Bad Salzungen vorhanden:

Objekt	Anschrift	Objekt/Art Größe	Sanierung/ Stufe	Träger
Burgsee- Stadion	Am Stadion	Rasenfläche 7.500 m <sup>2</sup> Leichtathletikanlage 2.260 m <sup>2</sup> Kleinfeldhartplatz 800 m <sup>2</sup> Volleyballfeld/Beach 1000m <sup>2</sup> 400m-Rundbahn 7100 m <sup>2</sup> Multifunktionsfeld 1000 m <sup>2</sup> Bolzplatz 400 m <sup>2</sup> Sportplatzgebäude Trockenrasenplatz mit Flutlichtanlage 8.500 m <sup>2</sup>	3-4 3 2 1 3-4 1 1 1	Stadtverwaltung
Sportplatz Kloster	Unter den Bergen	Rasenspielfeld 6.120 m <sup>2</sup> Bolzplatz 600 m <sup>2</sup> Sportplatzgebäude	1-2	Stadtverwaltung
Sportplatz Haad	Am Mühl- berg	Rasenspielfeld 7.000 m <sup>2</sup> Sportplatzgebäude	2,5	Stadtverwaltung
Sportplatz Langen- feld	Wiesenweg	Groß- u. Kleinspielfeld 8.400 m <sup>2</sup> (Rasenplatz) Sportplatzgebäude	2	Stadtverwaltung
Sportplatz Kaltenborn	Zum Pleß	Rasenspielfläche 3.200 m <sup>2</sup> Sportplatzgebäude	2	Stadtverwaltung



<b>Hartplatz 2. Staatl. Grund- u. Regelsch.</b>	Straße der Einheit	Basketballspielfeld 312 m <sup>2</sup> (Kunststoff) Leichtathletikanlagen: -Weitsprung 56 m <sup>2</sup> -60m Sprintanlage 270 m <sup>2</sup> -Kugelstoß-/Wurfanlage	1	Schulverwaltung Wartburgkreis
<b>Sportplatz An den Beeten</b>	Mittlere Beete	Kleinspielfeld 1.040 m <sup>2</sup> (Kunststoff) Leichtathletikanlagen: -Laufanlage 100m-Bahn -Kugelstoß-/Wurfanlage	1	Schulverwaltung Wartburgkreis
<b>Sportplatz För- dersch.</b>	Albert- Schweizer- Straße	Kleinspielfeld 700 m <sup>2</sup> (Hartplatz) Weitsprunganlage	1	Schulverwaltung Wartburgkreis

Quelle Sport- und Spielstättenrahmenleitplan Wartburgkreis 2010-2020

„Unter Zugrundelegung der Kennziffern der Thüringer Sportstättenverordnung vom 27.08.1997 (GVBl. Nr. 17/97) wird folgender Versorgungsstand erreicht:

Im Bereich Sportplätze	<b>IST (Stand 03/11)</b>	<b>56.420 m<sup>2</sup></b>
	<b>Soll (Stand 12/10)</b>	<b>55.479 m<sup>2</sup></b>

Die „SOLL“ Daten wurden unter Annahme von 15.851 Einwohnern (Stand 31.12.2010) und 3,5 m<sup>2</sup>/Einwohner für Sportplatzanlagen errechnet. Tennisplätze sind bei dieser Ermittlung nicht berücksichtigt worden. Im Bereich der Sportplätze sind daher aktuell keine Defizite bei der Ausstattung des Stadtgebietes zu erkennen. Die Sanierungsbedürftige Anlage Burgsee-Stadion wird momentan generalisiert. Danach befinden sich alle Sportplätze in sehr gutem bis gutem Zustand.“

Quelle: Entwurf „Begründung zum Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 1 Stadt Bad Salzungen vom Januar 2012“.

### 5.3.2 Freizeitsportanlagen

Folgende Freizeitsportanlagen sind aktuell in der Stadt Bad Salzungen vorhanden:

Objekt	Anschrift	Objekt Art/ Größe	Sanierung/ Stufe	Nutzungs- möglichkeiten	Träger
Gasthaus „Zur Linde“		2 Bahnen	2, teilweise sanierungsbedürftig	Kegelbahn	privat
Bowlingbahn in der Sport- und Freizeitanlage	Am Stadion 25	8 Bahnen	1	Bowlingbahn	privat
Tennis / Badmintonplätze in der Sport- und Freizeitanlage	Am Stadion 25	1 Tennisplatz 258,5 m <sup>2</sup> in der Halle	1	Tennis/Badminton	privat
Squashplätze in der Sport- und Freizeitanlage	Am Stadion 25	2 Plätze 195 m <sup>2</sup>	1	Squash	privat

Schießanlage und Schützenhaus	Kaltenborn	2.000 m <sup>2</sup>	2, teilweise sanierungsbedürftig	Schießsport	Bürgerschützen-Gesellschaft Bad Salzungen e.V.
Tennisplätze An den Gradierhallen	-	3 Plätze 1.300 m <sup>2</sup>	2, teilweise sanierungsbedürftig	Tennis	Tennisclub Schwarz/Weiß 1913 Ba Sa e.V.
Hundeplatz Haad mit Vereinshaus	Haadwiesen	8.000 m <sup>2</sup>	3, stark sanierungsbedürftig	Hundesport	Hundefreunde Bad Salzungen e.V.
Motocrossstrecke	Am Dammberg	50.000 m <sup>2</sup>	2	Motocross	MSC Kali Bad Salzungen e.V.
Pfiftzbachparkplatz	Allendorf	30 m <sup>2</sup>	1	Skateboardbahn Halfpipe Mountainbikestre.	Stadtverwaltung

Zuarbeit Stadt Bad Salzungen 01/08, aktualisiert 10/2011

„Durch die Überplanung (Bebauungsplan „Schanzbaum/Drei Eichen“) eines Teilbereiches der Sport- und Freizeitanlage Am Stadion (Außenanlagen) entfallen die zur Anlage gehörigen Tennisplätze (2 Plätze Freianlage). Entsprechend erfolgt die Aktualisierung der Freizeitsportanlagen.“

Quelle: Entwurf „Begründung zum Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 1 Stadt Bad Salzungen vom Januar 2012“

### 5.3.3 Bedarf an Sport- und Freizeitsportanlagen

„Die unten aufgeführte Tabelle gibt Aufschluss über Bedarf und Bestand von Sport- und Freizeitanlagen in der Stadt Bad Salzungen. Die Bedarfsermittlung erfolgt anhand der Thüringer Sportstättenplanungsverordnung und Goldener Plan Ost. Die Darstellung erfolgt ausschließlich für die Bereiche Sport- und Freizeitanlagen die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes berührt sind.“

Anlagen/ Einrichtungen	Bestand m <sup>2</sup> Stand 03/2011	Bedarf (m <sup>2</sup> ) bei 15.851 EW Stand 12/2010	Bedarf (m <sup>2</sup> ) bei 15.272 EW Stand 2020 nach 12. KBV
Sportplätze (ohne Tennis)	56.420 m <sup>2</sup>	55.479 m <sup>2</sup>	54.216 m <sup>2</sup>
Tennis (Außenanlagen)	1.300 m <sup>2</sup> (Außenplätze)	11.096 m <sup>2</sup>	10.690 m <sup>2</sup>

Quelle Bestand: Sport- und Spielstättenrahmenleitplan Wartburgkreis 2010-2020  
Quelle Einwohner: Thüringer Landesamt für Statistik

Im Bereich der Sportplätze liegt für die Stadt Bad Salzungen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bestand und Bedarf sowohl für das Jahr 2010 und auch 2020 vor. Es (ist) daher nicht notwendig (,) neue Sportplätze auszuweisen. Durch den Wegfall der Tennis Außenanlagen des Sport- und Freizeitzentrums Am Stadion (2 Plätze) entsteht im Bereich Tennisanlagen ein weiteres Defizit. Zwischen Bedarf und dem Bestand an Tennisanlagen liegt ein sehr großer Unterschied. Es gibt jedoch keinen tatsächlichen der Stadt Bad Salzungen bekannten Bedarf, der über die 3 noch vorhandenen Plätze hinausgeht. Flächenausweisungen für Tennisanlagen erfolgen daher nicht.“

Quelle: Entwurf „Begründung zum Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 1 Stadt Bad Salzungen vom Januar 2012“

#### **5.4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen**

##### **Allgemeines Wohngebiet WA: (§ 9 BauGB sowie § 4 BauNVO)**

##### **Art der baulichen Nutzung:**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### **Zulässig sind:**

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### **Unzulässig sind:**

- Diskotheken, Kegelanlagen, LKW-Garagen, Spielhallen und weitere Vergnügungsstätten, Steinmetzwerkstätten, Tischlerwerkstätten, Videoverleih und Warenautomaten,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe.

##### **Zusätzlich gilt:**

In den Wohngebäuden sind einzelne Räume, max. 50 % Wohnfläche, für freiberuflich Tätige (Rechtsanwälte, Ärzte, Steuerberater, Notare, Architekten, Ingenieure, Makler und Versicherungsvertreter) zulässig.

Gebiete für Sport und Erholung

##### **Zulässig sind:**

1. Sportplatz im Bestand sowie
2. Grünfläche.

Landwirtschaftliche Nutzfläche

##### **Zulässig sind:**

1. Acker- und Grünflächen.

##### **Zusätzlich gilt:**

*„Sollten die Entwicklungsvorstellungen der Stadt Bad Salzungen später noch einmal die Errichtung einer Anlage zur sportlichen Nutzung vorsehen (Eissport-halle Schwimmhalle etc.), kann diese Fläche dafür in Anspruch genommen werden ...“*

Quelle: : Entwurf „Begründung zum Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 1 Stadt Bad Salzungen vom Januar 2012“.

Öffentliche Grünflächen

Zulässig sind:

1. Wiese, Wildacker.

Parkplatz

Zulässig ist:

1. Öffentlicher Parkplatz im südwestlichen Planungsbereich entsprechend Plandarstellung.

**Maß der baulichen Nutzung:**

Allgemeines Wohngebiet

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO als Höchstgrenze (§ 9(1) 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

	<b>WA 3</b>
<b>Grundflächenzahl GRZ</b>	<b>0,4</b>
<b>Geschossflächenzahl GFZ</b>	<b>0,6</b>
<b>Zahl der Vollgeschosse VG</b>	<b>II</b>
<b>Traufhöhe TH</b>	ohne Festlegung
<b>Sockel</b>	Gemessen von gewachsener Geländeoberkante bis OK Fußboden EG (Im Mittel des Hausgrundrisses zu bestimmen !) <b>max. 1,00</b>
<b>Kniestock</b>	<b>Nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.</b>
<b>Dachform</b>	Alle bekannten Dachformen sind zulässig. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern ist der Abstand auf max. 1,25 m begrenzt.
<b>Dachneigung</b>	<b>0° bis max. 45°</b> Mansardendächer <b>60°/30°</b>
<b>Dachaufbauten und Einschnitte</b>	<b>zulässig</b>



<b>Dachfarbe/Dachdeckung</b>	Nach der jeweils geltenden Baugestaltungssatzung Gebiet 2. Derzeitiger Stand vom 01.11.2007 Diese Festsetzungen entfallen bei Gebäuden mit 0-20° Dachneigung.
<b>Fassade</b>	Nicht reflektierende Fassadengestaltung nach der jeweils geltenden Baugestaltungssatzung Gebiet 2. Derzeitiger Stand vom 01.11.2007. Notwendige Zubehörteile für Energieerzeugung sind zulässig.
<b>Abstandsflächen</b>	Eine Bebauung ohne Abstandsflächen ist nur zulässig, wenn sie auch auf dem angrenzenden Grundstück ohne Abstandsfläche bebaut wird (z.B. Doppelhaus auf Grenzlinie).

### 5.5 Nutzungseinschränkungen

- **Trinkwasserschutzzone**  
keine
- **Immissionsschutz**  
Siehe Pkt. 6.
- **Munitionsgefährdung**  
keine
- **Altablagerungsstandort**  
keine
- **Bauverbotszone**  
keine

### 5.6 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Erschließungsstraße „Drei-Eichen-Weg“ zwischen Straße „Am Stadion“ und der „Kaltenborner Straße“ in die Anliegerstraße.  
Die Erschließungsstraße mit einer Verkehrsbreite von 5,5/6,00 m wird im Abschnitt 1 (Erzberger Allee - Am Schanzbaum) beidseitig von Grünstreifen gesäumt, die mit Großbäumen bepflanzt sind. Im Abschnitt 2 (Am Schanzbaum - Kaltenborner Straße) sind Grünflächen nur westseitig im öffentlichen Böschungsbereich vorhanden.

**Wohngebiet und Sondergebiet „Schanzbaum/Drei Eichen“**  
**8. Änderung**

An der Straße ist ein Rad-/Gehweg mit einer Breite von 2,5 m angeordnet, der im Bereich des Abschnittes 2 direkt an der süd-östlichen Fahrbahnkante geführt wird.

Die Anliegerstraße im Wohngebiet beginnt an der Erschließungsstraße „Drei-Eichen-Weg“ und hat eine Fahrbahnbreite von 5,00 m mit einem Straßen begleitenden Gehweg von 1,50 m Breite.

## **5.7 Gestalterische Festsetzungen**

### **Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne der § 12 und 14 BauNVO:**

Es sind Garagen, Carports und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **Einfriedungen:**

Die Einfriedungen der Grundstücke haben mit einheimischen Heckpflanzen oder mit Holz-/Metallzäunen mit/ohne Sockelmauer sowie mit/ohne Pfeiler zu erfolgen.

Gesamthöhe: 1,50 m

Maschendrahtzäune sind für die Straßenansicht nicht zulässig.

### **Befestigung von Freiflächen:**

Die befestigten Freiflächen der Grundstücke sind durchlässig zur Versickerung von Regenwasser auszubilden (Pflastersteine, Öko-Pflaster, Betongittersteine o.ä.).

### **Solaranlagen:**

Solaranlagen sind zulässig.

## **5.8 Sonstige Festsetzungen**

### **Verkehrsflächen nach § 9 (1) 11 BauGB**

Die Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt in Fahrbahn, Rad- und Gehweg

#### **Fahrbahn:**

Die Fahrbahn erhält eine Asphaltdeckschicht

#### **Fahrbahnbreiten:**

„Drei – Eichen – Weg“ 5,5/6,0 m

Anliegerstraße 5,00 m

#### **Gehweg:**

Der Gehweg wird aus Betonrechteckpflaster braun hergestellt.

Gehwegbreite: 1,50 m

Kombinierter Rad-/Gehweg Erschließungsstraße

Der Rad./Gehweg wird aus Betonrechteckpflaster porphyrrot hergestellt.

Wegbreite: 2,50 m.

Parkflächen:

Im Wohngebiet sind keine Parkflächen im öffentlichen Verkehrsraum ausgeschrieben. Südwestlich des Bebauungsgebietes befindet sich ein öffentlicher Parkplatz zwischen „Drei-Eichen-Weg“ und Erweiterungsfläche Autohaus Hess.

### **Ver- und Entsorgungsleitungen § 9 (1) 12 BauGB**

Abwasser:

Das Wohngebiet wird an das vorhandene Abwassernetz angeschlossen.  
Das Abwasser wird im Trennsystem abgeleitet.

Trinkwasser:

Die Trinkwasserleitung wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Elektro:

Das Elektronetz wird an die vorhandene Elektroversorgung angeschlossen.

Telekommunikation:

Das neue Telekommunikationsnetz wird an die vorhandenen Netze angeschlossen.

## **6 Festsetzungen zum Immissionsschutz**

### **6.1 Schallschutz**

Unter Bezug auf das erarbeitete Schallschutzgutachten (siehe Anlage) ist festzustellen, dass zur optimalen Flächennutzung entlang der Straße „Drei-Eichen-Weg“ eine Eindämmung der auftretenden Schallimmissionen notwendig wird. Es wurden der Straßenverkehrslärm der Hersfelder Straße sowie die Immissionen aus dem Sportbetrieb (Sportplatz) getrennt untersucht. Die Sportstätten werden nach der 18. BImSchV in mehreren Zeitbereichen bewertet. Der Verkehrslärm wird nach der DIN 18005 geprüft. Die Vermengung beider Prüfvorschriften sollte vermieden werden.

Die Hauptlärmquelle ist die Immission aus dem Straßenverkehr der Bundesstraße B 62 (Hersfelder Straße). Dieser Lärm muss mit einer möglichst geschlossenen bautechnischen Maßnahme (Schallschutzwälle und -mauer) abgedämmt werden. Eine Abschirmung zum Sportplatzgelände erfolgt über einen Gestaltungswall.

Die schalltechnischen Bewertungen erfolgten im dreidimensionalen Berechnungsmodell. Es wurden verschiedene Varianten untersucht. Zur Sicherung der Wohnbauflächen sind vorrangig Lärmschutzwälle als Erdwälle vorzusehen. Über den Versorgungsleitungen sowie an der Flächenzufahrt zur Grünfläche wird ein Lückenschluss durch eine Schallschutzwand errichtet. Diese Lärmschutzwand wird erforderlich, um eine zugelassene und bautechnisch sichere Überbauung vorhandener Leitungsquerungen zu ermöglichen. Eine Überschüttung der Entsorgungsleitungen ist nicht zulässig.

Die Höhe der Lärmschutzeinrichtungen variieren.

Der Lärmschutzwall am Parkplatz „Drei Eichen“ hat zur Nordseite über ca. 25,8 m eine Höhe von 3,0 m. Zur Südseite wird der Wall auf 4,0 m Höhe verzogen. Diese Höhenanpassung erfolgt auf den nächsten ca. 19,2 m Walllänge. Auf einer Länge von ca. 59,3 m beträgt die Wallhöhe 4,0 m. Die Neigung der Wallseiten soll nach Gutachten beidseitig 1:1 betragen. Die Kronenbreite wurde mit ca. 0,5 m ausgelegt. Die Wallböschungen sind zur Sicherung zu begrünen und zu bepflanzen.

Der gewinkelte Lückenschluss von 22,1 m Länge im Bereich Versorgungsleitung und Zufahrt zur Grünfläche soll als 4,0 m hohe Lärmschutzwand ausgebildet werden. Die Wand kann schallhart in Beton gefertigt sein.

Der Wallbereich um das Autohaus und parallel zur Bundesstraße ist 4,0 hoch. Der Lärmschutzwand gründet sich auf einer Sohlbreite von 9,0 m, was die Herstellung einer funktionalen Wallkrone in einer Breite von ca. 1,0 m möglich macht. Der Wall um das Autohaus hat von Südwest mit einem Knick nach Nordost eine Länge von ca. 124,1 m.

Der Lärmschutzwall zur Hersfelder Straße verläuft auf ca. 87,5 m von Südwest nach Nordost auf einer Höhe von 4,0 m. Die Höhe verringert sich mit zunehmender Einschnitts Lage der Hersfelder Straße (B 62) und endet bei 60 cm Höhe. Dieser auslaufende Wallabschnitt hat eine Länge von ca. 60,2 m. Die Wälle um das Autohaus und zur Hersfelder Straße (B 62) haben beidseitig eine Neigung von 1:1. Sie sind zur Sicherung zu begrünen und zu bepflanzen.

Zur Abschirmung des Schalleintrages vom Sportplatz sowie zur optischen Abgrenzung soll der Rasenplatz mit einem Lärmschutzwall in Winkelform umschlossen werden.

Der Wall hat an der Nordwestseite eine Höhe von 2,5 m und eine Länge von ca. 123,6 m.

Nach Süden kann der Wall auf eine Höhe von 2,0 m abfallen. Die Länge des Abschnittes beträgt ca. 44,8 m. Zur Ostseite läuft der Wall auf einer Länge von rund 40 m aus. Die Wallneigung beträgt 1:1. Zur räumlichen Begehung und zur Pflege erhält der Wall eine Krone von ca. 1,00 m Breite. Die Oberflächen aller Wälle sind zur funktionalen Sicherung zu begrünen und zu bepflanzen.

Die schalltechnische Bewertung erfolgte über definierte Prüfpunkte, welche das erste Obergeschoss der geplanten Wohngebäude bewertet. Eine Bewertung der dritten Wohnebene wurde nicht vorgesehen. Diese geschlossene Abschirmung des Verkehrslärms ermöglicht im geplanten Wohngebiet die Orientierungswerte im Tageszeitraum uneingeschränkt einzuhalten. Die Lärmbewertung erfolgte unter Beachtung der prognostizierten Verkehrsentwicklung.

Im Nachtzeitraum treten immer noch an dem größeren Teil der Bewertungspunkten Grenzwertüberschreitungen auf. Aus den vorhergegangenen Voruntersuchungen mit Auswertungen über Rasterlärmkarte wurde deutlich, dass es zur Nord- und Westseite zu einem Lärmschatten am jeweiligen Gebäude kommt. Diese Lärmabschirmung zur Straßenabgewandten Seite beträgt mindestens 5 dB(A). Somit wird bei allen Bewertungspunkten, wo der Orientierungswert am Tag eingehalten wird, auch der Orientierungswert zu dieser Seite eingehalten. Die Schlafzimmer müssen eine Ausrichtung der Fenster nach Nord und West erhalten.



**Wohngebiet und Sondergebiet „Schanzbaum/Drei Eichen“  
8. Änderung**

**7 Umweltbericht**

Zum Bebauungsplangebiet wird auf den vorliegenden Umweltbericht verwiesen. Die folgenden Darstellungen beziehen sich auf die mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Änderungen.

**7.1 Landschaftsplanung und grünordnerische Festsetzungen**

Als Großgrünbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist besonders das Naturdenkmal „Drei Eichen“ auf der Eckfläche zwischen Kaltenborner Straße und Drei-Eichen-Weg hervorzuheben. Weiterhin sind Großbäume als Straßenbäume in den Grünflächen der Erschließungsstraße „Drei-Eichen-Weg“ und in den Grünflächen an den Sportanlagen zu finden.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen):**

Im Wohngebiet sind verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

„Drei-Eichen-Weg“ als Erschließungsstraße:

Der „Drei-Eichen-Weg“ ist im derzeitigen Bestand ein Feldweg. Im Zuge der Baumaßnahmen zur Ausführung des Erschließungsabschnittes III erfolgt die Fertigstellung des „Drei-Eichen-Weges“ bis zur Kaltenborner Straße. Damit wird die ehemalige Wegfläche im Fahrbahnbereich voll (Asphaltfahrbahn) und im Rad-/Gehwegbereich teilversiegelt (Betonpflaster).

Als Ausgleichsmaßnahmen werden süd-westlich ein Grünstreifen ausgebildet und in den Parzellen 01 bis 07 Großbäume an der Straßenflucht zur Fortsetzung der bereits vorhandenen Großbaumbegrünung am ausgebauten Straßenabschnitt zwischen „Am Schanzbaum“ und „Erzberger Allee“ angeordnet. Auf den Ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen besteht weiterhin ausreichend Fläche zur Vornahme von Ausgleichspflanzungen in Form von Strauch- und Baumpflanzungen an der Böschung Hersfelder Straße.

Anliegerstraße

In der neu zu erschließenden Bebauungsfläche ist die Herstellung einer Anliegerstraße mit einer Verkehrsbreite von 5,0 m und einem anschließenden Gehweg mit 1,50 m Breite zwischen den Anschlusspunkten am Abschnitt 1 und 2 vorgesehen. Die Fahrbahn wird als Asphaltkonstruktion ausgebildet und damit der Bereich der ehemaligen Ackerfläche voll versiegelt. Unter dem Gehweg, dessen Befestigung aus Betonpflaster als teilversiegelte Fläche ausgebildet wird, geht ebenfalls Ackerfläche verloren.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden in den grünordnerischen Festsetzungen Pflanzgebote festgelegt. Außerdem stehen in den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie an den Böschungen der Lärmschutzwälle einschließlich der Hangböschung zur Hersfelder Straße zusätzliche Pflanzflächen für Bäume und Sträucher in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Wohnbauflächen

Die im B-Plan ausgewiesenen Wohnbauflächen sind bisher Ackerflächen. Bei der Bebauung unter Maßgabe der Festlegungen nach „Maß der baulichen Nutzung“ ist die Grundflächenzahl 0,4 als zulässiges „Maß der baulichen Nutzung“ festgeschrieben.

Für die überbauten ehemaligen Ackerflächen sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die als grünordnerische Festsetzungen mit Pflanzgebot vermerkt sind.

Außerdem stehen in den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie an den Böschungen der Lärmschutzwälle einschließlich der Hangböschung zur Hersfelder Straße zusätzliche Pflanzflächen für Bäume und Sträucher in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

**Wohngebiet und Sondergebiet „Schanzbaum/Drei Eichen“  
8. Änderung**

Sport- und Freizeitflächen:

Östlich der Wohnbebauung hinter dem abgewinkelten Lärmschutzwall befindet sich ein Sportplatz im Bestand, der entsprechend den Festlegungen der PlanZVO als Grünfläche mit Nutzung als Sportplatz ausgewiesen wird. Für ihn sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Parkplatz:

Südwestlich des Bebauungsgebiets befindet sich ein öffentlicher Parkplatz zwischen „Drei-Eichen-Weg“ und der „Erweiterungsfläche Autohaus Hess“. Er bleibt im Bestand erhalten. Daher sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

**Flächenbilanz:**Bestand:

Landwirtschaftliche Nutzfläche:		ca. 7,53 ha
„Drei-Eichen-Weg“	-	ca. 0,44 ha
Öffentlicher Parkplatz	-	ca. 0,69 ha
Sport- und Freizeitfläche	-	ca. 1,81 ha
Öffentliche Grünfläche (Böschung Hersfelder Straße)	-	<u>ca. 0,43 ha</u>
<b>Gesamtfläche Bestand:</b>		<b>ca. 10,90 ha</b>

Planung Erschließungsfläche III

„Drei-Eichen-Weg“		ca. 0,44 ha
Anliegerstraße: 265 m * 6,5 m = 1.723 m <sup>2</sup>		ca. 0,20 ha
Wohnbaufläche:		ca. 1,05 ha
Sport- und Freizeitfläche:		ca. 1,81 ha
Öffentliche Grünfläche (einschl. Böschung Hersf. Str.):		ca. 1,54 ha
Private Grünfläche:		ca. 0,20 ha
Pflanzflächen Lärmschutzwälle:		ca. 0,42 ha
Öffentlicher Parkplatz:		ca. 0,69 ha
Landwirtschaftliche Nutzfläche		<u>ca. 4,55 ha</u>
<b>Gesamtfläche Planung:</b>		<b>ca. 10,90 ha</b>

Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Fläche m <sup>2</sup>	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufenbilanz	Flächen- äquivalent
Anliegerstr.	2.000	Acker	20	Straße	0	- 20	- 40.000
Lärm- schutzwall	2.000	Grünland	20	Feldgehölze	40	+ 20	+ 40.000
Rest LSW	2.720	Grünland	20	Feldgehölze	40	+ 20	+ 54.400
Summe Kompensationsmaßnahme mit Wertzuwachs							+ 54.400

Nach Rücksprache mit dem LRA WAK, Untere Naturschutzbehörde Herrn Göpfert werden die Pflanzböschungen der Lärmschutzwälle als Ausgleichsflächen bestätigt. Ihre Begrünung ist mit heimischen Wildgehölzen nach Pflanzliste als Pflanzgebot vorzunehmen.

Der ausgewiesene Wertzuwachs in der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen wird von der Stadt Bad Salzungen zum Ausgleich notwendiger Kompensationsmaßnahmen im Stadtgebiet übernommen.

**Grünordnerische Festsetzungen:**

Pflanzliste:

An den im „Zeichnerischen Teil“ als öffentliches Grün gekennzeichneten Stellen sind einheimische Bäume (Mindestpflanzgröße: Stammumfang 16-18 cm mit Drahtballen), Sträucher und Gehölze zu pflanzen.

- bevorzugte Arten:

Hoch wachsende Bäume:

- Sumpfeiche (*Quercus palustris*)
- Gemeinde Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*)

Mittelhoch wachsende Bäume:

- Winterlinde (*Tilia cordata* „Rancho“)
- Feldahorn (*Acer compestre*)
- Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
- Stadtbirne (*Pyrus calleriana* „Chantideer“)
- Pyramideneiche (*Quercus robur* „Fastigiata“)
- Pyramidenweißbuche (*Carpinus betulus* „Fastigiata“)

**Wohngebiet und Sondergebiet „Schanzbaum/Drei Eichen“  
8. Änderung**

Strauchgehölze: Höhe 1,00 bis 1,25 m mit Ballen oder Container

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Europäisches Pfaffenhütchen (*Eunymus europeae*)  
Apfelrose (*Rosa villosa*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*; *Crataegus laevigata*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)

Pflanzgebote:

- Wohngebiet:

Für private Grundstücksflächen ist je 100 qm überbaute Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum von mindestens 16 cm Stammumfang mit Drahtballen zu pflanzen und zu unterhalten.

- Erschließungsstraße:

Für die Grundstücke 01 bis 07 ist je ein hochstämmiger Laubbaum in den privaten Grünstreifen parallel zur Erschließungsstraße zu pflanzen und zu unterhalten. Es wird empfohlen, in Fortführung der vorhandenen Bepflanzung im Abschnitt „Am Schanzbaum – Erzberger Allee“ Apfeldorn (*Crataegus ‚Carrierei‘*) zu pflanzen und zu unterhalten.

- Ausgleichspflanzung Anliegerstraße:

Die Pflanzböschungen der Lärmschutzwälle sind als Ausgleichsflächen für die Anliegerstraße zu begrünen. Ihre Begrünung ist mit heimischen Sträuchern (Wildgehölzen) nach Pflanzliste vorzunehmen.

Realisierung:

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

Für die Bepflanzung besteht Pflanzbindung im öffentlichen Bereich.

Die Pflanzungen sind im ersten Jahr nach Errichtung der Baukörper durchzuführen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass zu Versorgungsleitungen die erforderlichen Schutzabstände einzuhalten sind.

Die dem Erhaltungsgebot unterliegenden Bäume dürfen, soweit sie standortgerecht und einheimisch sind – nicht beseitigt werden. Einheimische, standortgerechte Bäume sind sachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Überalterte oder nicht standortgerechte Anpflanzungen sind zu ersetzen.



**Wohngebiet und Sondergebiet „Schanzbaum/Drei Eichen“**  
**8. Änderung**

**7.2 Umweltverträglichkeit**

Die derzeitige Nutzung der Flächen im Planungsbereich beschränkt sich auf Brachland, landwirtschaftliche Nutzflächen, landwirtschaftlicher Weg, Parkplatz und Sportflächen (Sportplatz).

Bei Beurteilung der Beeinträchtigung durch die geplante Nutzung für Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima ist von einem Durchschnittswert auszugehen.

*„Das resultiert daraus, dass ein Teil des Änderungsbereiches bereits in baulicher Nutzung ist (Sportplatz) und zum anderen, dass der Bereich der geplanten Wohnbaufläche landwirtschaftlich genutzt wird. Die umliegenden Bereiche sind bereits bebaut. Eine stark befahrene Straße tangiert den Änderungsbereich, d.h. die vorhandene Fauna und Flora ist an diesem Standort bereits eingeschränkt.*

*Am stärksten werden die Schutzgüter Boden und Wasser aufgrund der eintretenden Versiegelungen durch die Maßnahme beeinträchtigt.*

*Eine hohe Beeinträchtigung wird es für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung geben, da von dem vorhandenen Sportplatz Lärm- und Lichtimmissionen bereits jetzt ausgehen (Sportanlage im Bestand). Ebenfalls entsteht durch die angrenzende Bundesstraße Lärm. Das bedeutet, dass das geplante Wohngebiet von den vorgenannten Immissionen betroffen sein wird.*

*Im Vorfeld wurden dazu bereits schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Zur Minderung der Betroffenheit sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zwingend Maßnahmen festzulegen und umzusetzen (Schallschutz)“.*

Die Lärmschutzeinrichtungen schirmen das geplante Wohngebiet gegen die Immissionseinflüsse vom Sportplatz und der Bundesstraße ab. Damit sind Schallpegel am Tage und in der Nacht unter dem zugelassenen Wert zu erwarten (Siehe Gutachten).

*„Durch die mögliche Nutzung des Standortes als Wohnbaufläche sind nur sehr geringe Auswirkungen auf den Menschen bzw. die Bevölkerung zu erwarten, da das Areal sehr gut verkehrstechnisch anzubinden ist. Eine Anbindung des Gebietes ist an den „Drei-Eichen-Weg“ und die „Kaltenborner Straße“ vorgesehen.*

*Schutzgebiete, Biotope sowie Kulturgüter bzw. sonstige Sachgüter sind durch diese Maßnahme nicht betroffen.*

*Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Neuordnung des Bereiches keine wesentlichen Verschlechterungen eintreten werden.“*

Quelle: Entwurf „Begründung zum Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 1 Stadt Bad Salzungen vom Januar 2012“.

**Wohngebiet und Sondergebiet „Schanzbaum/Drei Eichen“**  
**8. Änderung**

## **8 Erschließung**

### **8.1 Besonderheiten**

Im Geltungsbereich sind übergeordnete Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Sie verlaufen in einem Korridor südwestlich des neuen Wohngebietes 2 (Erschließungsabschluss II) und führen weiter in Richtung Hersfelder Straße. Bei den im Bestand eingezeichneten Leitungen vom „Drei-Eichen-Weg“ zur „Hersfelder Straße“ handelt es sich um:

- DN 250 Stz Schmutzwassersammler,
- DN 400 SB Regenwassersammler,
- DN 500 GGG Trinkwasserleitung sowie
- Steuer- und Korrosionsschutzkabel für Trinkwasserleitung.

### **8.2 Technische Erläuterungen**

#### **8.2.1 Straßenbau**

**Anliegerstraße**

siehe Pkt. 5.5

#### **8.2.2 Ruhender Verkehr**

Im öffentlichen Raum sind im südwestlichen Teil des Baugebietes Parkflächen ausgewiesen.

#### **8.2.3 Öffentlicher Nahverkehr**

Ein Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben. Zur Stadt Bad Salzungen bestehen Nahverkehrsanschlüsse über die Stadtlinie A, die an den Haltepunkten „Stadion“ und „Landratsamt“ fußläufig erreicht werden können.

#### **8.2.4 Wasserversorgung**

Der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz wird über den Leitungsbestand und die Anschlüsse an den Erschließungsabschnitt II und im „Drei-Eichen-Weg“ realisiert, indem eine Netzerweiterung auf den Erschließungsabschnitt III vorgenommen wird.

#### **8.2.5 Entwässerung**

Die Entwässerung der Bauflächen im Wohngebiet 3 erfolgt im Trennsystem. Dabei werden die Schmutzwässer der Kläranlage Bad Salzungen zugeführt.

Die Regen- und unbelasteten Oberflächenwässer fließen über den Regenwassersammler in ein Regenrückhaltebecken mit Ableitung über ein Grabensystem zum Pfitzbach.

Das Baugebiet ist Bestandteil des Generalentwässerungsplanes der Stadt Bad Salzungen.

#### **8.2.6 Wärmeversorgung**

Eine zentrale Wärmeversorgung ist nicht vorgesehen.

#### **8.2.7 Gasversorgung**

Eine Erweiterung des Gasversorgungsnetzes ist vorgesehen.

#### **8.2.8 Elektroversorgung**

Die Erweiterung des Elektroversorgungsnetzes im dritten Erschließungsabschnitt ist vorgesehen.

#### **8.2.9 Fernmeldetechnische Erschließung und Telekommunikation**

Die Erweiterung der fernmeldetechnischen Erschließung und der Telekommunikation sind vorgesehen.

#### **8.2.10 Straßenbeleuchtung**

Entlang der bisher hergestellten neuen Fahrbahnen und Parkplätze sind Straßenbeleuchtungsanlagen angeordnet. Sie werden auf den dritten Erschließungsabschnitt im Wohngebiet 3 erweitert.

**Wohngebiet und Sondergebiet „Schanzbaum/Drei Eichen“  
8. Änderung**

## **9. Zusammenfassende Erklärung**

### **9.1. Vorbemerkungen**

Entsprechend den Forderungen der §§ 6 V2, 10 IV BauGB ist jedem Bebauungsplan nach Planaufstellung in der Abwägung eine „Zusammenfassende Erklärung“ hinzuzufügen. Sie wird erst nach Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erstellt. Für die Wirksamkeit des Bauleitplanes ist sie nicht entscheidend (§ 214 I BauGB), kann aber für die Abwägung von Bedeutung sein.

### **9.2 Zusammenfassende Erklärung**

Im Zuge der Planaufstellung wurde es erforderlich, die umweltrelevanten Festlegungen des bestehenden und der in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplanänderung zu prüfen und die sich ggf. ergebenden offenen Fragen zu klären.

In der laufenden Flächennutzungsplanänderung wurde erklärt, dass im geänderten Planungsgebiet Flächen zur Entwicklung eines Bebauungsplanes vorhanden sind. Sie sollen der Bereitstellung von Wohnbauflächen dienen.

Um diese Flächen zu sichern, müssen geeignete Entlastungs- und Ausgleichsflächen für die Gewährleistung einer ausgewogenen Umweltverträglichkeit geschaffen werden und ausreichend Freiräume zur weiteren landwirtschaftlichen Nutzung bereit stehen.

Nach Beteiligung der „Träger öffentlicher Belange“ wurde von den zuständigen Behörden ausdrücklich auf die angemessenen Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen und konkreten Forderungen gestellt.

Mit der Vorbereitung des Plangenehmigungsverfahrens nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte die Einarbeitung geeigneter Maßnahmen zur Erfüllung der Forderungen der öffentlichen Träger und Behörden sowie privatrechtlich Beteiligter.

Zur Bereitstellung notwendiger Ausgleichsflächen fanden verschiedene Begrünungsmaßnahmen und Pflanzgebote Eingang in den Bebauungsplan:

1. Für private Grundstücksflächen ist je 100 qm überbaute Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum von mindestens 16 cm Stammumfang mit Drahtballen zu pflanzen und zu unterhalten.
2. Für die Grundstücke 01 bis 07 ist je Grundstück ein hochstämmiger Laubbaum in den privaten Grünstreifen parallel zur Erschließungsstraße zu pflanzen und zu unterhalten.
3. Die Pflanzböschungen der Lärmschutzwälle sind als Ausgleichsflächen für die Anliegerstraße zu begrünen. Ihre Begrünung ist mit Bodendeckern und frei wachsenden Wildgehölzhecken nach Pflanzliste vorzunehmen.

Auch die Sicherung vorhandener Bäume wurde durch die Aufnahme eines Erhaltungsgebotes gewährleistet. Es wurde festgelegt:

1. Die dem Erhaltungsgebot unterliegenden Bäume dürfen – soweit sie standortgerecht und einheimisch sind – nicht beseitigt werden.
2. Einheimische, standortgerechte Bäume sind sachgerecht zu pflegen und zu erhalten.
3. Überalterte oder nicht standortgerechte Anpflanzungen sind zu ersetzen.

Die offenen Flächen zwischen den Nutzungsbereichen wurden als landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen und stehen den örtlichen landwirtschaftlichen Betrieben zu Bearbeitung und Nutzung zur Verfügung. Über ein eingetragenes Wegerecht ist die ständige Zufahrt gewährleistet.