

1

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan**

**"Wohngebiet Kloster"**

**mit Grünordnungsplan  
der Stadt Bad Salzungen**

---

**1. Lage und Größe**

Das Planungsgebiet "Wohngebiet Kloster" liegt im Nord-Osten der Stadt Bad Salzungen, am Süd-Westlichen Rand des Stadtteiles Kloster, es umfaßt eine Fläche von ca. 2 ha.

Das Gelände liegt in einer nach Süd-Westen leicht geneigten Fläche.  
Bisher war die Fläche Außenbereich und als Grünfläche genutzt.

Das Planungsgebiet wird von allen Seiten begrenzt von Wiesenflächen und nach Westen durch ein Kleingartengebiet.

**2. Planungsgrundlagen und -ziele**

**2.1. Planungsvorgabe Flächennutzungsplan**

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Salzungen ist das Gebiet, das nun mit dem Bebauungsplan "Wohngebiet Kloster" überdeckt wird, als Außenbereich und Grünfläche ausgewiesen und wird im Zuge der Genehmigung des B-Plans entspr. geändert.

Die Stadt Bad Salzungen ist von dem Bundesministerium der Verteidigung als größter Bundeswehrstandort in Thüringen ausgewiesen und hat für Bundeswehrangehörige mittel- bis langfristig einen Bedarf von 400 Wohnungen. Weiterhin ist der Ausbau bzw. die Erweiterung des vorhandenen Kurbetriebes vorgesehen. Auch hierdurch wird der Bedarf an Wohnraum steigen, wobei derzeit bereits ein akuter Wohnraummangel besteht.

**2.2. Planungsziele**

Die Stadt Bad Salzungen als Kreisstadt ist als **Mittelzentrum** dargestellt.

Die Gemeinde hat zur Zeit ca. 21.500 Einwohner

Verkehrlich ist die Gemeinde durch die Lage an der B 62 sehr gut angebunden. Durch die neuere geplante gewerbliche Entwicklung wird die Gemeinde ihre Bedeutung als regional wichtiges Arbeitsplatz- und Einpendlerzentrum erheblich verstärken. Bereits in Kürze ist die Ausweisung von weiteren Arbeitsplätzen geplant.

Die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde entspricht der eines Unterzentrums, u.a. sind Schulen, Kindergärten,

Kinderrippen, Ärzte, Apotheke, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bibliothek, Geldinstitut, Läden für den täglichen und periodischen Bedarf sowie Hotel und Gaststätten vorhanden und gewährleisten eine gute Versorgung der Gemeinde und ihres Umlandes.

Aufgrund dieser Merkmale ist Bad Salzungen ein günstiger Wohnstandort. Daher liegen der Stadt auch zahlreiche Bewerbungen um Wohnungen und Baugrundstücke vor, die jedoch noch nicht befriedigt werden können.

Für die Zukunft kann mit einem erforderlichen Wohnungsneubedarf aus qualitativem und quantitativem Wohnflächenzuwachs von ca. 600-800 Wohnungen gerechnet werden. Insgesamt ist somit erkennbar, daß in der Stadt Bad Salzungen ein dringender Wohnungsbedarf besteht.

Dieser Wohnungsbedarf muß so rasch wie möglich gedeckt werden, wenn die positive Aufwärtsentwicklung der Stadt nicht gebremst, und vor allem dem heimischen Gewerbe und Handwerk nicht geschadet werden soll. Die Stadt Bad Salzungen sieht sich verpflichtet, die staatliche Wohnungspolitik zu unterstützen und muß deshalb darauf hinwirken, daß Bauland bereitgestellt wird.

Um der Wohnungsnachfrage von Seiten der Bundeswehr gerecht zu werden, beabsichtigt die Stadt Bad Salzungen zusammen mit einem Investor auf der o.g. Fläche von ca. 2 ha ein Wohngebiet zu entwickeln.

Die Wohndichte wird in dem neuen Wohngebiet, entsprechend der ländlichen Situation, mit ca. **43 Wohnungen/ha bzw. ca. 134 Einwohner/ha** angenommen.

Ziel ist es, ein in sich abgerundetes Wohngebiet zu schaffen, welches mit dem Stadtteil Kloster in Verbindung steht, und für diesen eine Ergänzung und Abrundung darstellt.

Mit dem Baugebiet soll ein ruhiges, mäßig verdichtetes Wohngebiet entstehen, in dem auch einige erforderliche Versorgungseinrichtungen für den Stadtteil Kloster entstehen können. Es soll in einer sinnvollen Mischung Wohnungsbau in Form von Reihenhäusern als auch Geschößwohnhäusern bieten.

Im Sinne einer sparsamen Bodennutzung soll unter Berücksichtigung der gegebenen Lage, zwar eine möglichst hohe Wohndichte angestrebt werden, doch ist dabei auch die beschränkte verkehrliche Belastbarkeit des Gebietes zu beachten und eine zu massierte Bebauung, d.h. eine übergroße "Versteinerung", aus ästhetischen und kleinklimatischen Gründen zu vermeiden. Daher soll ein möglichst großer Anteil begrünter Flächen gesichert werden und die Bebauung so angeordnet werden, daß eine Durchlüftung ebenso gewährleistet ist wie eine gute Sicht. Eine gute Landschaftseinbindung und eine ökologische Bereicherung der Grünstrukturen in den überwiegend ausgeräumten Nachbarflächen wird angestrebt.

Die außerhalb des Planungsgebietes liegenden, wertvollen Landschaftspotentiale, die Werra mit ihrem umgebenden Baumbestand,

die Wiesen und der Weg an der Nord-Ost Seite mit alleeartigem Baumbestand, sollen erhalten, geschützt und gepflegt werden, da sie ein ganz wesentlicher Teil der hohen Wohnqualität in diesem Bereich sind.

### 3. Planung

#### 3.1 Nutzung, Bebauung, Gestaltung

Entsprechend der vorbeschriebenen Zielsetzung weist der Bebauungsplan als Art der Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" aus.

Vorgesehen ist, im südlichen Bereich des Baugebietes, niedrigen Geschosswohnungsbau mit 2 Vollgeschossen anzuordnen. Läden und andere Dienstleistungsbetriebe, die zur täglichen Versorgung des Gebietes dienen, sind vorrangig in dem nord-östlichen Teil des Plangebietes angeordnet.

Insgesamt können im Planungsgebiet in 8 Reihenhäusern und 7 Mehrfamilienhäusern somit **ca. 85 Wohnungen** entstehen. Damit würde eine **Dichte von ca. 43 WE/ha** erreicht.

Die Gebäudestellung bzw. Dachneigung ( 25 bis 35° ) ist so angelegt, daß die Wärmeenergie der Sonne, aus der Süd- und Westrichtung, durch Anordnung von Wintergärten bzw. großen Fensterflächen genutzt werden kann.

Als Gebäudeformen werden die gebräuchlichen angenommen und durch Höhenstaffelung so eingeschränkt, daß, sowohl aus Sicht der öffentlichen Straßen als auch der Nachbarbebauung, keine überhöhten Fassaden entstehen, und Verschattungen begrenzt und Sichtbeziehungen möglichst offen gehalten werden.

Die Abstandsregeln der Bauordnung gewährleisten, daß zwischen den Häusern genügende Grünbereiche erhalten bleiben.  
Die Verwendung traditioneller Baumaterialien wird empfohlen.

Gestalterisch wird empfohlen, dem neuen Baugebiet eine hohe Identifikationschance zu geben, ohne den historischen Bestand in der Nähe zu gefährden. Besonders erwünscht sind moderne Interpretationen des Mansarddaches und des gründerzeitlichen, zurückgesetzten Dachgeschosses, so daß in diesem Gebiet bewußt die Dachneigung, entgegen der sonst geltenden "Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung" auf 25 bis 35° festgesetzt wird und die Möglichkeit eines Drempels besteht. Angestrebt wird eine einheitliche Gestaltung ohne Monotonie.

Mit dem Wohngebiet Kloster soll ein möglichst verkehrsruhiges Wohngebiet geschaffen werden, daraus ergibt sich, daß die Haupteinfahrstraße die Qualität einer Wohnstraße mit Tempobegrenzung auf 30km/h bekommen soll, die in ihrer Gestaltung die gemischte Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge deutlich erkennen läßt und allen diesen Verkehrsteilnehmer etwa gleiche Nutzungsräume gibt.

Eine Belastung des Wohngebietes durch Schallimmissionen, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen könnten, sind nicht zu erwarten, da die Landesstraße weit genug entfernt liegt.

Andere Emittenten, wie z.B. Gewerbebetriebe, sind nicht bekannt.

### 3.2 Verkehrserschließung

Die Straßenverkehrserschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Wohnstraße unter Einbindung der Straße "Unter den Bergen". Sie bindet in einem geeigneten Kurvenscheitel in die Landesstraße an, verläuft nach Nordosten und erschließt in einer Ringform beidseitig Hausgruppen.

Das Ringstraßensystem ermöglicht jeden Punkt im Baugebiet zu erschließen.

Der Ausbau der Straßen und Wegflächen hat sich an der EAE 85 orientiert.

Eine Bushaltestelle ist an der Landesstraße vorgesehen und somit für die Bewohner gut erreichbar.

### 3.3. Grünordnung und Grüngestalt

Die bauliche Inanspruchnahme von ca. 2 ha Land, das bisher als Grünfläche ausgewiesen war, bedeutet einen gewissen Eingriff in den Naturraum, der durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden soll. Es wurden deshalb entsprechende grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, so daß der Bebauungsplan gleichzeitig als Grünordnungsplan wirken wird.

Der wesentliche Teil der Begrünung und damit des ökologischen Ausgleichs liegt in:

1. einem abwechslungsreich mit Hecken, Gebüsch und Bäumen bepflanzten 5 m breiten Randstreifens ), der auch zur optischen Einbindung in die Landschaft dient;
2. der Anlage von Grünflächen in denen die Versiegelung möglichst gering gehalten wird und die Anpflanzung bestimmter Arten von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, die Anpflanzung von Kletter- und Rankpflanzen an Stütz- und Fundamentmauern vorgeschrieben, sowie die Nutzung und Versickerung von Oberflächenwasser in Abstimmung mit Umwelt-, Grünordnungs- und Abwasseramt vorgesehen wird;
3. der Baumbepflanzung auf privaten Stellplätzen und den öffentlichen Straßen- und Parkplätzen mit landschaftstypischen Arten;

4. der Anlage eines begrünten öffentlichen Spiel- und Aufenthaltsplatzes mit vielfältiger Bepflanzung im Zusammenhang mit den Randgrünstreifen.

Faßt man diese festgesetzten Massnahmen in einer Biotopwertbilanz zusammen (entsprechend den Richtlinien des Landes Hessen), so ergibt sich, das der Biotopwert nach Durchführung der Bebauung etwas größer sein wird als zuvor, somit also keine ökologische Verschlechterung eintritt.

Der Erhaltung des wichtigen angrenzenden Grünbereiches mit Fluß, Wiesen und Baumallee wird seitens der Stadt ohnehin große Bedeutung beigemessen.

Neben den ökologischen Gesichtspunkten ist die Begrünung so gestaltet, daß eine angemessene optische Gliederung erreicht wird, eine Verbesserung des Kleinklimas (Temperatur und Feuchtigkeitsausgleich) bewirkt wird und vielerlei Schutzwirkungen (Windschutz, Lärmschutz, Filterwirkung gegen Staub u. Abgase) eintreten.

Die Bebauungsdichte wurde so gewählt, daß keine übermäßige "Versteinerung" und unnatürliche Terrassierung des Geländes eintreten wird.

### **3.4 Ver- und Entsorgung / Gemeinbedarfseinrichtungen**

Alle erforderlichen Anlagen zur Ver- und Entsorgung (Wasser, Energie, Kommunikation, Abwasser) werden im Zuge der Erschließung des Wohngebietes hergestellt.

Ausgelöst von der Entwicklung des Neubaugebietes kann für den ganzen Stadtteil Kloster eine wesentliche Verbesserung der Abwasserbehandlung erreicht werden.

Außer den Einrichtungen für die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen, die i.S. eines kleinen Ortsteilzentrums im Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden können, wird im Süd-Westlichen Teil des Baugebietes ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen, der jedoch so zu gestalten ist, daß in dieser exponierten Lage auch Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Bewohner entstehen.

Insgesamt wird durch die Zuordnung des neuen Wohngebietes die Infrastruktur des gesamten Stadtteiles Kloster verbessert.

### **3.5 Durchführung, Bodenordnung, Erschließung**

Das überplante Gelände ist im Besitz der Stadt Bad Salzungen. Erforderlich ist die Durchführung einer Parzellierung entsprechend der vorgesehenen Planung, sowie die Herstellung aller Erschließungsanlagen und der Anlagen zur Ver- und Entsorgung durch einen Investor.

#### 4. Vorläufige Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes	100%	20.000 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraßen	ca. 8%	ca. 1.700 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsstellplätze	ca. 10%	ca. 2.000 m <sup>2</sup>
Fläche für Vers.-Anlagen	ca. 3%	ca. 500 m <sup>2</sup>
		-----
Summe Erschließungsflächen	ca. 21%	ca. 4.200 m <sup>2</sup>
öffentlicher Spielplatz und Schutzfläche	ca. 4%	ca. 800 m <sup>2</sup>
Private Grundstücksflächen	ca. 75%	ca. 15.000 m <sup>2</sup>

Friedrichsdorf, aufgestellt im Oktober 1993  
Satzungsbeschluß im März 1994