

Begründung

**Einfacher Bebauungsplan Nr. 56
Innenstadtquartier „Salzunger Hof“**

Stadt Bad Salzungen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Satzung



Begründung

Einfacher Bebauungsplan Nr. 56 Innenstadtquartier „Salzunger Hof“

Stadt Bad Salzungen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Auftraggeber:

Stadt Bad Salzungen

Auftragnehmer :

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
-Mitglieder der Thüringer Architektenkammer-
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
☎ 03681 / 35272-0
☎ 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de
info@kehrer-horn.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. M.Sc. I. L. Ballhausen

Inhalt	Seite
0. Gesetzliche Grundlagen.....	4
1. Veranlassung und Ziele.....	5
2. Geltungsbereich.....	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen.....	5
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	
3.2 Flächennutzungsplan	
3.3 Sanierungsgebiet	
3.4 Vorprüfung gemäß § 13a (1) BauGB	
4. Rahmenbedingungen.....	7
4.1 Geografische Lage und Topografie	
4.2 Naturräumliche Verhältnisse	
4.3 Schutzgebiete / Biotope	
4.3.1 Denkmalschutz	
4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.5 Verkehr	
4.6 Nutzungsbeschränkungen	
4.6.1 Altlasten	
4.7. Immissionen, Emissionen	
4.8 Grund und Boden	
4.9 Geologie / Hydrogeologie / Ingenieurgeologie	
5. Planinhalt.....	9
5.1 Städtebauliches Grundkonzept	
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Erschließung	
5.4 Technische Infrastruktur	
5.5 Grünordnung	
5.6 Immissionsschutz	
5.7 Klimaschutzklausel	
5.8 Hinweise	

0. Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der jeweils gültigen Fassung
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), in der jeweils gültigen Fassung
4. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 16.03.2004 (ThürGVBl. S. 349), in der jeweils gültigen Fassung
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, S. 648)
8. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
12. **Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/ 2011 Thüringer Staatsanzeiger)

1. Veranlassung und Ziele

Ziel der Planung ist die Sicherung der vorhandenen Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches. Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung dieses Areals ist der Erhalt, des für die Stadt Bad Salzungen, wichtigen Hotelstandortes. Dabei soll sowohl dem ansässigen Hotel die Möglichkeit zu baulichen Erweiterungen gegeben werden, als auch die Mischnutzung Gewerbe und Wohnen auf dem Flurstück 776/5 gesichert werden. Die vorhandenen Grünflächen und Grünstrukturen, speziell auf dem Grundstück der „Villa Vital“, sollen erhalten bleiben und somit einen Beitrag zum Klimaschutz im Innenstadtbereich leisten.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 „Innenstadtquartier Salzunger Hof“ umfasst eine Fläche von 1,36 ha.

Er beinhaltet die Flurstücke 761/6; 762/5; 762/6; 764/5; 764/8; 765/7; 775/3; 776/5 und 778/4.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Allgemeine raumordnerische Ziele

Der Landesentwicklungsplan bestimmt für die Planungsregion Südwestthüringen die Stadt Bad Salzungen als Mittelzentrum. Dem Regionalplan Südwestthüringen nach (G 1-10) sollen die Kernstädte der Mittelzentren als attraktive Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkte gestärkt bzw. weiterentwickelt werden.

Bei strukturellen Veränderungen im Rahmen der Stadtentwicklungsprozesse und zur Sicherung der regional bedeutsamen Funktionen als Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsplatzschwerpunkte sollen in den Mittelzentren die genannten örtlichen Besonderheiten und spezifischen Aufgabenfelder besonders berücksichtigt werden.

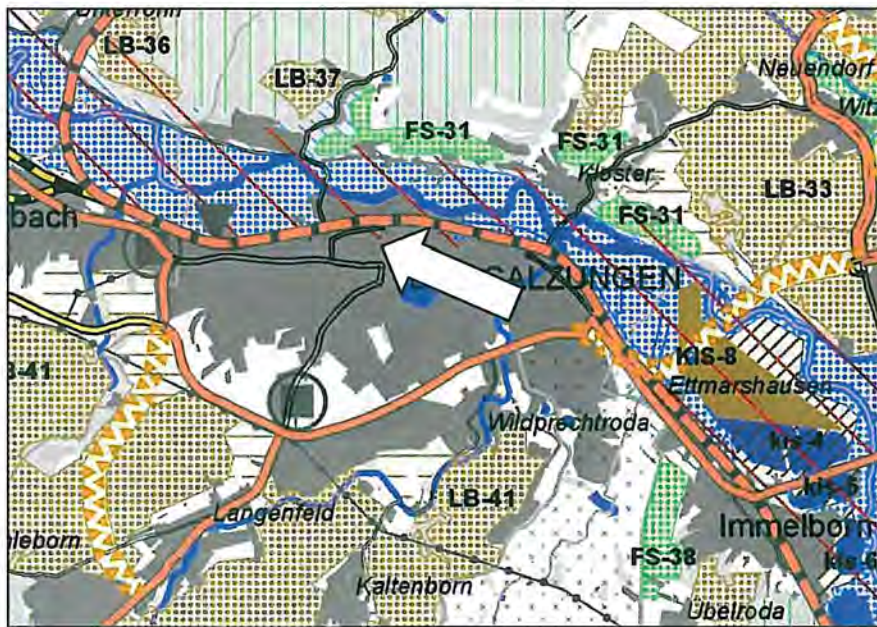
Im Zuge der Stadtentwicklung des Mittelzentrums Bad Salzungen stellt die Gewährleistung der Vereinbarkeit der Heilbadfunktion mit der Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft und der Funktion als Bundeswehrstandort eine zentrale Aufgabe dar.

Zusätzlich zählt Bad Salzungen zu den Grundversorgungsbereichen in Südwestthüringen.

Zur Gewährleistung der Versorgung mit Gesundheits- und Rehabilitationsleistungen sollen insbesondere die Kurorte, in diesem Fall Bad Salzungen, in ihrer Funktion gesichert werden (G 3-31). Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen auf die Stabilisierung und Verbesserung der Kurortfunktion ausgerichtet werden.

Bad Salzungen liegt zwischen dem Südwestabhang des Thüringer Waldes und dem Nordabhang der vorderen Rhön im Tal der Werra, an den überregional und regional bedeutsamen Fernradwegen Werratalradweg und Rhönradweg. Durch die ortsgebundenen Heil- und Kurmittel sowie die therapeutisch anwendbaren Klimateffekte kann Bad Salzungen auf eine lange Kurtradition zurückblicken, die der Sicherung und Weiterentwicklung bedarf.

Es zählt zu den Regional bedeutsamen Tourismusorte (Z 4-7) und ist als Schwerpunkt des Tourismus zu entwickeln und in seiner Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern.

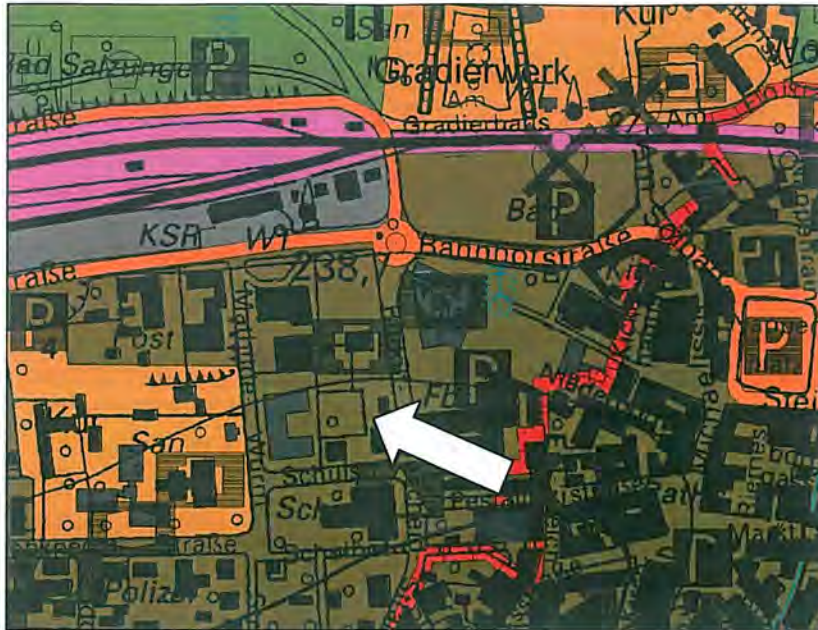


Auszug Regionalplan Südwestthüringen vom 09.05.2011 / Staatsanzeiger Nr. 19 / 2011

3.2 Flächennutzungsplan

Der Einfache Bebauungsplan Nr. 56 „Innenstadtquartier Salzunger Hof“ wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der unter Aktenzeichen 310-4621.10-3328/2009-16063003-Bad Salzungen (Stand Februar 2009) genehmigt wurde, entwickelt.

Der Geltungsbereich wird hier als Mischgebietsfläche dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzungen mit Stand: Entwurf zur Auslegung Februar 2012

3.3 Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplans Nr. 56 liegt innerhalb des Sanierungsgebietes für die Innenstadt von Bad Salzungen. Die Sanierungssatzung trat rückwirkend am 04.07.1992 in Kraft.

Der räumliche Geltungsbereich wurde als besonders schutzwürdiges Teilgebiet der Stadt Bad Salzungen festgelegt. Die Festlegung erfolgt zum Schutz der Bausubstanz und des Stadtbildes wegen der geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung sowie den gegenüber dem übrigen Stadtgebiet besonders hervortretenden und erhaltenswerten bauhistorischen Strukturen.

In diesem Bereich wird insbesondere auf die zusätzliche Beachtung von Anforderungen des Denkmal- und Ensembleschutzes hingewiesen.

Der Bebauungsplan wird unter Beachtung der Anforderungen der Sanierungssatzung aufgestellt.

3.4 Vorprüfung gemäß § 13a (1) BauGB

Da gemäß § 13a (1) BauGB die in ihm zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche zu bestimmen ist, ist nachzuweisen, dass diese weniger als 20.000 m² beträgt. Da die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan nicht getroffen wurden, ist bei Anwendung des § 13a (1) Satz 2 BauGB die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 13.600 m² umfasst, wird den Anforderungen des § 13a (1) BauGB entsprochen und das beschleunigte Verfahren kann somit angewandt werden.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Stadtzentrums von Bad Salzungen in einer Höhe von ca. 245 m ü. NN.

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Areal liegt innerhalb der Stadt und beinhaltet nordöstlich eine Grünfläche sowie vorhandene und erhaltenswerte Grünstrukturen und Bäume.

4.3 Schutzgebiete / Biotope

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Biotope

Im Plangebiet sind keine Biotope vorhanden.

4.3.1 Denkmalschutz

Es befinden sich im Geltungsbereich verschiedene Denkmäler. Zum einen ist das die Villa-Vital mit Nebengebäude und Parkanlage (Rudolf-Breitscheid-Straße 15 und 17) und zum anderen eine einzeln stehende Villa (Rudolf-Breitscheid-Straße 11). Die Denkmäler sind in der Planurkunde gekennzeichnet.

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Tel.: 03643/818310. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen.

4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Auf dem Gelände befinden sich momentan im nordwestlichen Bereich die zum Hotel „Salzunger Hof“ gehörenden Gebäude, ein an der südwestlichen Plangebietsgrenze befindlicher Gebäudekomplex mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Etagen. Östlich davon befinden sich drei freistehende Wohnhäuser, sowie im Nordosten die „Villa Vital“ mit angrenzender Grünfläche.

Zwischen den Gebäuden liegen Fläche für den ruhenden Verkehr.

4.5 Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Gebietes erfolgt über die umgebenden Bestandsstraßen. Dazu zählen die im Norden liegende Bahnhofstraße, im Westen die Mathilde-Wurm-Straße, im Süden die Schulstraße und im Osten die Rudolf-Breitscheid-Straße.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße befinden sich außerdem der Bahnhof und die dazugehörigen Gleisanlagen.

Hinweis Straßenbauamt Südwestthüringen

Durch den Bebauungsplan werden keine Planungs- bzw. Baumaßnahmen an Bundes- und Landesstraßen berührt. Das Straßenbauamt Südwestthüringen stimmt dem Bebauungsplan unter Beachtung der nachstehenden Bestimmungen zu:

Die vorhandenen Zufahrten über das Stadtstraßennetz sind weiterhin zu nutzen. Bei Maßnahmen mit Berührung der Landesstraße L 2895 sind unserer Behörde vorab detaillierte genehmigungsfähige Unterlagen und Pläne zur Prüfung und Bestätigung zuzusenden. Sind in Verbindung mit dem vorgesehenen Vorhaben Kabel-, Kanal- und Leitungsverlegungen notwendig, sind diese möglichst auf dem eigenen Gelände vorzusehen. Sollten trotzdem Verlegungsarbeiten

auf Straßengelände der Landesstraße notwendig sein, sind diese vom jeweiligen Versorgungsunternehmen beim Straßenbauamt Südwestthüringen gesondert zu beantragen.

Sofern in Verbindung mit dem o.g. Vorhaben eine Beleuchtung entlang der Landesstraße L 2895 vorgesehen ist, ist diese so zu gestalten, dass die Fahrzeugführer nicht geblendet bzw. abgelenkt werden. Bewegliches Licht ist nicht zulässig. Das gilt auch für eventuell vorgesehene Werbeanlagen. Der Beginn aller Bauarbeiten mit Berührung des Straßenkörpers der L 2895 ist dem Straßenbauamt Südwestthüringen rechtzeitig schriftlich anzuzeigen. Nach Beendigung der Bauarbeiten erfolgt eine Abnahme gemeinsam mit einem Mitarbeiter des Straßenbauamtes Südwestthüringen. Ein entsprechender Abnahmetermin ist mit unserem zuständigen Gebietsingenieur, Herrn Becker (Tel. 03695/85857511 oder 0174/ 3089264) zu vereinbaren.

Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass die Sicherheit nicht und die Leichtigkeit des Straßenverkehrs möglichst wenig beeinträchtigt wird. Eine Ablagerung von Baumaterial bzw. eine Abstellung von Baugeräten auf dem Straßengrundstück wird nicht erlaubt.

Im Zusammenhang mit den Bauarbeiten auftretende Verschmutzungen der Landesstraße sind zu vermeiden. Sollte es trotzdem zu Verunreinigungen kommen, sind diese unaufgefordert und unverzüglich zu beseitigen. Die zuständige Straßenverkehrsbehörde ist zu beteiligen.

4.6 Nutzungsbeschränkungen

Es bestehen für die private Parkanlage der „Villa Vital“ Nutzungsbeschränkungen laut Sanierungssatzung.

4.6.1 Altlasten

Auf den entsprechenden Grundstücken sind im Thüringer Altlasteninformationssystem keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.

Werden im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung schadstoffkontaminierte Medien bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Färbung etc. wahrgenommen, die den Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen stützen, sind diese unverzüglich dem Umweltamt des Wartburgkreises für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen.

Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastrelevante Sachverhalte.

Eine Minimierung von Flächenverbrauch und Flächenversiegelung ist bei allen baulichen Erweiterungen anzustreben.

Sollten neue Kenntnisse, die altlast- und bodenschutzrechtliche Belange berühren, bekannt werden, bleibt eine nachträgliche Aufnahme, Änderung oder Ergänzung der Stellungnahme vorbehalten.

4.7 Immissionen, Emissionen

Auf der nördlichen Seite des Gebietes verläuft die L 2895, ebenso wie die Bahntrassen, die als Emissionsquelle zu betrachten sind.

Vom Gebiet selbst sind keine Emissionen, die über den gesetzlichen Richtwerten liegen, zu erwarten.

4.8 Grund und Boden

Die Grundstücksflächen befinden sich in privater Hand.

Aktuell sind dem Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Gotha, keine das Plangebiet betreffenden Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB bekannt.

Die verwendete Plangrundlage für den einfachen Bebauungsplan wurden mit dem derzeitigen aktuellen Stand der Liegenschaftskarte verglichen und Übereinstimmung festgestellt.

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

4.9 Geologie / Hydrogeologie / Ingenieurgeologie

Geologie

Das Planungsgebiet befindet sich südlich der Bahnlinie in Bad Salzungen. Geologisch stehen im Untergrund die geschichteten Sand- und Tonsteine des Unteren Buntsandsteins (Calvörde-Folge) 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.

Hydrogeologie / Grundwasserschutz

Das Grundwasser befindet sich in der Umgebung des Standortes oberflächennah bei ca. 2-10m unter Gelände. Hauptgrundwasserleiter ist der Untere Buntsandstein bzw. der Plattendolomit des Zechsteins. Das Grundwasser im Plattendolomit ist gespannt.

Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

Der geologische Untergrund des Standortes baut sich aus geschichteten Festgesteinen des Unteren Buntsandsteins auf (tonige Sandsteine der Calvörde-Folge), denen lehmige Mitleiterrassenschotter der Werra auflagern. Der oberflächennahe Baugrund ist im Planungsgebiet überwiegend unproblematisch.

Der Standort befindet sich jedoch am Südrand des Salzhanges, der rezenten Ablaugungsgrenze des Zechstein-Salinars im tieferen Untergrund. Die aktive Zone dieses Salzhanges gibt sich in der weiteren Umgebung durch Spaltenbildung in den anstehenden Sandsteinen, durch Erdfälle (Burgsee) und in bebauten Gebieten ggf. 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 (ca. 130-150 m unter Gelände) und der oben erwähnten Phänomene, können solche Veränderungen an der Erdoberfläche aber 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 (bspw. Aufreißen von Spalten oder langsame geringfügige Senkungen) infolge subterranner 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.

Hinweis Landesbergamt

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Bewilligung "Bad Salzungen" (Sole), deren Rechtsinhaber die Sole-Heilbad Kurverwaltungsgesellschaft mbH in Bad Salzungen ist. In diesem Bereich sind aber keine Bohrungen oder Anlagenteile vorhanden, die das Planungsvorhaben beeinflussen könnten.

Altbergbau i.S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische- Hohlräume- Gesetzes liegen dem Thüringer Landesbergamt für die Fläche des Bebauungsplanes nicht vor.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Ziel der Planung ist die Sicherung der vorhandenen Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches, wobei der für Bad Salzungen wichtige Hotelstandort erhalten werden soll.

Im Rahmen der Festsetzungen sollen sowohl bauliche Erweiterungen ermöglicht werden, als auch Erhaltungsfestsetzung getroffen werden. Die vorhandenen Grünflächen und Grünstrukturen sollen erhalten werden.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung entspricht der Nutzung des Gebietes und erlaubt neben Wohnen auch gewerbliche Nutzungen.

- Innerhalb des Mischgebietes - MI 1 sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Beherbergungseinrichtungen (Hotel) einschließlich, Stellplätze, Garagen
 - und sonstige, dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen.

Begründung

Die Festsetzung entspricht der Ursprungsnutzung des Standortes und soll für die Zukunft gesichert werden.

- Innerhalb des Mischgebietes MI 2 und MI 3 werden nach § 6 (2) BauNVO folgende Nutzungen:
 - Pkt. 6. Gartenbaubetriebe,
 - Pkt. 7. Tankstellen,
 - Pkt. 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ausgeschlossen.

- Innerhalb des Mischgebietes MI 2 und MI 3 werden nach § 6 (3) BauNVO
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 außerhalb der in Absatz (2) 8 bezeichneten Teile des Gebietes ausgeschlossen.

Begründung

Nach Fickert / Fieseler sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“- Unterhaltung widmen. Dies können z.B. sein:

- Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvariétés, Striptease-Lokale usw.)
- Diskotheken
- Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos).

Im Hinblick auf den zu erwartenden „Trading-Down-Effekt“, den Vergnügungsstätten auslösen können, wäre die Entstehung und Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur im zentralen Bereich der Stadt Bad Salzungen gefährdet.

Seine inhaltliche Ausformung hat der Begriff „Spielhalle“ jedoch durch die gewerberechtlichen Vorschriften (Gewerbeordnung - GewO) erhalten (Fickert / Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd. Nr. 23.5 zu § 4a BauNVO).

Zur eindeutigen Einstufung von Spielhallen wird daher in der Festsetzung auf die Gewerbeordnung Bezug genommen.

- Im Bereich des "Mischgebietes" wird die GRZ auf 0,6 festgesetzt.

Begründung

Diese Festsetzung entspricht den Vorgaben des § 17 BauNVO und unterstreicht den städtischen Charakter des Gebietes.

5.3 Erschließung

Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die das Plangebiet umgebenden Bestandsstraßen Bahnhofstraße, Mathilde-Wurm-Straße, Schulstraße und Rudolf-Breitscheid-Straße und gilt damit als gesichert.

5.4 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

Das Plangebiet ist bereits elektroseitig erschlossen.

Gasversorgung

Das Plangebiet ist bereits gasseitig erschlossen.

Wasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Hinsichtlich der Sicherung des Feuerlöschbedarfes liegt die Stellungnahme der Abteilung Brandschutz der Stadt Bad Salzungen vom 14.08.2012 vor.

Hier wird festgestellt:

...nach Rücksprache mit dem Stadtbrandmeister, Herrn Hempel, kann im Brandfall die Erstversorgung durch die vorhandenen Tanklöschfahrzeuge der FFW Bad Salzungen abgesichert werden. Beim Eintreffen aller wasserführenden Fahrzeuge der FFW Bad Salzungen können 9.100 Liter Löschwasser zur Verfügung gestellt werden.

Im Bereich des Hotels Salzunger Hof befinden sich nach Angaben des Wasser und Abwasser Verbandes

Bad Salzungen folgende Hydranten:

- Bahnhofstraße | Goethepark- UFH / Durchfluss 1730 l/min
- Bahnhofstraße | Kreisverkehr- UFH / Durchfluss 1700 l/min
- Bahnhofstraße | Wasserturm - UFH / Durchfluss 1680 l/min
- Bahnhofstraße | Bahnhof- UFH | Durchfluss 1600 l/min
- Bahnhofstraße | Parkplatz- UFH | Durchfluss 1550 l/min

Bei dem Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt es sich um eine Überplanung bereits bebauter Bereiche der Innenstadt von Bad Salzungen. Die Brandschutzbedingungen ändern sich durch die Planung nicht. Zusätzlich zu Hydrant und Löschfahrzeugen kann eine Pumpleitung zur Werra (ca. 300 m vom südlichen Standort) gelegt werden.

Aufgrund der Angaben der Stadt Bad Salzungen zu den Kapazitäten der Feuerlöschfahrzeuge, der vorhandenen Hydranten und der möglichen Pumpleitung zum Flusslauf der Werra, kann von der Sicherung des erforderlichen Feuerlöschbedarfes ausgegangen werden.

Schmutzwasserentsorgung

Das Gebiet ist an die örtliche Abwasserentsorgung angeschlossen.

Regenwasser

Anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen kann erlaubnisfrei versickern oder auf dem Grundstück verwertet werden. Es ist zu gewährleisten, dass die Regenwasserversickerung keine Beeinträchtigung Dritter nach sich zieht.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung soll grundstücksbezogen erfolgen. Ein gesonderter Stellplatz für Abfalltonnen wird nicht ausgewiesen.

Telekommunikation

In dem Areal befinden sich unterirdische Anlagen oder grenzen an diesen Bereich an. Veränderungen an diesen Anlagen sind von der Telekom nicht beabsichtigt.

5.5 Grünordnung

Im Rahmen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB kann auf einen Grünordnungsplan verzichtet werden.

Die vorhandene Grünfläche im Nordenosten des Gebietes wird als solche festgesetzt und zusammen mit zwei weiteren Vegetationsflächen innerhalb der Mischgebietsfläche zum Erhalt festgesetzt.

Ein abseits dieser Flächen befindlicher Baum wird ebenfalls aufgrund seiner Größe zum Erhalt festgesetzt.

5.6 Immissionsschutz

Da es sich bei den Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches um Bestandsbauten handelt, deren Erhaltung gesichert werden soll, und nicht um Neubauten, sind keine weiteren Schutzmaßnahmen erforderlich.

5.7 Klimaschutzklausel – gemäß § 1 (5) S. 2 und § 1a (5) BauGB

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

- GRZ- Begrenzung auf 0,6
- Baulinien und Baugrenzen schränken die überbaubare Fläche ein

Grünordnerische Maßnahmen

- Bestandserhalt von Grünflächen, Anpflanzungen und Einzelgehölzen

5.8 Hinweise

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 56 „Innenstadtquartier Salzunger Hof“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB. Für die Planung ist dementsprechend keine Umweltprüfung (Umweltbericht) erforderlich.

.....
Ende der Begründung