

# Stadt Bad Salzungen

## Begründung zur Satzung über den



**MARC BRIESE**

Lengsfelder Str. 45 in 36469 Tiefenort

Telefon 03695/6963328

**PLANUNGSBÜRO BÖHME & PARTNER GMBH**  
BERATENDE UND  
BAUVORLAGEBERECHTIGTE  
INGENIEURE



Michaelisstraße 23 in 36433 Bad Salzungen

Telefon 03695/ 69290

**Vornabenbezogener Bebauungsplan Nr.53 "Neubau  
eines Elektrofachmarktes in der Bahnhofstraße 23 - 29"**

## Inhaltsverzeichnis

---

1.	<b>Allgemeine Beschreibung des Ortes</b> .....	1
2.	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	1
3.	<b>Planungsgegenstand</b> .....	2
3.1.	Veranlassung und Erforderlichkeit .....	2
3.2.	Plangebiet .....	2
3.3.	Eigentumsverhältnisse .....	3
3.4.	Realnutzung des Plangebietes .....	3
3.5.	Planerische Ausgangssituation .....	4
4.	<b>Planinhalt</b> .....	5
4.1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	5
4.2.	Intention des Planes .....	5
4.3.	Ziele der Planung .....	6
5.	<b>Wesentlicher Planinhalt</b> .....	6
5.1.	Begründung der einzelnen Festsetzungen .....	6
5.1.1.	Art der baulichen Nutzung .....	6
5.1.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	7
5.1.4.	Höhe und Stellung der baulichen Anlage .....	7
5.1.5.	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze .....	8
5.2.	Immissionsschutz .....	8
5.3.	Denkmalschutz .....	9
5.4.	Grünordnung .....	9
5.5.	Verkehr .....	10
5.5.1.	Übergeordnetes Verkehrsnetz .....	10
5.6.	Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung .....	10
5.6.1.	Abwasserbeseitigung .....	10
5.6.2.	Wasserversorgung .....	11
5.6.3.	Elektrotechnische Anlagen .....	11



5.6.4.	Fernwärme .....	11
5.6.5.	Gasversorgung .....	11
5.6.6.	Telekommunikation .....	11
5.6.7.	Abfallwirtschaft .....	11
5.7.	Grünflächen .....	11
5.8.	Gestalterische Festsetzungen .....	12
5.9.	Nachrichtliche Übernahmen .....	13
5.9.1.	Schutzgebiete .....	13
5.9.2.	Satzungen .....	13
5.9.3.	Geologie .....	13
6.	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b> .....	13
6.1.	Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Bad Salzung .....	13
6.2.	Umwelt .....	13
6.3.	Bodenordnung und Grunderwerb .....	14
7.	<b>Verfahren</b> .....	14

## 1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES ORTES

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

Die Ortslage ist südwestlich der Werra angesiedelt. In der Stadt leben gegenwärtig ca. 16.000 Einwohner.

Verkehrstechnisch

ist Bad Salzungen über die Bundesstraße 62 erschlossen.

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



Übersichtskarte 1

## 2. RECHTSGRUNDLAGEN

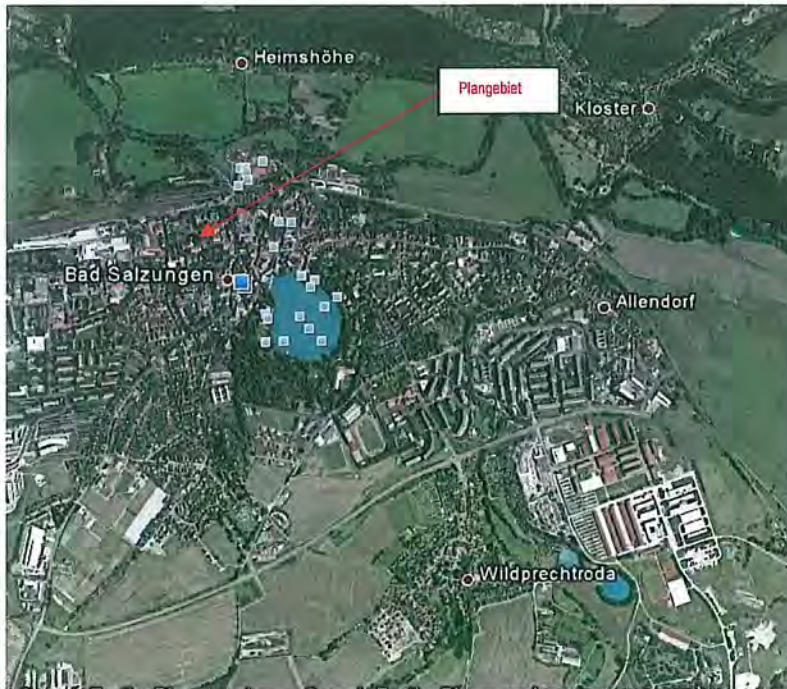
Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S.58)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.Juli 2009 (GVBl. S.592)
- Thüringer Gemeinde – und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung –ThürKO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. TH S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2008 (GVBl. TH S. 381).



### 3. PLANUNGSGEGENSTAND

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau eines Elektrofachmarktes“ Bahnhofstraße 23-29 befindet sich im nordwestlichen Teil der Stadt Bad Salzungen im Innenstadtbereich.



Die Bahnhofstraße mit dem Charakter einer Stadtstraße begrenzt das Gebiet im Norden.

Östlich des Areals befinden sich die „Matilde-Wurm-Straße“.

An der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich die Grundstücke der Charlottenhall Rehabilitations- und Vorsorgeklinik gGmbH.

#### 3.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass der Planung sind Bestrebungen zur Ansiedlung von Nutzungen im Plangebiet, die den bestehenden Charakter des Gebietes und das Nebeneinander von Kuranlagen, Wohngebäuden und nicht störendem Gewerbe auf Dauer sichern.

#### 3.2. Plangebiet

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

Das Plangebiet umfasst ca. 0,5 Hektar und wird begrenzt:

- im Norden - durch die Straßenbegrenzungslinie der „Bahnhofstraße“,
- im Osten - durch die Straßenbegrenzungslinie der „Mathilde-Wurm-Straße“
- im Süden - durch die Charlottenhall Rehabilitations- und Vorsorgeklinik gGmbH und
- im Westen - durch eine Wohnbebauung.

Der Satzungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Salzungen:  
Flurstücke 797/7, 797/13, 797/15 und 717/8 teilweise.



### 3.3. Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich im Eigentum des Investors. Es ist beabsichtigt eine Teilfläche des Grundstück 717/8 von der Stadt Bad Salzungen zu erwerben.

### 3.4. Realnutzung des Plangebietes

#### Bauliche Nutzung

Durch die beabsichtigte Nutzung des Gebäudes "Alte Post" als Wohn- und Geschäftshaus, wird das Plangebiet in Teilbereichen den Charakter eines Mischgebietes erhalten und als solches festgesetzt werden.

Der neu zu errichtende Fachmarkt wird gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet Handel ausgewiesen.

Dabei prägen sowohl kleinteilige Nutzungen als auch der Elektrofachmarkt das Areal.

Das Gebiet gehört zu den wenigen Bereichen in der Stadt, die auch ohne umfassende Neuordnung Potenziale für die Ansiedlung und Entwicklung von Wohnbereichen und nichtstörendem Handwerk aufweisen.

#### Sonstiges

Im Plangebiet befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche.



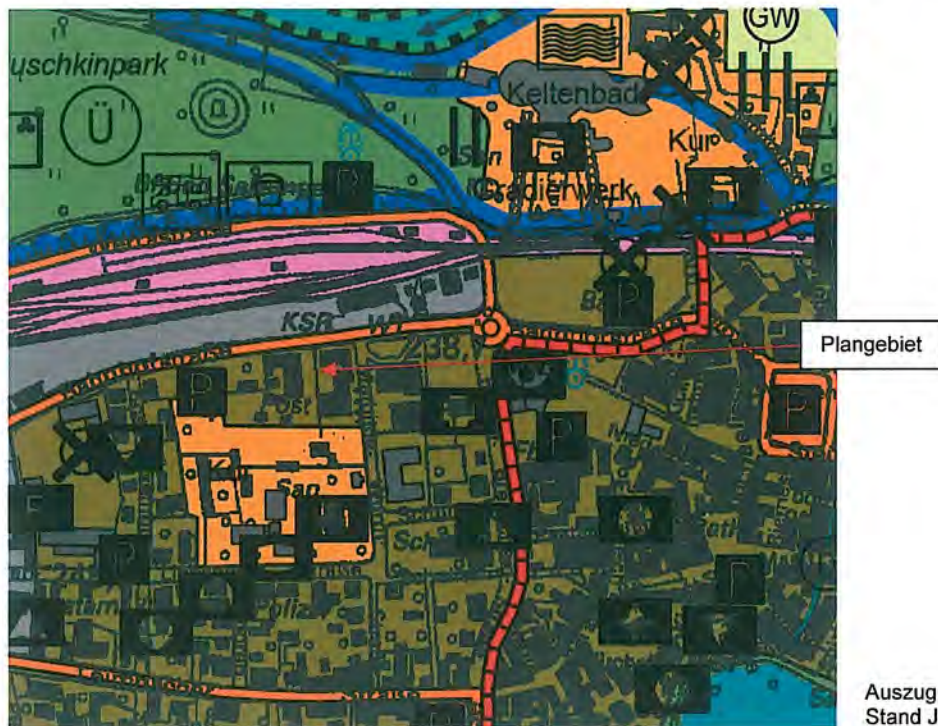
### 3.5. Planerische Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Derzeit können Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB, also als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, beurteilt werden. Das Plangebiet weist neben dem Hauptgebäude „Alte Post“ eine Vielzahl von kleineren Gebäuden auf, die baulich sehr marode sind.

Grundlage für das Planverfahren ist:

*Der Flächennutzungsplan (FNP)*

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Der FNP wurde am 25.03.2009 durch den Stadtrat beschlossen und mit Datum vom 03.08.2009 rechtskräftig.



Auszug aus dem Entwurf des FNP –  
Stand Januar 2009

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkretisierten sich die Entwicklungsziele für das Plangebiet dahingehend, dass der Planbereich zukünftig als Mischgebiet und Sondergebiet „Elektrofachmarkt“ festgesetzt werden sollten.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 BauGB (Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung) liegen vor. Der Bebauungsplan ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

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



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

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erhob im Rahmen der Trägerbeteiligung keine landesplanerischen Bedenken.

Der Flächennutzungsplan muss hinsichtlich der Fläche Sondergebiet „Elektrofachmarkt“ berichtigt werden.

## 4. PLANINHALT

### 4.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Stadtrat hat am 09.02.2011 mit seiner Grundsatzentscheidung Nr. BV/0010/2011 der Errichtung des Elektrofachmarktes zugestimmt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53 „Neubau eines Elektrofachmarktes“ in der Bahnhofstraße 23-29 in Bad Salzungen wurde in der Stadtratsitzung am 16.03.2011 gefasst.

Es wurden eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und Abstimmungen mit den Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

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

Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch den Bau des Fachmarktes keine zusätzlichen Handelsflächen geschaffen werden, sondern dass die im Stadtgebiet vorhandenen Handelsflächen (derzeit „Goetheparkcenter“ und Gebäude „Am Steinweg“) zusammengeführt werden sollen. Eine Erweiterung der Handelsfläche zu der derzeit vorhandenen Fläche erfolgt nicht.

Das Gebäude „Am Steinweg“, welches sich im Eigentum des Investors befindet, wird zukünftig als Elektrowerkstatt und Verwaltungsgebäude genutzt.

### 4.2. Intention des Planes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und die Umsetzung der städtebaulichen Ziele gesichert.

Die Wohn- und Büroflächen werden ausschließlich im Gebäude „Alte Post“ untergebracht, das Gebäude wird grundlegend saniert und erhalten. Das ortsbildprägende Gebäude wird damit gesichert.



Für die Errichtung des Elektrofachmarktes werden die auf den Grundstücken vorhandenen maroden Gebäude und Anlagen sowie Hofbefestigungen abgebrochen und einer städtebaulich geordneten Entwicklung zugeführt.

### 4.3. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, den Gebietscharakter gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), soweit planerisch möglich und sinnvoll, langfristig zu sichern und konfliktfrei zu kombinieren.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes wird damit verzichtet.

## 5. WESENTLICHER PLANINHALT

### 5.1. Begründung der einzelnen Festsetzungen

#### 5.1.1. Art der baulichen Nutzung

##### *Mischgebiet*

Die Teilfläche Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Geschäfts- und Büroflächen im Planbereich.

##### *Sondergebiet „Elektrofachmarkt“*

Für die als „Elektrofachmarkt“ festgesetzte Fläche wird ausschließlich die Nutzung als Elektrofachmarkt zugelassen. Eine Umnutzung ist nur über eine formelle Planänderung möglich.

Die gewerbliche Nutzung im Sondergebiet ist insofern eingeschränkt, dass nur die Handelseinrichtung Elektrofachmarkt, die das Wohnen nicht wesentlich stört, zulässig ist. Die Umsetzung der Planungsziele (Ansiedlung von Kleingewerbe, Sicherung des Mischgebiets ähnlichen Charakters) kann so gewährleistet werden.

Das Sondergebiet Handel lässt nur die Errichtung des Elektrofachmarktes mit einer Verkaufsraumfläche von 1250 m<sup>2</sup> zu.

#### 5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die Grundflächenzahl gibt Aufschluss darüber, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter maßgebende Grundstücksfläche zulässig sind.

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

Die zulässige Geschossfläche ist die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes. Die Grundflächen solcher Geschosse die nicht zu den Vollgeschossen zählen werden bei der Ermittlung nicht berücksichtigt.

Für das Bebauungsplangebiet erfolgen im Sinn einer ortsüblichen Bauweise folgende Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahlen für den Mischgebietsbereich:

- Eine maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6
- Eine maximale zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2

Für das Sondergebiet werden die tatsächlichen Grund – und Geschoßflächen von 1.925 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### 5.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zulässig im Sondergebiet ist die abweichende Bauweise mit der Errichtung eines Einzelgebäudes.

Für das Mischgebiet gilt die offene Bauweise.

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

Die Baugrenze steuert die Platzierung der baulichen Anlagen im Plangebiet.

### 5.1.4. Höhe und Stellung der baulichen Anlage

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

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen beträgt im Sondergebiet 5,50 m

Für die Traufhöhe der baulichen Anlagen im Mischgebiet wird die derzeit vorhandene Traufhöhe von max. 11,50 m festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt gilt die vorhandene natürliche Geländeoberfläche im Bereich der „Bahnhofstraße“.



### 5.1.5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. (z.B. wassergebundene Wegedecke, Schotterrassen, Rasenpflastersteine oder wasserdurchlässige Betonsteine).

Dies gilt nicht für die Stellplätze im Dachbereich des Elektrofachmarktes.

## 5.2. Immissionsschutz

### Gewerbelärm

Das bestehende Nebeneinander von Wohnen und Handel kann mit Immissionsbelastungen durch den Fahrzeugverkehr verbunden sein.

Dabei wird es sich im Bereich der angrenzenden Grundstücke jedoch nur um sehr geringe Belastungen handeln, da der Parkplatz im nördlichen Bereich des Plangebietes angrenzend an die vorh. Stadtstraße „Bahnhofstraße“ angeordnet wird.

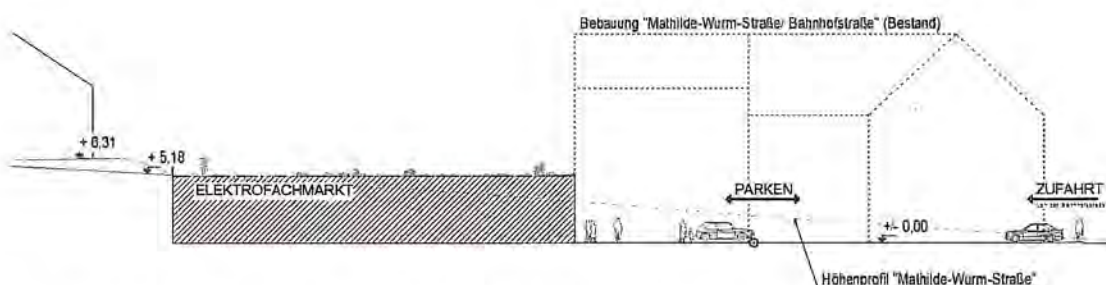
Der neu zu errichtende Fachmarkt wird an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Auf Grund der Topographie erfolgt die Zufahrt von der Bahnhofstraße zum Grundstück.

Das angrenzende Grundstück der Charlottenhall Rehabilitations- und Vorsorgeklinik gGmbH befindet sich in der Höhenlage ca. 5,00 m über der Höhe der Zufahrt zum Plangebiet. Mit einer geplanten Gebäudehöhe von ca. 5,00 m ist damit das Gebäude vom Nachbargrundstück aus nicht einsehbar.

Das Dach des Fachmarktes wird als Gründach ausgebildet.

Somit entsteht optisch der Eindruck einer Grünfläche. (Siehe auch Skizze)



Skizze: Höhenmäßige Einordnung, Elektrofachmarkt zum angrenzenden Südlichen Nachbargrundstück

In einem Mischgebiet sind generell nur Nutzungen mit geringen emittierenden Auswirkungen zulässig.

Die gemäß Bauleitplanung beabsichtigte Errichtung des Marktes stellt immissionsschutzrechtlich eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage dar.

In dem Sondergebiet werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes der Flächenschalleistungspegel festgesetzt.

An der südlichen Grundstücksgrenze darf der maximale flächenbezogene Schalleistungspegel 45 dBA/m<sup>2</sup> (6 bis 22 Uhr) am Tag und 35 dBA/m<sup>2</sup> in der Nacht (22 bis 6 Uhr) nicht überschritten werden.

### 5.3. Denkmalschutz

Die vorhandenen Baulichkeiten auf dem Grundstück sind nicht Bestandteil der Denkmalliste.

### 5.4. Grünordnung

Das Vorhaben liegt im baurechtlichen Innenbereich. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB bedarf es bei Bebauungsplänen im baulichen Innenbereich und der Innenentwicklung nicht der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, und es kann auf den Umweltbericht verzichtet werden.

Zu entfernende Bäume im Planbereich unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Salzungen.

Die im Geltungsbereich vorhandene stadtbildprägende Platane ist dauerhaft zu erhalten.

Die Oberfläche im Kronenbereich der Platane ist nicht komplett zu Versiegeln, um eine Versorgung des Baumes über die Oberfläche zu ermöglichen.

Der Standort des Baumes ist aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan ersichtlich.

#### *Gliederung von Stellplätzen*

Für das Plangebiet sind ca. 70 Stellplätze notwendig. Die genaue Berechnung ergibt sich im Baugenehmigungsverfahren. Ebenerdige Stellplätze sind mit Bäumen zu gliedern, um sie in das Ortsbild einzufügen.

Daher wird im Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung bestimmt, dass je vier Stellplätze ein Baum und fünf Sträuchern der Pflanzliste zu pflanzen ist.



## 1.6. Begrünung

### 1.6.1. Grundsatz

Bei Neubauten oder neu versiegelten Flächen ist je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ein standortgerechter Laubbaum von mindestens 16 cm Stammumfang mit Drahtballen zu pflanzen. Ausgeschlossen sind Ersatzneubauten.

Bevorzugte Arten zur Baumpflanzung sind Ahorn, Linde, Eiche, Buche, Kastanie, Robinie, Rotdorn, Stadtbirne und Baumhasel.

Im Kronenbereich der ausgewachsenen Bäume dürfen die Flächen nur wasserdurchlässig gestaltet werden.

### 1.6.2. Vorgärten

In den Vorgärten ist mindestens ein standortgerechter und ortstypischer Laubbaum von mindestens 16 cm Stammumfang mit Drahtballen (siehe bevorzugte Arten unter Punkt 1.6.1.) vorzusehen. An Stelle eines Baumes kann auch ein Solitärgehölz (175-200 cm hoch, Ballenware) oder fünf Strauchgehölze (100-150 cm hoch, Ballenware) gepflanzt werden.

### 1.6.3. Stellplätze

Für jeweils vier ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze ist eine Bepflanzung mit einem standortgerechten und ortstypischen Laubbaum aus der Artenliste unter Abs.1 (mind. 16 cm Stammumfang, mit Drahtballen) und fünf Sträuchern (100-125 cm hoch, Ballenware) vorzusehen.

Auszug aus der Baugestaltungs- und  
Werbeanlagensatzung  
Stand Nov. 2007

## Sonstiges

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 sind aufgrund der Belange des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers und des Bodens Versiegelungen im Bebauungsplangebiet so gering wie möglich zu halten.

## 5.5. Verkehr

### 5.5.1. Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die öffentliche Straße „Bahnhofstraße“.

Die Schaffung einer neuen Erschließungsanlage ist nicht notwendig.

## 5.6. Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

### 5.6.1. Abwasserbeseitigung

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

Das Plangebiet ist abwasserseitig erschlossen. Anfallendes Abwasser ist durch Direkteinleitung zur zentralen Kläranlage Bad Salzungen zu leiten.

### 5.6.2. Wasserversorgung

Wasserversorgungsseitig wird das Plangebiet an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Als Anschlusspunkt dient die Hauptversorgungsleitung, die sich im Bereich der angrenzenden Erschließungsanlage befindet.

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

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

### 5.6.3. Elektrotechnische Anlagen

In angrenzenden Grundstücken verlaufen Niederspannungskabel der E.ON. Im Planbereich befinden sich keine Anlagen der E.ON.

### 5.6.4. Fernwärme

Im Plangebiet befinden sich derzeit noch keine Versorgungsanlagen der Fernwärme. Ein Anschluss des Plangebietes an das Fernwärmenetz ist für 2011/2012 vorgesehen.

### 5.6.5. Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich eine Gasleitungen VG 80 an der äußeren Grundstücksgrenze zur „Mathilde – Wurm Straße“.

### 5.6.6. Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen.

### 5.6.7. Abfallwirtschaft

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

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

## 5.7. Grünflächen

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Salzungen.

Die folgenden grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung zu berücksichtigen.

- Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Bei der Verwendung von diversen Pflastersteinen müssen mindestens 30% der Oberfläche wasserdurchlässig sein.



*Arten Bäume I. Ordnung*

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

*Arten Bäume II. Ordnung*

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

*Arten Sträucher*

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Rosa rubigionsa	Weinrose

## 5.8. Gestalterische Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet gestalterische Festsetzungen.

### *Fassadengestaltung:*

Der Einsatz von stark reflektierenden Materialien im Fassadenbereich ist unzulässig.

### *Dachform und Dachneigung:*

Für das Dach des Fachmarktes wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Im Anschlussbereich zur „Mathilde-Wurm-Straße“ sind einreihige Stellplätze auf dem Flachdach zulässig.

Die Dachneigung des Postgebäudes darf nicht verändert werden.

### *Dacheindeckungen und Dachaufbau:*

Das Dach des Elektrofachmarktes ist zu begrünen. Ausgenommen der Stellplatzbereich.

Für den Mischgebietsbereich gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Salzungen.

Auf weitergehende Festsetzungen in Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift wird verzichtet.

## 5.9. Nachrichtliche Übernahme

### 5.9.1. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb wasserwirtschaftlicher Schutz – und Vorbehaltsgebiete.

### 5.9.2. Satzungen

Es gilt die Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung der Stadt Bad Salzungen in der derzeit gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft.

### 5.9.3. Geologie

Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Rechtliche Grundlage – Lagerstättengesetz.

## 6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 6.1. Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Bad Salzungen

Finanzielle Auswirkungen für den städtischen Haushalt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen nicht.

### 6.2. Umwelt

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

#### *Eingriffsbetrachtung*

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

Die notwendig werdenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Genehmigungsverfahren zu den Einzelobjekten abzuarbeiten.

#### *Umweltbericht*

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Bauleitplanung beschreibt und bewertet das Ergebnis der Umweltprüfung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange. Bei der



Aufstellung von Bebauungsplänen in vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet.

### 6.3. Bodenordnung und Grunderwerb

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

## 7. VERFAHREN

- ⇒ Am 16.03.2011 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Neubau Elektrofachmarkt" beschlossen.
- ⇒ Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im April 2011 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.03.2011 über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Die Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert zum geplanten Plangebiet Angaben über von ihnen beabsichtigte und bereits eingeleitete Planungen, Lage von Versorgungsleitungen, zum Bestand, zu begründeten Einschränkungen, Belange zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die Erstellung des einfachen Bebauungsplanes bedeutsam sind.
- ⇒ Auslegung 04.07.2011 – 04.08.2011

---

Planungsbüro Böhme & Partner GmbH Bad Salzungen  
Michaelisstraße 23  
36433 Bad Salzungen  
Tel.: 03695/6929-0

Bad Salzungen, August 2011