



**INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN GMBH**  
**Beratende Ingenieure**

IVS GmbH, Am Kehlgraben 76, 96317 Kronach

- ♦ Wasserbau
- ♦ Abwassertechnik
- ♦ Wasserversorgung
- ♦ Straßen- Brückenplanung
- ♦ Elektronische Vermessung
- ♦ Sportstätten
- ♦ Bauüberwachung
- ♦ Hochbau
- ♦ Bauleitplanung
- ♦ Landschaftsplanung
- ♦ Stadtsanierung
- ♦ Dorferneuerung
- ♦ Tragwerksplanung / Statik
- ♦ Projektmanagement

---

# Begründung mit Umweltbericht

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

---



## Stadt Bad Salzungen

**vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 41 „Neubau eines SB-  
Warenhauses mit Shops und  
Parkdeck“ auf dem ehemaligen  
Bahngelände an der Bahnhofstraße**

**Wartburgkreis, Thüringen**

**Projektnummer:**

**1.62.01**

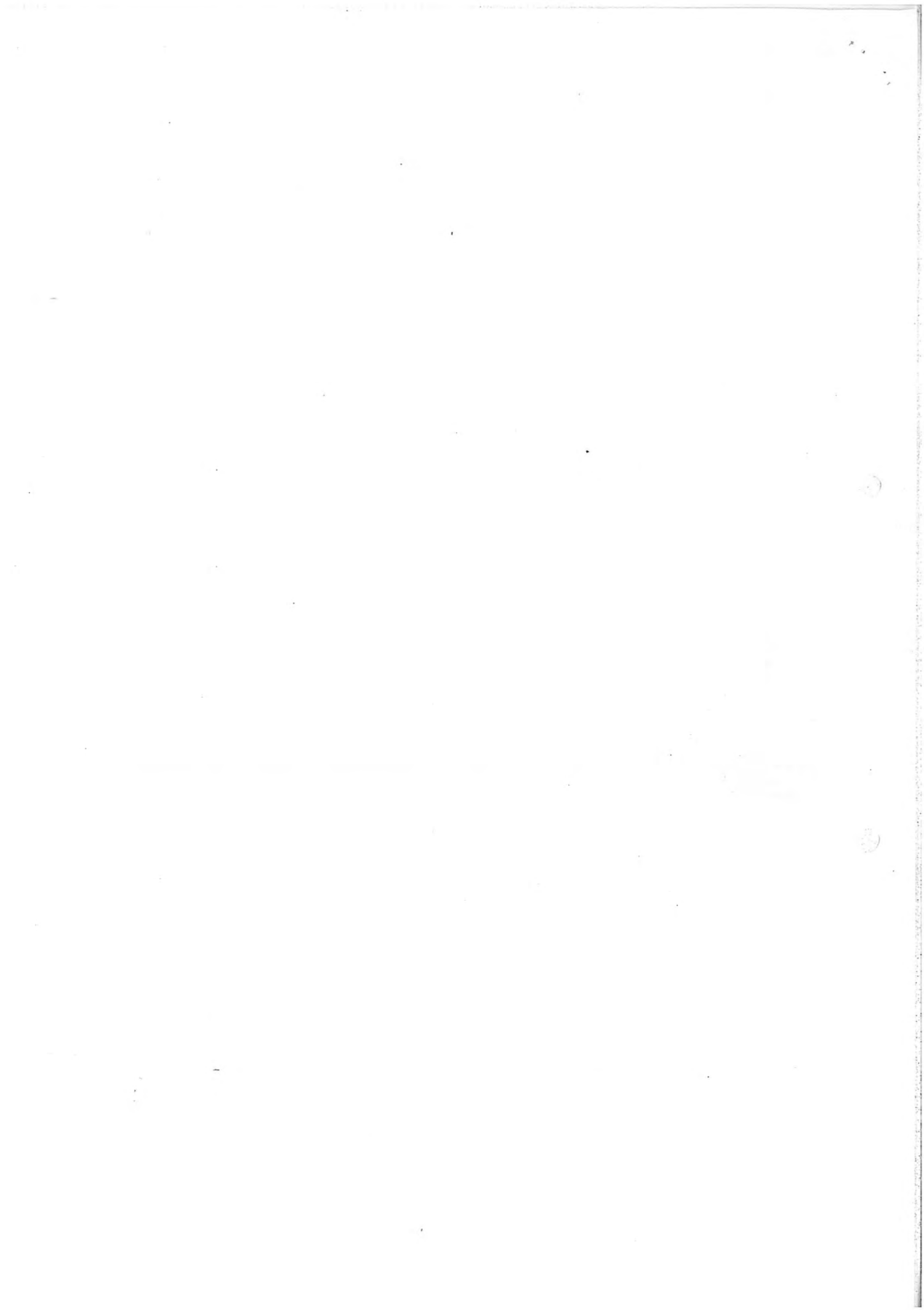
**Planungsstand:**

**27. März 2014, Endfassung**

**Entwurfsverfasser:**

**IVS**

Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach  
Telefon: 09261/6062-0  
Telefax: 09261/6062-60



<b>1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>2</b>
<b>2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS</b>	<b>2</b>
2.1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
2.2. BESCHREIBUNG DES GEBIETES	3
<b>3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ANDERE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>4. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
<b>5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>6</b>
<b>6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
6.1. BEBAUUNG	6
6.2. VERKEHR	7
6.3. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG	7
6.4. GRÜNFLÄCHEN	8
6.5. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	8
6.6. LÄRMSCHUTZ UND LUFTREINHALTUNG	8
6.7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	10
<b>7. KENNZEICHNUNGEN</b>	<b>10</b>
<b>8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>10</b>
<b>9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</b>	<b>12</b>
9.1. GRUNDERWERB/BODENORDNUNG	12
9.2. ERSCHLIEBUNG	12
9.3. VER- UND ENTSORGUNG	13
9.4. PLANUNGSRECHT	15
<b>10. FLÄCHENBILANZ</b>	<b>15</b>
<b>11. ANLAGEN</b>	<b>15</b>
11.1. GRÜNORDNUNGSPLAN	15
11.2. EINGRIFFS-, AUSGLEICHSBILANZIERUNG	15
11.3. UMWELTBERICHT	16
11.3.1. <i>Einleitung</i>	16
11.3.1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	16
11.3.1.2. Berücksichtigung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	16
11.3.2. <i>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</i>	18
11.3.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	18
11.3.2.2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
11.3.2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
11.3.3. <i>Zusätzliche Angaben</i>	22
11.3.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	22
11.3.3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	22
11.3.3.3. Zusammenfassung	22
<b>12. ENTWURFSVERFASSER</b>	<b>23</b>

## 1. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Procom Unternehmensgruppe beabsichtigt, im Bereich des Bahnhofes von Bad Salzungen die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs. Da solche Betriebe nur in dafür vorgesehenen Sondergebieten zulässig sind, ist die Erlangung der Voraussetzungen für eine baurechtliche Genehmigung über entsprechende Bauleitplanungen unabdingbar.

Auf die Anfrage von Procom hin erteilte der Stadtrat der Stadt Bad Salzungen in einer Sitzung im Dezember 2010 sein grundsätzliches Einverständnis mit dem Vorhaben unter der Voraussetzung, dass durch den zu erwarteten zusätzlichen Verkehr der Kurstatus der Stadt nicht beeinträchtigt werden darf. Ein dazu in Auftrag gegebenes Gutachten zur Luftreinhaltung kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Ansiedlung am avisierten Standort die Werte für Kurgebiete eingehalten werden können.

Eine weitere zu klärende Fragestellung beschäftigt sich mit der verkehrlichen Erschließung des Objekts. Ein diesbezügliches Verkehrsgutachten wurde zwischenzeitlich vorgelegt.

Bezüglich des gewählten Verfahrens erfolgten Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB). Es wurde gleichzeitig beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Im Zuge des Verfahrens stellte sich heraus, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan die Kriterien für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfüllt. Durch den Bebauungsplan soll eine innerstädtische Fläche wieder nutzbar gemacht werden. Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Auch die Schutzziele des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht verletzt.

Somit wird die öffentliche Auslegung auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung durchgeführt. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird eingestellt, der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Eine für die vorgesehene Einzelhandelsnutzung durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), geändert am 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163, 1168), kam zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit auch keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

### 2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 umfasst Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) von Flurstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Bad Salzungen:

717/8 TF, Bahnhofstr.	816/6 TF, Bahnhofstr.	1682 ---
1695/36 ---	1695/54 TF	

Straßenflächen befinden sich in öffentlichem Eigentum. Die übrigen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich ehemalige Bahngelände auf den Grundstücken Flur-Nummer 1682 und 1695/36. Diese werden vor Errichtung des Einzelhandelsbetriebes abgebrochen

## 2.2. Beschreibung des Gebietes

Bei der Stadt Bad Salzungen handelt es sich um die Kreisstadt des Wartburgkreises. Das Stadtgebiet liegt auf einer Höhe zwischen 234 Metern über NN (Werra an der Stadtgrenze nach Tiefenort) und 496 Metern über NN (Höhe 496,3 im Süden des Stadtgebiets). Nachbargemeinden sind Immelborn, Leimbach, Moorgrund, Stadtlengsfeld, Tiefenort, Weilar und Urnshausen im Wartburgkreis sowie Breitungen/Werra im Landkreis Schmalkalden-Meiningen. Die Stadt besteht neben der Kernstadt aus den Stadtteilen Kloster, Wildprechtroda, Kaltenborn, Langenfeld und Hohleborn.

Das Planungsgebiet liegt am Rande des Zentrums von Bad Salzungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen, Norden und Osten begrenzt von Bahnanlagen, im Süden von der Bahnhofstraße.

Das Gelände steigt von etwa 241 Metern über NN im Nordwesten auf etwa 243 Meter über NN im Südosten an.

Das Gebiet um Bad Salzungen und das Planungsgebiet gehören naturräumlich zum Salzunger Werrabergland (359).

Geologisch stehen im Untergrund die geschichteten Sand- und Tonsteine des Unteren Buntsandsteins (Calvörde-Formation) sowie die Sulfate, Karbonate und Salinargesteine des Zechsteins an. Überlagert werden die Gesteine von Terrassenschottern (Kies, Sand, Schluff) der Saale-Kaltzeit, welche hauptsächlich im südlichen Planungsgebiet verbreitet sind. Das Gebiet befindet sich im Bereich des aktiven Salzhangs, einer Ablaugungsfläche für Salzgesteine im Untergrund.

Das Grundwasser befindet sich in der Umgebung des Standortes oberflächennah bei etwa zwei bis zehn Meter unter Gelände. Hauptgrundwasserleiter ist der Untere Buntsandstein bzw. der Plattendolomit des Zechsteins. Das Grundwasser im Plattendolomit ist gespannt.

Der geologische Untergrund des Standortes baut sich aus geschichteten Festgesteinen des Unteren Buntsandsteins auf (tonige Sandsteine der Calvörde-Folge, deren lehmige Mittelterrassenschotter der Werra auflagern. Der oberflächennahe Baugrund ist im Planungsgebiet überwiegend unproblematisch. Der Standort befindet sich jedoch am Südrand des Salzhangs, der rezenten Ablaugungsgrenze des Zechstein-Salinars im tieferen Untergrund. Die aktive Zone dieses Salzhangs gibt sich in der weiteren Umgebung durch Spaltenbildung in den anstehenden Sandsteinen, durch Erdfälle wie den benachbarten Burgsee und in bebauten Gebieten gegebenenfalls durch Gebäudeschäden (Risse) zu erkennen. Zur Frage, ob in Zukunft noch subrosionsbedingte Oberflächenveränderungen eintreten werden, ist gegenwärtig keine eindeutige Aussage möglich. In Anbetracht der verhältnismäßig geringen Tiefenlage des Subrosionshorizontes (etwa 130 bis 150 Meter unter Gelände) und der oben erwähnten Phänomene, können solche Veränderungen an der Erdoberfläche nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das bedeutet für die rund um den Burgsee laufenden Planungen, dass, ungeachtet der verhältnismäßig unkomplizierten Verhältnisse im oberflächennahen Baugrund, zukünftig Veränderungen an der Erdoberfläche (Aufreißen von Spalten oder langsame geringfügige Senkungen) infolge subterranean Lösungsvorgänge auftreten können. Eine problemorientierte Baugrunderkundung ist dringend zu empfehlen. Es ist zu erwarten, dass besondere gründungstechnische Aufwendungen in Betracht gezogen werden müssen. Die Daten zum langjährigen Verlauf der Senkungen sind beim Thüringer Landesbergamt, Außenstelle Bad Salzungen, zu erfragen.

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringen Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. (Angaben von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Außenstelle Weimar).

### **3. Flächennutzungsplan und andere übergeordnete Planungen**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzungen ist das überplante Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst, siehe hierzu Punkt 1 dieser Begründung.

Die Nachbargemeinden werden von der Bauleitplanung unterrichtet.

Zu großflächigem Einzelhandel wird im Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP 2004) unter Ziel 3.2.1 ausgeführt, dass die Ansiedlung ... von Einzelhandelsgroßprojekten in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig ist. Diesem Ziel wird entsprochen, da Bad Salzungen als Mittelzentrum ausgewiesen ist. Die Konzentration auf die zentralen Orte höherer Stufe ist erforderlich, da Einzelhandelsgroßprojekte durch ihr umfassendes Warenangebot sowie ihre überwiegend überörtliche Bedeutung ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und damit die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungssystems wesentlich beeinträchtigen können.

Weiter heißt es unter Grundsatz 3.2.3, dass Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr errichtet werden sollen. Städtebaulich integriert ist ein Standort, wenn er sich räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt zuordnet, indem er in zentraler und für Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage liegt, über eine gute verkehrliche Anbindung verfügt, sich räumlich und konzeptionell in die örtliche Einzelhandelsstruktur integriert und in unmittelbarem Anschluss an die vorhandene Bebauung liegt. Das Vorhaben entspricht diesem Grundsatz.

Unter Grundsatz 3.2.4 wird ausgeführt, dass die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte sich an der zentralörtlichen Versorgungsstruktur orientieren soll. Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und die Funktionsfähigkeit der Handelsstruktur des Zentralen Ortes sowie benachbarter Zentraler Orte sollen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der Bedarf an neuen Handelsflächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innerstädtischen Zentrenstruktur. Dementsprechend werden Einzelhandelsgroßprojekte, eingepasst in das zentralörtliche Versorgungssystem, hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche und in ihrem Warensortiment so zu konzipieren sein, dass sie der Versorgungsfunktion der Standortgemeinde entsprechen und die Funktion der Innenstädte stärken. So stärken Einzelhandelsgroßprojekte mit einem überwiegend innenstadtrelevanten Sortimentsangebot die Funktion der Innenstädte. Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in den Innenstädten ist ein wichtiger Faktor, der zur Revitalisierung und Stärkung leistungsfähiger Innenstädte beiträgt sowie die wirtschaftliche Bedeutung der Städte insgesamt stärkt. Eine Verlagerung innenstadtrelevanter Sortimentsangebote nach außen oder die Erschließung neuer Standorte im Außenbereich kann zur Verödung der Innenstädte und damit zum Funktionsverlust der Stadt führen. Diesem Grundsatz wird durch die vorliegende Planung nachgekommen, weil der Standort im Bahnhofsumfeld von Bad Salzungen und damit auf einem an die Innenstadt angrenzenden Areal liegt und durch die Festsetzungen im Bebauungsplan das Sortiment so bestimmt wird, dass vorhandene Einzelhandelsstrukturen nicht gestört werden sollen.

Für das Vorhaben wurde von Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg, im Januar 2014 ein Verträglichkeitskurzcheck vorlegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben den Vorgaben aus dem LEP Thüringen weitgehend gerecht wird. Ein Verstoß ist weder gegen das Kongruenz- und das Konzentrationsgebot als auch nicht gegen das Integrationsgebot erkennbar. Raumordnerisch relevante Beeinträchtigungen auf die Zentralen Orte im Umland sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Innerhalb von Bad Salzungen erreichen die prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen im Segment des periodischen Bedarfs in Bezug auf die Innenstadt zwar den abwägungsrelevanten Bereich, überschreiten den von der Rechtsprechung regelmäßig zitierten 10%-Schwellenwert jedoch nicht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Kaufland selbst eine wichtige Versorgungsfunktion für die Innenstadt übernehmen wird. Die nahversorgungsrelevante Versorgungsfunktion der Innenstadt wird durch die Kaufland-Ansiedlung somit langfristig gesichert.

Mit der Realisierung von Kaufland werden verstärkt Umlandkunden in den Kernstadtbereich gezogen, die bislang in starkem Maße am Einzelhandelsstandort Herkules-Center gebunden waren. Davon kann die gesamte Innenstadt über Kopplungskäufe profitieren.

Der Vorhabensstandort ist zwar aktuell nicht dem faktischen Kernbereich der Innenstadt zuzuordnen, steht aber in einer räumlich-funktionalen Ergänzung zu diesem.

Mit der kürzlich erfolgten Verlagerung von MediMax an die Bahnhofstraße (gegenüber des Vorhabenareals) und der Entwicklung der Alten Post ist zuletzt die Tendenz erkennbar gewesen, dass sich die Innenstadt in Richtung Bahnhof und Bahnhofsumfeld entwickelt. Hier bestehen noch Flächenpotenziale zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, so dass MediMax in der Kernstadt von Bad Salzungen gehalten und zugleich eine Brachfläche einer neuen Entwicklung zugeführt werden konnte. Aktuelle Planungen sehen eine Umstrukturierung des Bahnhofes und des Bahnhofsumfeldes vor, um die stadträumlichen Bezüge zum Innenstadtkern zu verbessern. Ein entsprechender städtebaulicher Wettbewerb fand 2013 statt. Ziel dieser Maßnahmen ist es, den Bahnhof und sein Umfeld als wichtiges Bindeglied zwischen den beiden Kurschwerpunkten Burgsee und Gradierwerk als Entree zur Innenstadt aufzuwerten. Einbezogen ist hierbei auch das brach liegende Vorhabensareal, das mit der Vorhabensrealisierung einer neuen Nutzung zugeführt werden und einen städtebaulichen Lückenschluss ermöglichen soll. Das Bahnhofsumfeld sowie das Vorhabensareal spielen damit künftig als Ergänzungsbereiche des Innenstadtkerns eine wesentliche Rolle und könnten künftig dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden.

Die geplante Kaufland-Ansiedlung wird in funktionaler Ergänzung zum Innenstadtkernbereich stehen. So wird die überörtliche Ausstrahlung von Kaufland verstärkt Umlandkunden in die Kernstadt von Bad Salzungen ziehen, die zumindest in Teilen ihren Besuch bei Kaufland mit dem Besuch der historischen Innenstadt/Goethe-Park-Center koppeln werden. Bislang wirkt vor allem das am westlichen Stadtrand, nahe der B 62 gelegene Herkules-Center (E-Center, Baumarkt, Takko sowie ergänzende kleinflächige Anbieter) als einer der wesentlich ins Umland ausstrahlenden Einzelhandelsstandorte, insbesondere im Hinblick auf den periodischen Bedarf. Mit der Realisierung von Kaufland werden Umlandkunden zu größeren Anteilen in den Kernstadtbereich kommen.

Die Umsetzung des Kaufland-Vorhabens wird letztendlich dazu beitragen, das nahversorgungsrelevante Versorgungsangebot der Innenstadt von Bad Salzungen langfristig in zentraler Stadtlage zu sichern und als Magnet für die Innenstadt fungieren.

Das Vorhaben entspricht dem städtebaulichen Integrationsgebot weitgehend.

Gemäß dem Regionalplan Südwestthüringen liegt das Mittelzentrum Bad Salzungen im Stadt- und Umlandbereich des ländlichen Raums. Das Stadtgebiet liegt auf einer landesbedeutsamen Entwicklungsachse, die von Eisfeld über Hildburghausen und Meiningen nach Bad Salzungen und weiter über Vacha nach Hessen führt.

#### **4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Die Stadt Bad Salzungen beabsichtigt in Zusammenarbeit mit dem Investor, der Procom Unternehmensgruppe mit Sitz in Hamburg, die Rechtsgrundlage zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes zu schaffen. Durch die zentrale Lage des Objektes soll Bad Salzungen als Einkaufsstadt für die eigene Bevölkerung und das Umland attraktiver werden und der qualifizierte Fachhandel im Zentrum gestärkt werden. Darüber hinaus werden zusätzliche Arbeitsplätze sowie eine Stärkung der Wirtschaftskraft erwartet.

#### **5. Städtebauliches Konzept**

Insgesamt wird eine Fläche von rund 1,8 Hektar überplant, bei der es sich derzeit um ungenutztes Brachland handelt. Künftig soll hier großflächiger Einzelhandel mit den dazugehörigen Nebenanlagen, wie Verkehrswegen, Stellplätzen und Außenanlagen, entstehen

Das Planungsgebiet befindet sich in städtebaulich integrierter Lage an der Bahnhofstraße, die gleichzeitig auch die Haupterschließungsstraße darstellt. Im Zuge der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen soll am westlichen Ende des Sondergebietes ein Kreisverkehrsplatz erstellt werden, über den die verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgt. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Dach des Gebäudes entstehen.

Aufgrund der zentralen Lage verfügt das Objekt auch über eine hervorragende fußläufige Erschließung, besonders für die Bewohner der Stadtmitte von Bad Salzungen.

#### **6. Planinhalt und Festsetzungen**

##### **6.1. Bebauung**

Das Planungsgebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit den dazugehörigen Nebenanlagen, wie Stellplätzen, Zufahrten oder Anlieferungen.

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 7.000 m<sup>2</sup>, was einer Grundflächenzahl von rund 0,51 entspricht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann die zulässig Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten sowie Umfahrten für die Anlieferung bis zu einer Grundfläche von 11.000 m<sup>2</sup> überschritten werden. Das entspricht in etwa einer Grundflächenzahl von 0,81.

Durch die minimale Überschreitung der (gemäß Baunutzungsverordnung – BauNVO) maximal zulässigen Grundflächenzahl werden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt: Wohnnutzung innerhalb des Planungsgebietes ist nicht zulässig und das Gebiet ist auf allen Seiten von unbebauten Flächen umgeben (Straßenflächen, Bahngelände, Bahnhofplatz), so dass eine ausreichende Besonnung und Luftaustausch gegeben sind.

Zulässig sind ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.500 m<sup>2</sup> sowie (unselbständige) Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften bis zu insgesamt 230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.



Die Non-Food-Sortimente sind je Sortimentsgruppe auf eine Verkaufsfläche von höchstens 200 m<sup>2</sup>, insgesamt auf höchstens 900 m<sup>2</sup> beschränkt. Folgende Sortimentsgruppen aus dem Non-Food-Sortiment sind zulässig:

- Haushaltswaren,
- Textilwaren,
- Elektro- und Elektronikartikel,
- Sportartikel und Spielwaren,
- Schreibwaren und Zeitschriften,
- Auto- und Fahrradzubehör
- Blumen und Pflanzen.

Innerhalb der Obergrenze ist die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung) nicht beschränkt.

Zur Verkaufsfläche zählen alle dem Kunden zum Zwecke des Verkaufs zugänglichen Flächen einschließlich Kassenzone. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Lagerflächen, Leergutannahmeflächen sowie Verkehrsflächen von Ladenstraßen und Windfang, soweit auf ihnen keine Waren zum Verkauf angeboten werden.

Weiterhin sind zulässig Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr mit den dazugehörigen Gebäuden und verkehrlichen Anlagen.

Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 Thüringer Bauordnung (ThürBO) Abstandsflächen von mindestens drei Metern einzuhalten.

## **6.2. Verkehr**

Das Planungsgebiet befindet sich in städtebaulich integrierter Lage an der Bahnhofstraße, die gleichzeitig auch die Haupteinfahrtsstraße darstellt. Im Zuge der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen soll am westlichen Ende des Sondergebietes ein Kreisverkehrsplatz erstellt werden, über den die fahrzeugmäßige Erschließung des Geländes erfolgt. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Dach des Gebäudes entstehen.

## **6.3. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung**

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung sind im Plan nicht ausgewiesen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das bestehende Kanalnetz des Wasser- und Abwasserverbandes Bad Salzungen. Hinsichtlich der Ableitung von Niederschlagswasser sind zwei mögliche Planvarianten vorgesehen:

Der Vorhabensträger plant, das auf dem Vorhabensgebiet anfallende Niederschlagswasser verzögert abzuleiten und gegebenenfalls über eine Reinigungsanlage dem öffentlichen Entwässerungssystem zuzuleiten, sofern es nicht versickert oder gesammelt und genutzt wird. Dabei sind die entsprechenden geltenden technischen Regelwerke und Verfahren, die hydraulischen Verhältnisse sowie der ökologische und chemische Zustand des von der Einleitung betroffenen Gewässers zu beachten.

oder

Die Ableitung von Niederschlagswasser erfolgt nach entsprechender Vorbehandlung über bestehende Entwässerungsleitungen der Deutschen Bahn zur Werra. Gegebenenfalls werden notwendige Rückhaltmaßnahmen durchgeführt.

Ein entsprechender Entwässerungsplan wird spätestens im Zuge der Bauantragstellung vorgelegt.

Niederschlagswasser von verschmutzten Flächen ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu behandeln.

#### **6.4. Grünflächen**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese Grünflächen sind gemäß den Festsetzungen zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten. Bei der Begrünungsmaßnahme soll ein sinnvoller Kompromiss aus naturnaher Gestaltung sowie einer pflegeleichten und nutzungsgerechten Bepflanzung erreicht werden.

Gemäß den Planeintragungen sind Spitzahorn und Winterlinden als Alleebäume im Wechsel mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm in einem gegenseitigen Abstand von zehn Metern zu pflanzen, landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Für diese Pflanzungen sind ausreichende Schutzvorrichtungen vorzusehen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

#### **6.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Um Fußwegeverbindung zu sichern, werden zwei Flächen mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Es handelt sich hier zum einen um die östliche Grundstücksteilfläche des Vorhabensgebiets. Hier soll vor dem Hintergrund der Verbesserung der fußläufigen Beziehungen zwischen Vorhabensstandort und Innenstadt im Zuge der geplanten Umgestaltung des Bahnhofs von Bad Salzungen eine Begehrbarkeit ermöglicht werden. Weitere Regelungen hierzu erfolgen im Durchführungsvertrag.

Zum anderen handelt es sich um eine Teilfläche an der Bahnhofstraße im südwestlichen Bereich des Vorhabensgebietes, auf der zudem ein Fahrrecht für die öffentlichen Verkehrsbetriebe und für die Stadt Bad Salzungen festgesetzt wird. Die Stadt plant eine Umgestaltung des Bahnhofsgeländes einschließlich Zentraler Busbahnhof. Hieraus kann sich künftig die Notwendigkeit ergeben, eine neue bzw. ergänzende Buswartefläche auszuweisen. Alternativ plant die Stadt, diesen Bereich als Parkplatzfläche für Personenkraftwagen auszuweisen.

#### **6.6. Lärmschutz und Luftreinhaltung**

Bezüglich Lärmschutz wird auf das Gutachten der M+O Immissionsschutz - Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, vom 17. Dezember 2013 verwiesen.

Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren war aus lärmtechnischer Sicht zu prüfen, ob der Betrieb des Marktes verträglich mit den Nutzungen der Nachbarschaft ist. Die Verträglichkeit bestimmt sich aus der Frage, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche prognostiziert werden und ob, wenn nach dem Stand der Technik unvermeidbare Geräusche verbleiben, das Minimierungsgebot erfüllt ist. Nicht schädliche Umwelteinwirkungen werden darüber festgestellt, ob die Geräuschimmissionsprognose aus dem Verbrauchermarkt unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhält. Die Beachtung des Minimierungsgebots erfordert gegebenenfalls technische, betriebliche oder organisatorische Maßnahmen. Darüber hinaus wird zur Anbindung des Kaufland Verbrauchermarktes der Neubau eines Kreisverkehrs erforderlich. Es wurde nach der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung geprüft, ob eine wesentliche Änderung der Verkehrssituation vorliegt. Zudem ist die Gesamtlärmsituation (Straßen- und Schienenlärm sowie Gewerbelärm) mit und ohne dem Kaufland Verbrauchermarkt zu bewerten gewesen.

**Gewerbelärm:**

An allen Immissionsorten wird der Immissionsrichtwert und auch das Irrelevanzkriterium der TA Lärm am Tage deutlich unterschritten. Eine Betrachtung der Vorbelastung aus anderen gewerblichen Nutzungen ist daher nicht erforderlich. Im Nachtzeitraum ist das Irrelevanzkriterium der TA Lärm überwiegend eingehalten, an zwei Immissionsorten jedoch überschritten. Ursache hierfür ist der Verflüssiger und die Anlieferung zwischen fünf und sechs Uhr, insbesondere die Entladung der Paletten. Der Anlieferhof ist in Richtung Bahngelände überwiegend offen, sodass hier keine oder nur eine geringe Abschirmwirkung besteht. Zudem wird ein Teil des Schalls an der Wand des Anlieferhofes zur Bahnhofstraße reflektiert. Das Maximalpegel-Kriterium wird stets eingehalten.

Der Schalleistungspegel ist nachts auf 75 dB(A) zu begrenzen oder es ist durch andere Maßnahmen sicherzustellen, dass an den Immissionsorten der Nachtrichtwert der TA Lärm der jeweiligen Gebietskategorie durch die TGA 1 (Anlieferhof) allein um mindestens 10 dB(A) unterschritten wird. Folgende Lärmschutzmaßnahmen werden dazu vorgeschlagen:

Verzicht auf Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 6.00 Uhr

oder

Der Bereich unterhalb der Rampe und die Rampe selbst sind zur Bahnseite baulich zu schließen. Das flächenbezogene Gewicht dafür darf 10 kg/m<sup>2</sup> nicht unterschreiten bzw. sollte der Schalldämmwert >25 dB(A) sein. Es muss auf eine dichte Ausführung ohne Öffnungen geachtet werden

oder

Der Bereich unterhalb der Rampe ist zur Bahnseite baulich zu schließen. Das flächenbezogene Gewicht dafür darf 10 kg/m<sup>2</sup> nicht unterschreiten bzw. sollte der Schalldämmwert >25 dB(A) sein. Es muss auf eine dichte Ausführung ohne Öffnungen geachtet werden und die Unterseite der Decke der Anlieferung ist mit einem Schallschutz-Deckensystem zu versehen. Es ist ein System mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad >0,6 nach DIN EN ISO 11654 einzubauen. Die südliche Wand am Anlieferhof an der Bahnhofstraße erhält die gleiche Verkleidung wie die Decke.

**Verkehrslärmänderung:**

Der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht erhöht sich an einem Immissionsort um mehr als 3 dB(A). Ursache hierfür ist der neue Kreisverkehr. Jedoch sind die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und damit auch die Gesundheitsschwelle von 70/60 dB(A) Tag/Nacht eingehalten.

**Neubau Kreisverkehr:**

Für die Anbindung des Kaufland Verbrauchermarktes soll ein Kreisverkehr in die Bahnhofstraße gebaut werden, um die Neuverkehre verkehrsgerecht abzuwickeln. Es handelt sich um einen erheblichen baulichen Eingriff im Sinne der 16. BImSchV. Die Änderung ist wesentlich, da sich der Beurteilungspegel an einem Immissionsort um mehr als 3 dB(A) erhöht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69/59 dB(A) Tag/Nacht werden jedoch eingehalten. Es entsteht kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen „dem Grunde nach“.

**Gesamtlärmänderung:**

Die Differenz des Gesamtlärms aus Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm im Zustand mit und ohne dem Kaufland Verbrauchermarkt beträgt tags im Umfeld durchschnittlich 0-2 dB(A). Lediglich im Nahbereich des und auf dem eigentlichen Betriebsgelände sind auch höhere Pegeldifferenzen möglich. Die Differenz des Gesamtlärms aus Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm im Zustand mit und ohne dem Kaufland Verbrauchermarkt nachts beträgt im südlichen Umfeld durchschnittlich 0-1 dB(A), im nördlichen 0-3 dB(A). Im Bereich der Anlieferung vom Kaufland Verbrauchermarkt beträgt die Änderung im Nachtzeitraum 1 bis mehr als 3 dB(A).

Zum Schutz vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene Schallschutzmaßnahmen möglich, die oben genannt werden. Der Investor hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den entsprechenden Nachweis über die Umsetzung entsprechender Maßnahmen aus der Lärmtechnischen Untersuchung zu erbringen.

Die Stadt Bad Salzungen ist seit 2009 „Staatlich anerkanntes Sole-Heilbad“. Inhaltlich ist dieser Status unter anderem mit einer Reihe von Heilanzeigen verbunden, deren Festsetzung an definierte Qualitätsstandards geknüpft ist. Ein wichtiger Parameter ist dabei die Luftqualität, die insbesondere im Zusammenhang mit der Heilanzeige „Atemwegserkrankungen“ relativ strengen und vorsorgeorientierten Beurteilungswerten genügen muss. Die Einhaltung dieser strengen Luftqualitätsstandards ist in regelmäßigen Abständen durch Messungen zu überprüfen.

Vor dem Hintergrund größerer Investitionen, insbesondere im näheren Umfeld der Kuranlagen und der historischen Altstadt, wurde durch ein Umweltgutachten überprüft, ob die geforderten Luftqualitäts-Richtwerte für ein „Staatlich anerkanntes Sole-Heilbad“ auch weiterhin eingehalten werden. Die Verträglichkeit eines Verbrauchermarktes wurde dabei untersucht und bewertet.

Vom Büro Müller-BBM GmbH, Niederlassung Karlsruhe, wurde ein Umweltgutachten erstellt (Umweltgutachten Bad Salzungen – Verkehrsbedingte Luftschadstoffbelastungen durch Planungsvorhaben im näheren Umfeld der Kuranlagen und der historischen Altstadt – vom 12. Juli 2012), das zu folgendem Ergebnis gelangt:

An allen zum geplanten Verbrauchermarkt nächstgelegenen Gebäudefassaden werden im Planfall die Grenzwerte nach 39. (Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) für Feinstaub und für Stickstoffdioxid deutlich unterschritten.

In den Kurbereichen und speziell an den Messpunkten des Deutschen Wetterdienstes (DWD) werden in beiden Untersuchungsfällen die Richtwerte für Kurorte mit Heilanzeige „Atemwegserkrankungen“ eingehalten.

Die Änderungen der Schadstoffbelastungen sind räumlich auf die unmittelbaren Nachbarbereiche zum geplanten Kaufland beschränkt.

#### **6.7. Gestalterische Festsetzungen**

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung von baulichen Anlagen soll sichergestellt werden, dass sich das geplante Vorhaben in das Umfeld des historischen Stadtkerns einfügt.

#### **7. Kennzeichnungen**

Kennzeichnung nach vorliegenden Planungen oder gemäß bestehenden Vorschriften wurden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorgenommen.

#### **8. Nachrichtliche Übernahmen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG). Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Stadt Bad Salzungen, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Wartburgkreis oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, unverändert zu belassen. Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis, die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Der Thüringer Landesbetrieb für Arbeitsschutz und technischen Verbraucherschutz, Regionalinspektion Suhl, fordert die Berücksichtigung und Einhaltung aller staatlichen und berufsgenossenschaftlichen Arbeitsschutzvorschriften in der Planungs-, Ausführungsplanungs-, Bau- und Nutzungsphase.

Vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation wird darauf hingewiesen, dass im Anschluss an den Bebauungsplan im Bereich der Bahnhofstraße das Umlegungsverfahren „Gewerbe und Industrie Leimbacher Straße“ angeordnet ist.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Altgrundstücken in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstiger Nutzungsberechtigter eingegriffen wird. Die Eigentümer von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen sowie die anderen Nutzungsberechtigten haben die Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes zu schonen und, soweit diese nicht unterirdisch angebracht sind, erkennbar zu halten. Wer Arbeiten vornehmen will, die den festen Stand einer Vermessungsmarke oder ihre Erkennbarkeit gefährden können, hat dies der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde mitzuteilen, damit unter Umständen erforderliche Maßnahmen durchgeführt werden können. Das Land trägt die Kosten für die Versetzung und Sicherung dieser Vermessungsmarken.

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Von Seiten des zuständigen Dezernates Geodätische Grundlagen gibt es keine Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Bewilligungsfeld „Bad Salzungen“ der Bewilligung gemäß § 8 Bundesberggesetz zur Gewinnung von Sole. Rechtsinhaberin dieser Bergbauberechtigung ist die Sole-Heilbad Kurverwaltungsgesellschaft mbH, Am Flößrasen 1 in 36433 Bad Salzungen. Die Solebohrungen befinden sich etwa 250 Meter nordöstlich vom Planungsgebiet und sind durch die Planungen nicht betroffen. Dem Thüringer Landesbergamt liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume im Sinne des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische-Hohlräume-Gesetzes vor.

Vom Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Erfurt, bestehen keine Bedenken, sofern geklärt wird, ob die Betreiber und Anlagenverantwortlichen der Bahn der geplante Mitnutzung der Bahnentwässerungsanlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers in Richtung Werra zustimmen. Weiterhin darf durch die künftige Nutzung des ehemaligen Bahngeländes zu keinem Zeitpunkt eine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes eintreten. Die Zuwegungen zu den Betriebsanlagen der Bahn sind jederzeit zu gewährleisten. Die Nutzung, einschließlich Instandhaltung, der vorhandenen Betriebsanlagen ist uneingeschränkt zu gewährleisten. Zur Gewährleistung einer sicheren Betriebsführung der Bahnstrecke sind im Bereich sicherheitsrelevanter Flächen der Bahn keine Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Maßnahmen zur Erhaltung und Verfügbarkeit der vorhandenen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes und der Betriebssicherheit sind zu dulden. Die Entwässerung des Bahnkörpers darf nicht beeinträchtigt werden. Die Standsicherheit des Bahndamms ist zu gewährleisten. Im Randbereich der Bahnanlagen verlaufende Kabel und Leitungen dürfen weder überbaut noch in anderer Weise beeinträchtigt werden. Die Signalsicht der Triebfahrzeugführer ist zu gewährleisten und störende Lichtquellen sind zu vermeiden. Sofern die Möglichkeit besteht, dass von den Verkehrswegen abkommende Fahrzeuge auf Bahnanlagen gelangen können, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Der Zutritt zu Bahnanlagen ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Leipzig, macht darauf aufmerksam, dass sich im Planungsgebiet Flächen befinden, welche dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt unterliegen. Es handelt sich dabei um die Flächen des Bahnhofsplatzes, welche nachrichtlich dargestellt werden.

Weiterhin weist die Bahn darauf hin, dass sich im unmittelbaren Grenzbereich nach Norden eine Bestandskabelanlage mit sicherheitsrelevanten Kabeln befindet, die während und nach der Errichtung des Verbrauchermarktes nicht beeinträchtigt werden dürfen. Eine Überbauung ist auszuschließen, die Anlagen sind vor Beschädigungen zu schützen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Maßnahme betroffenen Bahnanlagen ist ständig und ohne Einschränkung zu gewährleisten, wobei Bahndämme nicht unter- oder abgegraben werden dürfen. Beleuchtungen und beleuchtete Werbeeinrichtungen sind so anzubringen, dass keine Blendwirkungen zu den Anlagen der Eisenbahn, insbesondere Gleisanlagen, entstehen. Eine mögliche Falscherkennung von Signalbildern (rot, gelb, grün) der DB Netz AG ist damit unbedingt auszuschließen. Weiterhin ist sicherzustellen, dass durch entsprechende Maßnahmen der unbefugte Zutritt bzw. das Befahren von Bahngelände ausgeschlossen wird.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1. Grunderwerb/Bodenordnung**

Die für die Errichtung des Verbrauchermarktes erforderlichen Grundstücksflächen werden vom Investor erworben. Inwieweit im Zuge der verkehrlichen Anbindung (siehe nächsten Punkt) weiterer Grunderwerb notwendig wird, kann im derzeitigen Planungsstadium noch nicht beurteilt werden.

### **9.2. Erschließung**

Das Vorhaben soll verkehrlich an die Bahnhofstraße angebunden werden.

Um eine optimale Lösung für die verkehrliche Anbindung zu finden, wurde von viaprojekt suhl ein Verkehrsgutachten erstellt (Verkehrsgutachten zur Errichtung eines Kaufland-Verbrauchermarktes in Bad Salzungen – Bahnhofstraße – vom Mai bzw. August 2012).

Vom Gutachter wurden für die Anbindung verschiedene Varianten untersucht, wobei sich die Anbindung über einen Kreisverkehrsplatz als verkehrliche Vorzugslösung herausgestellt hat.

Weiter kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das mit der Errichtung des Verbrauchermarktes erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen in vollem Umfang den unmittelbaren Anbindepunkt Bahnhofstraße/Untere Husengasse belastet und sich dort zu etwa einem Drittel in Richtung Bahnhofstraße/Ost und zu etwa zwei Dritteln in Richtung Bahnhofstraße/West verteilt. Die Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz wurden an den dort befindlichen Netzknoten abgeschätzt:

Knotenpunkt Bahnhofstraße/Werrastraße/Rudolf-Breitscheid-Straße: Der Knotenpunkt ist als Kreisverkehrsplatz ausgebaut und gegenwärtig mit etwa 1.200 Kfz pro Stunde belastet. Die zusätzliche Verkehrsbelastung infolge des Verbrauchermarktes beträgt etwa 150 Kfz pro Stunde. Die vorhandene Leistungsreserve des Kreisverkehrsplatzes reicht aus, um diese zusätzliche Verkehrsbelastung problemlos aufzunehmen.

Knotenpunkt Bahnhofstraße/Leimbacher Straße/Rhönstraße: Der Knotenpunkt ist als LSA-Kreuzung ausgebaut und gegenwärtig mit etwa 1.300 Kfz pro Stunde belastet. Die zusätzliche Verkehrsbelastung infolge des Verbrauchermarktes beträgt etwa 290 Kfz pro Stunde. Diese zusätzliche Verkehrsbelastung ist durch die Lichtsignalanlage (LSA), gegebenenfalls mit Anpassung der Freigabezeiten, zu bewältigen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend: In unmittelbarer Nähe befindet sich das Bahnhofsgebäude sowie der Busbahnhof.

Für Fußgänger und Radfahrer aus dem Stadtzentrum bzw. auch den weiter entfernten Stadtbezirken ist das Verbrauchermärkte aufgrund seiner zentralen Lage ebenfalls sehr gut erreichbar.

Zur Unterbringung des ruhenden Kundenverkehrs wird auf dem Dach des Warenhauses ein Parkdeck errichtet.

### **9.3. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Das Gebiet ist trinkwasserseitig an die Anlagen des Wasser- und Abwasserverbandes Bad Salzungen (WVS) anschließbar, der das Gebiet über bestehende Leitungen ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgen kann.

Nach Angaben der Stadt Bad Salzungen kann die Erstversorgung im Brandfall durch die vorhandenen Tanklöschfahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehr Bad Salzungen abgesichert werden. Der Brandschutz kann allerdings nicht über das öffentliche Netz sichergestellt werden; er ist im Rahmen des Einzelobjektschutzes z.B. über eine Sprinkleranlage abzudecken. Als zusätzliche Löschwasserentnahmekstelle befindet sich in einer Entfernung von etwa 150 Metern die Werra.

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die TEN Thüringer Energienetze GmbH, deren Mittel- und Niederspannungskabel sind im Randbereich des Vorhabensgebietes befinden. Die notwendigen Schutzabstände zu den Kabeln sind einzuhalten.

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas erfolgt durch die Werraenergie GmbH Bad Salzungen, deren Versorgungsleitungen sich im Randbereich des Vorhabensgebietes befinden. Der Anschluss an das Gasversorgungsnetz wird in Betracht gezogen.

Im Zuge der Erschließungs- und Straßenbaumaßnahme mit Kreisverkehrsplatz besteht seitens der Werraenergie Handlungsbedarf. Die Erneuerung des im Baubereich befindlichen Stahl-Gasleitungsbestandes ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Das Gebiet ist an das Netz von Deutscher Telekom und Kabel Deutschland angeschlossen, deren Telekommunikationsleitungen sich im Randbereich des Vorhabensgebietes befinden. Die notwendigen Schutzabstände zu den Kabeln sind einzuhalten.

Die Entwässerung des Vorhabensbereiches erfolgt im Trennsystem.

Anfallendes Schmutzwasser wird in die bestehenden Kanäle des WVS eingeleitet und in der Kläranlage Bad Salzungen aufbereitet. Sie erfolgt in die öffentliche Entwässerungsanlage im Bereich Bahnhofstraße/Husengasse. Im Rahmen der Investitionsplanung des WVS ist die Erneuerung der genannten Abwasseranlage im Jahr 2014 geplant. Grundlage dieser Maßnahme bildet der geplante Straßenbau/Kreisverkehr im Plangebiet.

Hinsichtlich der Ableitung von Niederschlagswasser sind zwei mögliche Planvarianten vorgesehen:

Der Vorhabensträger plant, das auf dem Vorhabensgebiet anfallende Niederschlagswasser verzögert abzuleiten und gegebenenfalls über eine Reinigungsanlage dem öffentlichen Entwässerungssystem zuzuleiten, sofern es nicht versickert oder gesammelt und genutzt wird. Dabei sind die entsprechenden geltenden technischen Regelwerke und Verfahren, die hydraulischen Verhältnisse sowie der ökologische und chemische Zustand des von der Einleitung betroffenen Gewässers zu beachten.

oder

Die Ableitung von Niederschlagswasser erfolgt nach entsprechender Vorbehandlung über bestehende Entwässerungsleitungen der Deutschen Bahn zur Werra. Gegebenenfalls werden notwendige Rückhaltemaßnahmen durchgeführt.

Ein entsprechender Entwässerungsplan wird spätestens im Zuge der Bauantragstellung vorgelegt.

Versickerung von Niederschlagswasser oder Einleitung in ein Gewässer bedarf der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19g bis l des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. der Thüringer Anlagenverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (ThürVAwS) mit allen notwendigen Schutzvorkehrungen so zu erfolgen, dass keine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers erfolgt. Gemäß § 54 Abs. 1 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen; hier bei einer Lagermenge über 1.000 Litern.

Der Wartburgkreis ist öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der bekannt gemachten Satzungen (Abfallwirtschaftssatzung, Abfallgebührensatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Im Zuge der Gebäudeabbruchs entstehende Abfälle sind entsprechend des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Thüringer Abfallgesetzes (ThürAbfG) getrennt zu halten, schadlos und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. allgemeinwohlverträglich zu beseitigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Abfallverwertung Priorität vor der Abfallbeseitigung einzuräumen ist. Anfallendes Altholz ist entsprechend der Verordnung über Anforderungen an die Verwertung und Beseitigung von Altholz (Altholzverordnung – AltholzV) zu verwerten. Danach sind z.B. Konstruktionshölzer für tragende Teile, Holzfachwerk und Dachsparren, Fenster/Fensterstöcke und Außentüren im Regelfall der Altholzkategorie IV zuzuordnen. Die Verwertung von Altholz der Altholzkategorie IV ist nur in hierfür zugelassenen Anlagen zulässig. Mit dem Abbruch sowie der Entsorgung asbesthaltiger Dacheindeckung sowie ggf. weitere asbesthaltiger Bausubstanz ist ein qualifiziertes Unternehmen, das über die Fachkunde nach TRGS 519: „Asbest-, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“ verfügt, zu beauftragen. Die entsprechenden Anforderungen der Gefahrstoffverordnung sind unbedingt zu beachten. Es ist davon auszugehen, dass die bei den Abrissarbeiten evtl. anfallenden Dachpappen teerhaltig und damit als gefährlicher Abfall einzustufen und zu entsorgen sind. Dieses gilt auch für die anfallenden Dämmstoffe aus Mineralwolle. Die Handlungsanleitungen „Umgang mit teerhaltigen Materialien im Hochbau“ sowie „Umgang mit Mineralwolle-Dämmstoffen“ in Verbindung mit der TRGS 524 und 521 sind zu beachten. Die Nachweis- und Registerpflichten der Nachweisverordnung sind ebenfalls zu beachten und einzuhalten.

Auf den entsprechenden Grundstücken sind im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) keine Altlastverdachtsflächen eingetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass altlastenverdächtige Flächen der Deutschen Bahn AG nicht im THALIS erfasst sind.

Werden im Zusammenhang mit der künftigen Nutzung schadstoffkontaminierte Medien bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch oder Färbung wahrgenommen, die den Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen stützen, sind diese unverzüglich dem Umweltamt des Wartburgkreises für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastenrelevante Sachverhalte.



Gemäß § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Für das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sind die Vorgaben des § 12 BBodSchG, insbesondere auch die Vorsorgeanforderungen, zu beachten. Nach § 4 Abs. 2 BBodSchG sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Für das Planungsgebiet wurde vom Ingenieurbüro Dr. Lehnert+Wittorf, Lübeck, eine umwelttechnische Stellungnahme erarbeitet (Gutachten vom 9. August 2013). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Detailuntersuchung von 1998 im Hinblick auf entsorgungsrelevante Schadstoffe, insbesondere Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) bestätigt wird. In Anbetracht der Analysewerte und der hydrogeologischen Gesamtsituation wurde für die untersuchten Einzelflächen kein Sanierungsbedarf festgestellt.

#### **9.4. Planungsrecht**

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gefasst. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am ..... ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

#### **10. Flächenbilanz**

Sondergebietsfläche:	13.620 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	3.660 m <sup>2</sup>
Grünflächen:	150 m <sup>2</sup>
Summe :	17.430 m <sup>2</sup>

#### **11. Anlagen**

##### **11.1. Grünordnungsplan**

Grünordnerische Festsetzungen sind unter den Punkten 1.6. und 1.7. sowie 5. der textlichen Darstellungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

##### **11.2. Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung**

Ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) liegt gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nicht vor (baurechtlicher Innenbereich). Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß §§ 23ff BNatSchG sind vom Bauvorhaben nicht betroffen.

Das europäische Schutzgebietsnetz „Natura 2000“ (§ 31ff BNatSchG) wird nicht berührt. Erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Das EG-Vogelschutzgebiet „Werra-Aue zwischen Breitungen und Kreuzburg“ liegt am nächsten Punkt in etwa 120 Meter Entfernung in nordwestlicher Richtung, wobei Bahnlinie und Bebauung noch dazwischen liegen. Eine FFH Verträglichkeitsstudie ist daher nicht erforderlich (Angaben Untere Naturschutzbehörde Wartburgkreis - UNB).

Die UNB fordert aus artenschutzrechtlichen Gründen:

Um zu vermeiden, dass im Frühjahr und Sommer Spalten bewohnende Fledermäuse in ihren Tagesquartieren betroffen sind, sollten Abbrucharbeiten zwischen dem 15. Oktober und dem 31. März durchgeführt werden. Für den Verlust von Einzelquartieren durch Abriss sollten mindestens fünf Fledermausquartierkästen aus dem Fachhandel am neu zu errichtenden Gebäude eingeplant werden.

Es ist eine fachkundige, mindestens zweimalige Erfassung von Zauneidechsen im Planungsgebiet durch Geländebegehungen im Aktivitätszeitraum der Tiere zwischen Mai und Juli an warmen, sonnigen Tagen im Abstand von mindestens 14 Tagen vorzunehmen. Die Ergebnisse sind schriftlich und gegebenenfalls bei Nachweisen photographisch zu dokumentieren und der UNB vorzulegen. Beim Vorkommen von Zauneidechsen sind geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vorzuschlagen, die mit der UNB im Vorfeld abzustimmen und einzuplanen sind.

Bei der Grünplanung sollte die naturschutzfachliche Bedeutung lückig bewachsener Bereiche berücksichtigt werden. Nach Möglichkeit sollten Randbereiche des Plangebiets als geschotterte und pflegeleichte Ruderalflächen erhalten bleiben. Auch eine teilweise Dach- und Fassadenbegrünung könnte geprüft werden.

Aufgrund der Nähe zum Vogelschutzgebiet wird die Umsetzung der Hinweise aus der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizer Vogelwarte Sempach, 2012, empfohlen.

### **11.3. Umweltbericht**

#### **11.3.1. Einleitung**

##### **11.3.1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Das Planungsgebiet dient der Unterbringung eines Verbrauchermarktes mit den dazugehörigen Nebenanlagen, wie Stellplätzen, Zufahrten oder Anlieferungen. Weiterhin sind zulässig Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr mit den dazugehörigen Nebenanlagen.

Die Verkaufsflächen des Verbrauchermarktes dürfen 3.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe darf 13 Meter nicht überschreiten, gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Hauptzugangs bis Oberkante Attika. Technische Anlagen, wie Antennen oder Lärmschutzwände dürfen diese Höhe überschreiten.

Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 Thüringer Bauordnung (ThürBO) Abstandsflächen von mindestens drei Metern einzuhalten.

##### **11.3.1.2. Berücksichtigung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des**

##### **Umweltschutzes**

Relevante Fachgesetze auf überstaatlicher Ebene stellen die EU-Richtlinien über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) sowie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) dar. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht zu keiner der beiden Richtlinien im Widerspruch.

Die grundsätzlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf nationaler Ebene sind im § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dargelegt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 entsteht auf einer innerstädtischen Brachfläche auf einem städtebaulich integrierten Standort ein Einzelhandelsprojekt, durch das die Versorgung der Bevölkerung in Bad Salzig und seinem Umland verbessert und die Attraktivität der Innenstadt erhöht werden kann. Es werden weder die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts noch die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter erheblich beeinträchtigt. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft werden durch die Maßnahme nur in äußerst geringem Umfang negativ beeinflusst.

Das Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) verweist zunächst auf die Ziele und Grundsätze des BNatSchG und nennt dann weitere Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

- Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, der Ökosysteme, der Biotope, der Pflanzen und Tiere sowie der Medien Boden, Wasser, Luft und des Klimas sind zu unterlassen oder auszugleichen. Für eine biologisch und strukturell möglichst vielfältige Landschaft ist zu sorgen.
- Zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind schutzbedürftige Teile oder Bestandteile der Landschaft unter Schutz zu stellen, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Insbesondere ist der Bestand bedrohter Pflanzen- und Tiergesellschaften durch Ausweisung von Schutzgebieten nachhaltig zu sichern. Ihre Lebensräume sind zu Biotopverbundsystemen zu entwickeln.
- Dem Aussterben von Arten und Formen von Pflanzen und Tieren ist aus ethischen, ökologischen und ökonomischen Gründen durch wirksame Maßnahmen zu begegnen.
- Die natürlichen Lebensräume, Reproduktionsgebiete und Wanderwege der unter besonderem Schutz stehenden Tierarten sind bei allen Eingriffen in die Landschaft besonders zu beachten. ...
- Zur Erhaltung des Bodens ist ein Verlust oder eine Verminderung seiner natürlichen Fruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit sowie seiner Schutzfunktionen gegen Verunreinigungen des Gewässers zu vermeiden. ...
- Der Zugang zur freien Landschaft soll gewährleistet und, soweit er nicht besteht, eröffnet werden.
- Siedlungs-, Verkehrs- und Bauvorhaben sowie oberirdische Leitungen und deren Trassen sind dem Landschaftsbild nach Lage und Gestaltung anzupassen. ...
- Die Fließgewässer, einschließlich der Talauen, sind zur Förderung ihrer vielfältigen günstigen Wirkungen auf Natur und Landschaft zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln.

...  
Die genannten Grundsätze werden durch die vorliegende Planung nicht verletzt; bei einer Umnutzung innerstädtischer Brachflächen wird weder die biologische Vielfalt beeinträchtigt noch stellt die überplante Fläche einen derart hochwertigen Lebensraum dar, dass sie von Bebauung freizuhalten ist. Eventuelle Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch geeignete Maßnahmen minimiert und kompensiert. Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt, gleiches gilt für die Verkehrsführung.

Für das Planungsgebiet besteht kein wirksamer Landschaftsplan.

### 11.3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 11.3.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

##### Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden dauerhaft keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.

Wie den Ausführungen in den textlichen Festsetzungen sowie den Untersuchungen bezüglich Schall, Luftreinhaltung und Verkehr zu entnehmen ist, entsteht durch die geplante Maßnahme weder für die Beschäftigten noch für die im Umkreis lebende Bevölkerung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit. Das Gebiet liegt in der Ortsmitte von Bad Salzungen; es wird im Norden von den Anlagen der Deutschen Bahn begrenzt, in den anderen Richtungen schließt Bebauung an. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine räumliche Abgrenzung hergestellt.

Durch das geplante Bauvorhaben entstehen Lärm- und Staubemissionen, die sich jedoch fast ausschließlich auf die Bauphase konzentrieren. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die vom Vorhaben hervorgerufenen Immissionen die für Bad Salzungen maßgeblichen Grenzwerte einhalten; dies wird anhand der durchgeführten Untersuchungen belegt. Visuelle Störungen sind aufgrund der innerstädtischen Lage fast vollständig auszuschließen.

Durch die Maßnahme wird das subjektive Naturerlebnis nicht beeinträchtigt.

Mit dem Eingriff werden keine potenziellen Flächen für die Naherholung entzogen. Eine relevante Störung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben.

##### Schutzgut Tiere:

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine nach Naturschutzrecht geschützten Gebiete.

Die wichtigsten Zerschneidungen in der Umgebung des Planungsgebietes stellen die Anlagen der Deutschen Bahn sowie die Bahnhofstraße dar. Durch die Umnutzung innerstädtischer Brachflächen tritt keine erhebliche Trennungsfunktion ein, da das Planungsgebiet innerhalb bereits bebauter Bereiche liegt und die freie Landschaft nicht beeinträchtigt wird.

Innerhalb des Planungsgebietes gibt es im Bereich der Ruderalflächen möglicherweise Rückzugsgebiete für Tierarten, für die solche Gebiete Lebensräume darstellen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die anschließenden Bahnflächen geeignete Alternativstandorte darstellen.

Nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde Wartburgkreis sind keine Fundpunkte besonders geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 bzw. 14 BNatSchG im elektronischen Fachinformationssystem LINFOS verzeichnet. Da es sich bei dem System jedoch nicht um systematische, flächendeckende und aktuelle Erfassungen handelt, können an den ehemaligen Bahnhofsgebäuden besonders geschützte Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bei einer Ortsbegehung am 22. Oktober 2013 konnten keine Hinweise für Wochenstubenquartiere oder größere Ansammlungen gefunden werden. Dafür ist die Gebäudestruktur eher ungeeignet. Einzelne Sommertagesquartiere von Fledermäusen sind jedoch durchaus möglich. Vogelnester konnten keine festgestellt werden. Ein Vorkommen des europarechtlich streng geschützten Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*), der auf solchen Brachestandorten möglicherweise zu erwarten ist, wird wegen fehlender Nahrungspflanzen als eher unwahrscheinlich eingeschätzt.

Die geschotterte, lückige Ruderalvegetation hat naturschutzfachliche Bedeutung für wärmeliebende Arten, wie Insekten und Eidechsen.

Ein Vorkommen der europarechtlich streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) kann nicht ausgeschlossen werden, ist an Bahndämmen und Bahnhöfen sogar wahrscheinlich und wurde jüngst z.B. an Bahngleisen bei Dorndorf nachgewiesen. Der besondere Schutzstatus der Arten und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die damit verbundenen Verbote ergeben sich aus § 44 Abs. 1 i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG. Die Verbote gelten auch im besiedelten Bereich (§ 1 Abs. 1 BNatSchG).

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass diese Verbote zwingendes Recht darstellen und einer Abwägung nicht zugänglich sind.

#### Schutzgut Pflanzen:

Das Planungsgebiet wird derzeit als Brachland nicht genutzt. Die durch die Umnutzung beanspruchten Flächen haben aus rein floristischer Sicht keine Bedeutung. Höhere Bedeutung besitzen allenfalls Flächen mit Ruderalvegetation. Rote-Liste-Arten im Planungsgebiet wurden nicht festgestellt. Durch den Entzug dieser Flächen ist keine größere Beeinträchtigung von Pflanzenarten zu erwarten, da sich gleichwertige Flächen in der Nähe befinden, bzw. die bestehenden Standorte nicht flächendeckend zerstört werden. Geschützte Biotope werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Gebiete.

Die wichtigsten Zerschneidungen in der Umgebung des Planungsgebietes stellen die Anlagen der Deutschen Bahn sowie die Bahnhofstraße dar. Durch die Umnutzung innerstädtischer Brachflächen tritt keine erhebliche Trennungsfunktion ein, da das Planungsgebiet innerhalb bereits bebaute Bereiche liegt und die freie Landschaft nicht beeinträchtigt wird.

#### Schutzgut Boden:

Durch das Bauvorhaben wird in der Bilanz der Versiegelungsgrad nur unwesentlich erhöht.

Da ein Teil der Flächen bereits jetzt bebaut bzw. versiegelt ist, gibt es nur wenige Bereiche mit besonders hoher Bedeutung für die Umwelt. Höhere Bedeutung besitzen allenfalls Flächen mit Ruderalvegetation.

Humoser Oberboden wird vor Beginn der Bauarbeiten abgeschoben, aufgehaldet und bei der Gestaltung der Außenanlagen wiederverwendet. Überschüssiger Erdaushub wird abgefahren und ordnungsgemäß deponiert oder andernorts eingebaut. Erosionsgefahr durch Wasser besteht in geringfügigem Ausmaß bei starken Niederschlägen. Winderosion findet bei längeren Trockenzeiten statt, kann jedoch durch Befeuchtung des aufgehaldeten Erdreichs beschränkt werden.

Die Bodenstruktur dürfte aufgrund der innerstädtischen Lage des Planungsgebietes, vorhandene Bebauung und die benachbarte Bahnlinie ohnehin bereits gestört sein. Sie wird im Bereich von Gebäuden durch Abgrabungen und Auffüllungen verändert.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch die die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe können als Betriebs- und Schmierstoffe bei Fahrzeugen und Geräten anfallen. Feste Schadstoffe sind nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Durch Oberflächenversiegelung im bebauten Bereich kommt es verstärkt zur Bildung von Oberflächenwasser, welches gesammelt und anschließend über bestehende Niederschlagswasserkanäle in die Werra abgeleitet wird.

Das Planungsgebiet wird nicht von oberirdischen Wasserläufen entwässert; daher kann davon ausgegangen werden, dass die Wasserführung der umliegenden Bäche nicht im relevanten Bereich beeinflusst wird. Gleiches gilt für benachbarte Teiche, die von diesen Bächen gespeist werden. Schadstoffeintrag ins Grundwasser kann bei unsachgemäßem Umgang mit schadstoffhaltigen Substanzen (z.B. Streusalz im Winter, Pflanzenschutzmitteln, Kraftstoffen) nicht ausgeschlossen werden.

#### Schutzgut Klima/Luft:

Schädliche Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes wird durch die Maßnahme keine Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen hervorgerufen.

Einem Satellitenbild des Raumes um Bad Salzungen kann entnommen werden, dass sich die für das Klima bedeutsamen großen, zusammenhängenden Waldflächen (Höhenzüge des Thüringer Waldes) nordöstlich und südwestlich von Bad Salzungen befinden. Das Planungsgebiet stellt in diesem Zusammenhang keinen klimatischen Ausgleichsraum dar. Durch den Eingriff in die bestehende Nutzung werden kaum kleinklimatische Auswirkungen hervorrufen.

Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild nur in äußerst geringem Umfang beeinträchtigt; da es sich um eine Umnutzung innerstädtischer Brachflächen handelt. Einsehbarkeit von umliegenden Höhenzügen ist kaum gegeben. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben keine Beeinträchtigung dar. Veränderungen des Bodens und Änderungen der Vegetation beschränken sich auf das unmittelbare Planungsgebiet.

Durch Geländeabtragungen und -auffüllungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden erfolgt eine geringfügige Veränderung des Reliefs.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Nebengebäude der Deutschen Bahn, die augenscheinlich nicht mehr genutzt werden. Durch das Vorhaben erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung des Stadtbildes von Bad Salzungen. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet nicht statt, da sich das Vorhaben zum einen im innerstädtischen Bereich befindet, zum anderen von seinem Umfang her zu kleinräumig ist um solche Auswirkungen hervorzurufen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt nicht ein, weil bestehende Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden und Wegebeziehungen erhalten bleiben.

11.3.2.2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in diesem Umweltbericht dargelegt.

Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen wurden insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

• Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:

Die notwendigen Verkehrsflächen werden nur in einem Maße ausgebaut, das einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet. Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird nicht in einen Mischwasserkanal eingeleitet, sondern in Rückhaltebecken gesammelt und gedrosselt der Werra zugeführt.

• Verkehrliche Maßnahmen:

Das Gebiet liegt verkehrsgünstig in der Stadtmitte von Bad Salzungen. Aufgrund dieser Lage ist es von weiten Teilen des Stadtgebietes zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Zudem liegen in unmittelbarer Nähe Bahnhof und Busbahnhof, sodass eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben ist. Für den Kfz-Verkehr wird eine leistungsfähige Anbindung über einen Kreisverkehrsplatz geschaffen. Nachteilige Auswirkungen auf das nachgelagerte Straßensystem sind nicht erkennbar.

• Schallschutzmaßnahmen:

Für das Vorhaben wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

#### 11.3.2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch eine Umnutzung städtebaulicher Brachflächen in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs kann das Vorhaben an einem Standort realisiert werden, der für die städtebauliche Entwicklung von Bad Salzungen als optimal bezeichnet werden kann. In unmittelbarer Nähe des Stadtkerns kann die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs gewährleistet werden, ohne dass weite Wege zurückgelegt werden müssen. Alternativen wären bestenfalls als gleichwertig zu beurteilen (Umnutzung innerstädtischer Gewerbebrachen), wahrscheinlich aber mit wesentlich mehr Nachteilen verbunden (Neubau eines vergleichbaren Objektes auf der „grünen Wiese“ oder in einem peripher gelegenen Gewerbegebiet).

### **11.3.3. Zusätzliche Angaben**

#### 11.3.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Grundlage des Umweltberichtes waren die einschlägigen Gesetze und Vorschriften, so die Vogelschutzrichtlinie und die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU, das Bundesnaturschutzgesetz und das Thüringer Naturschutzgesetz.

Das Gebiet wurde vor Ort in Augenschein genommen, weitere Informationen wurden einschlägigen topographischen Karten, Luft- und Satellitenbildern sowie geologischen Karten entnommen.

Wenig Unterlagen liegen über den Wasserhaushalt des Gebietes vor (Grundwasserstände, -ströme); möglicherweise können die Stellungnahmen der Fachbehörden hier weitere Informationen liefern.

#### 11.3.3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die festgesetzten naturschutzfachlichen Maßnahmen (Pflanzungen usw.) werden vom Investor in Abstimmung mit der Stadt Bad Salzungen und der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Wartburgkreis regelmäßig einmal im Jahr vor Ort überprüft. Dabei sollte festgelegt werden, welche Pflegemaßnahmen erforderlich sind bzw. ob Nachpflanzungen wegen Verlust erforderlich werden.

#### 11.3.3.3. Zusammenfassung

Die Procom Unternehmensgruppe beabsichtigt, im Bereich des Bahnhofes von Bad Salzungen die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs. Da solche Betriebe nur in dafür vorgesehenen Sondergebieten zulässig sind, ist die Erlangung der Voraussetzungen für eine baurechtliche Genehmigung über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unabdingbar.



Auf die Anfrage von Procom hin erteilte der Stadtrat der Stadt Bad Salzungen in einer Sitzung im Dezember 2010 sein grundsätzliches Einverständnis mit dem Vorhaben unter der Voraussetzung, dass durch den zu erwarteten zusätzlichen Verkehr der Kurstatus der Stadt nicht beeinträchtigt werden darf. Ein dazu in Auftrag gegebenes Gutachten zur Luftreinhaltung kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Ansiedlung am avisierten Standort die Werte für Kurgelbiete eingehalten werden können.

Eine weitere zu klärende Fragestellung beschäftigt sich mit der verkehrlichen Erschließung des Objekts. Ein diesbezügliches Verkehrsgutachten wurde zwischenzeitlich vorgelegt.

Nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde kann im vorliegenden Fall von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden.

## 12. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

**IVS Ingenieurbüro GmbH**  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung  
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0  
Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 27. März 2014  
Aufgestellt: Kronach, im März 2014

