

**STADT BAD SULZA**

**2. ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES  
„AUF DEM WALZEL“  
MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN**

**BEGRÜNDUNG**

gemäß § 2a BauGB

Stand:  
ENTWURF  
in der Fassung 28.01.2022

Stadtverwaltung Bad Sulza  
Markt 1  
99518 Bad Sulza

**IM AUFTRAG DER STADT BAD SULZA**

2. Änderung  
Bebauungsplan

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland  
Unterlauengasse 9  
07743 Jena  
Tel. 03641/ 592-518  
E-Mail: [jena@ke-mitteldeutschland.de](mailto:jena@ke-mitteldeutschland.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>2</b>
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“ .....	2
1.2	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“ und des 2. Änderungsbereiches .....	3
1.3	Planverfahren .....	3
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation</b> .....	<b>4</b>
2.1	Nutzung .....	4
2.2	Erschließung .....	4
2.3	Technische Infrastruktur .....	4
2.4	Immissionen .....	4
<b>3</b>	<b>Planungsbindungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Planungsrechtliche Situation .....	4
3.2	Flächennutzungsplanung .....	5
3.3	Sonstige kommunale Planungen .....	5
3.4	Landes- und Regionalplanung .....	5
<b>4</b>	<b>Planinhalt der 2. Änderung (Begründung)</b> .....	<b>6</b>
4.1	Inhalt .....	6
4.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB) .....	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB) .....	8
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	9
4.5	Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	9
4.6	Flächen für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) .....	9
4.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	9
4.8	Führung von Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) .....	10
4.9	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	10
4.10	Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	10
4.11	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....	10
4.12	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO) .....	11
4.13	Sonstige Hinweise .....	11
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung (Abwägung)</b> .....	<b>11</b>
5.1	Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB) .....	11
5.2	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, das Orts- und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB) .....	12
5.3	Belange von Natur, Landschaft, Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB) .....	12
5.4	Belange der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB) .....	14
5.5	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB) .....	14
5.6	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB) .....	14
5.7	Belange des Brand- und Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB) .....	14
5.8	Bodenordnung .....	15
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>15</b>

# 1 Einführung

## 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“

Wesentliches Ziel des am 29.04.1994 als Satzung beschlossenen und am 22.07.1994 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“ ist eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Gebietes „Auf dem Walzel“ nördlich des Kernstadtbereiches von Bad Sulza. Durch die Entwicklung von Wohnbebauung im bislang unbebauten Übergangsbereich zwischen einem mit Einzelhausbebauung und einem mehrheitlich mit Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise geprägten Gebiet wird eine städtebauliche Verknüpfung dieser zwei Siedlungsbereiche angestrebt. Im Bebauungsplan „Auf dem Walzel“ erfolgt hierzu die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vorrangig in geschlossener, zweigeschossiger Bauweise, welches durch Festsetzungen für wohnungsnaher Infrastruktureinrichtungen, wie etwa Flächen für Sport- und Spielanlagen, Versorgungsflächen und Gemeinbedarfsflächen sowie Verkehrsflächen ergänzt wird. Dem Wohngebiet werden vier Bauabschnitte zugeordnet.

Da seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 1994 eine bauliche Entwicklung der vorgesehenen Bauabschnitte mehrheitlich ausblieb, u. a. deshalb, weil die Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet, nicht mehr der heutigen Nachfrage entsprechen, verfolgt die Stadt Bad Sulza das planerische Ziel die Festsetzungen neuen Wohnbedarfen und Wohnwünschen anzupassen. Die Auswertung der Statistik zu den Bauanträgen für den Neubau von Wohngebäuden belegt, dass seit 1995 überwiegend der Wunsch nach Ein- und Zweifamilienhäusern bestand. Nur in 2 Jahren wurden Bauanträge für Mehrfamilienhäuser gestellt. Eine Auslastung der für mehrgeschossigen verdichteten Wohnungsbau im Bebauungsplan „Auf dem Walzel“ vorgehaltenen Flächen lässt sich angesichts der unbebauten Baufelder nicht erwarten. Stattdessen ist in den letzten 5 Jahren eine deutliche Zunahme der Bauanträge für Ein- und Zweifamilienhäuser zu verzeichnen.

Mit der 1. Änderung wurde 2010 die im westlichen Bereich festgesetzte geschlossene Bauweise mit Errichtung im sozialen Wohnungsbau zu einer offenen Bauweise in Einzelhausbebauung geändert.

Nunmehr sollen mit einer 2. Änderung auch die Festsetzungen im östlichen Teilbereich angepasst werden. Das Ziel einer Wohnbebauung wird weiterhin verfolgt, sodass die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes in diesem Teilbereich bestehen bleibt. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte „verdichtete Wohnbebauung“ in geschlossener Bauweise auf der Basis von sozialem Wohnungsbau wird in eine offene Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern mit 2 bzw. 3 Geschossen geändert, da eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland für Einfamilienhäuser und individuellen Wohnungsbau in Bad Sulza zu verzeichnen ist. Das Planungsziel zur Umsetzung der Wohnbebauung im sozialen Wohnungsbau wird verworfen, da hierzu kein Bedarf mehr besteht. Änderungen erfolgen ebenso hinsichtlich der Erschließung des Wohngebietes, wodurch attraktivere Baugrundstücke ermöglicht werden. Mit der Grundstücksneuordnung wird der lokalen Nachfrage nach

Jahr	Wohngebäude gesamt	darunter mit 1 und 2 Wohnungen	Wohnungen gesamt
1995	2	2	4
1996	4	2	18
1997	3	2	5
1998	5	2	40
1999	4	4	6
2000	2	2	2
2001	3	1	8
2002	0	0	0
2003	3	2	5
2004	4	4	6
2005	4	4	4
2006	3	3	4
2007	0	0	0
2008	2	2	2
2009	1	1	1
2010	1	1	1
2011	1	1	1
2012	4	4	4
2013	7	7	9
2014	2	2	2
2015	3	3	3
2016	5	5	5
2017	9	9	9
2018	12	11	44
2019	22	22	25
2020	15	15	17

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik 2022:  
 Baugenehmigungen - Jahresdaten nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften ab 1995

größeren Baugrundstücken entsprochen. Die im Änderungsbereich befindliche Fläche für Sport- und Spielanlagen wird aufgrund geplanter Flächen für Spielplätze in unmittelbarer Nachbarschaft nicht mehr benötigt und daher auch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

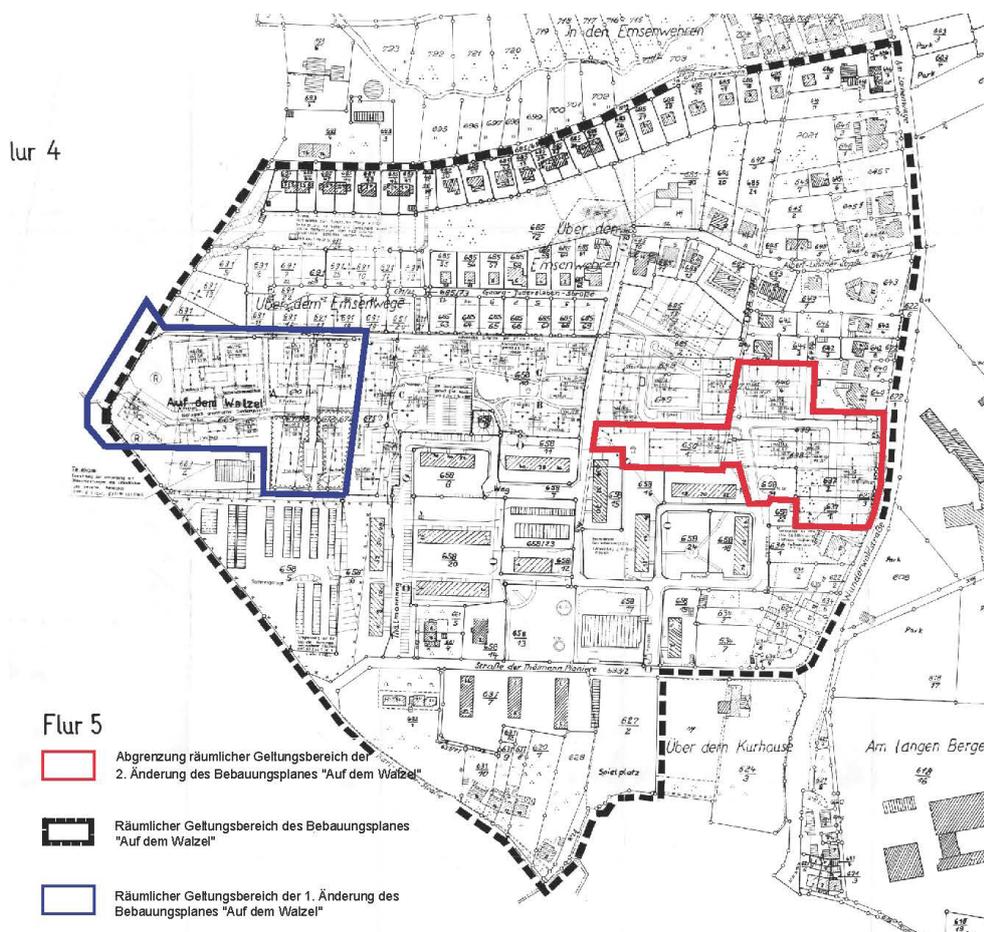
## 1.2 Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“ und des 2. Änderungsbereiches

Das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes „Auf dem Walzel“ liegt im nördlichen Stadtgebiet von Bad Sulza, westlich der Landesstraße L 1060 (Wunderwaldstraße) und grenzt unmittelbar an den nördlichen Kernstadtbereich. Es wird im Norden begrenzt durch die Straße „In den Emsenwehren“, im Osten und Süden durch die Wunderwaldstraße und im Westen durch die Gernstedter Straße. Das Stadtzentrum ist ca. 1 km vom Bebauungsplangebiet entfernt.

Von der 2. Änderung ist ein etwa 1,4 ha großer Teilbereich im östlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes zwischen Albert-Lindner-Straße und Wunderwaldstraße betroffen (Quartier D).

Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“ befinden sich gemäß Planzeichnung die Flurstücke 622/3, 622/4, 637/1, 637/2, 638, 639, 640/4, 647/5 (teilw.), 648/4 (teilw.), 649/3, 650/7, 650/6, 658/21 (teilw.), Flur 3, Gemarkung Bad Sulza.

### Abgrenzung des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“, der 1. Änderung sowie des 2. Änderungsbereiches



## 1.3 Planverfahren

Das Änderungsverfahren wird gemäß § 1 Abs. 8 BauGB geändert. Es wird ein Vollverfahren inkl. frühzeitiger Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie förmlicher Umweltprüfung und Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Nutzung

Der Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“ ist als Bauland einzustufen. Die Flächen sind bislang unbebaut und werden als Grünland genutzt. Der südliche Bereich ist durch einen Strauch- und Baumbewuchs gekennzeichnet.

### 2.2 Erschließung

Der Änderungsbereich wird durch die Straßen „Neue Straße“ und Albert-Lindner-Straße erschlossen. Da mit der zweiten Änderung eine Neuordnung der Grundstücke vorgesehen ist, sind für eine ordnungsgemäße Erschließung weitere Verkehrsflächen vorzusehen.

### 2.3 Technische Infrastruktur

Innerhalb des Änderungsbereiches verlaufen unterirdische Leitung von Ver- und Entsorgungsträgern. Eine Erschließung des Änderungsbereiches erfolgte bislang nicht. Erforderliche Erschließungsanlagen befinden sich, mit Ausnahme einer Gasleitung, in unmittelbarer Nähe.

Vorhandene, unterirdische Leitung für Elektroenergie im Änderungsbereich werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes umverlegt. Diesbezügliche Abstimmungen wurden mit dem Versorgungsträger bereits geführt. Es ist vorgesehen, die neuen Leitungen innerhalb öffentlich gewidmeter Flächen zu verlegen.

### 2.4 Immissionen

#### Verkehrslärm

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) gemäß der Norm DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 anzustreben.

Der Änderungsbereich ist nach gegenwärtigen Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der 2. Änderung soll das allgemeine Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung bestehen bleiben. Entsprechend der DIN 18005-1 sind für ein allgemeines Wohngebiet schalltechnische Orientierungswerte von

Tags	55 dB(A)
Nachts	45 dB(A) – für Verkehrslärm
	40 dB(A) – für Gewerbelärm

zugrunde gelegt werden.

Hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes kann vorausgesetzt werden, dass unter Berücksichtigung des unveränderten Schutzanspruches und der Lage der Gebäude schädliche Umwelteinwirkungen infolge von Lärm auszuschließen sind. Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz, welche über die bisher mit den textlichen Festsetzungen getroffenen Maßnahmen hinausgehen, sind nicht erforderlich.

## 3 Planungsbindungen

### 3.1 Planungsrechtliche Situation

Der am 20.07.1994 in Kraft getretene Bebauungsplan „Auf dem Walzel“ mit der am 21.10.2010 in Kraft getretenen 1. Änderung setzt für den von der 2. Änderung betroffenen Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise sowie Verkehrsflächen zur verkehrstechnischen Erschließung fest. Auf einer Teilfläche ist eine Fläche für Sport- und Spielanlagen zur Errichtung eines Spielplatzes festgesetzt.

Die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Anpassung des allgemeinen Wohngebietes entsprechend geänderter lokaler Wohnbedarfe und der Verzicht auf eine Fläche für Sport- und Spielanlagen unterstützen die Planungsziele des Ursprungsbebauungsplanes. Insgesamt wird mit der 2. Änderung die gesamte Planungskonzeption des Ursprungsbebauungsplanes:

- Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes,
- Städtebauliche Nachverdichtung,
- Städtebauliche Verknüpfung des Siedlungsbestands,
- die Ergänzung der Wohnnutzung im Gebiet „Auf dem Walzel“ mit wohnungsnahen Infrastruktureinrichtungen,

nicht verändert.

### 3.2 Flächennutzungsplanung

Ein beschlossener bzw. genehmigter Flächennutzungsplan liegt für die Stadt Bad Sulza nicht vor. Eine zeitnahe Aufstellung wird seitens der Stadt beabsichtigt. Es ist vorgesehen, den Änderungsbereich entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“ als Wohnbaufläche darzustellen. Die nunmehr eingeleitete 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht auch weiterhin der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Bad Sulza.

Da das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan noch nicht abgeschlossen ist und dringende Gründe die Änderung des Bebauungsplans erfordern, wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“ gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt.

Es besteht aktuell ein nachweisbarer, kurzfristiger Bedarf nach Wohnbauland für Einfamilienhäuser in der Stadt Bad Sulza. Da der Standort „Auf dem Walzel“ ideale Rahmenbedingungen für die Wohnnutzung bietet (verträgliches Nebeneinander von Nutzungen, wohnortnahe Infrastrukturen, Zentrumsnähe) und bereits für eine Wohnnutzung vorgesehen ist, sollen die noch nicht bebauten Grundstücke entsprechend entwickelt werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da gegenwärtig nur eine verdichtete Wohnbebauung in geschlossener Bauweise auf der Basis von sozialem Wohnungsbau zulässig ist. Die Grundstücke sind seit der 1994 erfolgten Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“ unbebaut geblieben. Eine zeitnahe Bebauung entsprechend der ursprünglichen Festsetzungen ist nicht zu erwarten. Trotz Nachfrage für andere Formen des Wohnungsbaus bliebe der Standort unbebaut. Daher ist eine bauliche Entwicklung entsprechend der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans für diesen innenstadtnahen Bereich im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu befürworten.

Eine dem o.g. Bedarf gerecht werdende Ausweisung neuer Wohnbauflächen unterstützt eine altersmäßig ausgeglichene Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bad Sulza und wirkt sich mittel- bis langfristig auch auf den Erhalt sozialer Einrichtungen und das öffentliche Leben im Ort aus. Die lt. Gebietsausweisung vorgesehene Art der Zulässigkeit von der Versorgung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke dienenden Einrichtungen bietet zudem den rechtlichen Rahmen für die Entwicklung des öffentlichen Lebens im Gebiet.

### 3.3 Sonstige kommunale Planungen

Für den Bereich Thälmannring / Auf dem Walzel ist ein energetisches Quartierskonzept in Arbeit. Über Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz bei Straßenbeleuchtung, Wärmeversorgung und Nutzung regenerierbarer Energien werden darin auch Aspekte der Klimafolgenanpassung betrachtet. Die Festsetzungen der 2.Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigen die daraus erwachsenden Anforderungen.

### 3.4 Landes- und Regionalplanung

Im **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)** liegt die Stadt Bad Sulza in einen Raum mit ausgeglichenen Entwicklungspotenzialen, der sich durch eine weitgehend stabile demografische Entwicklung mit wirtschaftlichen Handlungsbedarfen auszeichnet. (G. 1.1.1, Karte 2).

Im **Regionalplan Mittelthüringen (Entwurfsstand 09/2019)** wird Bad Sulza die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen (Z 1.1). Die zentralörtliche Funktion der Stadt ist aufgrund des ländlichen geprägten Raumes im östlichen Weimarer Land und aufgrund der Entfernung zu anderen

Zentralen Orten in Thüringen von Bedeutung. In den Grundzentren sollen gemäß Landesentwicklungsplan G.2.2.12 die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden. Das Ziel der Bebauungsplanänderung zur Anpassung des Wohngebietes an neue Wohnbedarfe entspricht der Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion eines Grundzentrums. Die Stadt Bad Sulza wird flächendeckend als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung ausgewiesen (Entwurf Regionalplan Mittelthüringen, G 4.21). Mit den Schwerpunktfunktionen Natur- und Aktivtourismus, Kultur und Städtetourismus sowie Wellness und Gesundheit übernimmt die Stadt überörtlich bedeutsame Tourismusfunktion. Die Tourismusfunktion soll in Bad Sulza gesichert und entwickelt werden. Andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen touristischen Funktion nicht vereinbar sind (Entwurf Regionalplan Mittelthüringen, Z 4-9). Im Ilmtal soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist im Regionalplan als Siedlungsfläche dargestellt. Konflikte der geplanten Wohnnutzung mit anderen raumbedeutsamen Nutzungen und insbesondere der touristischen Nutzung sind nicht absehbar.

Die Zulässigkeit eines allgemeinen Wohngebietes in Bad Sulza als Ziel des Bebauungsplanes steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

## **4 Planinhalt der 2. Änderung (Begründung)**

### **4.1 Inhalt**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft im Änderungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu Nebenanlagen, zu Verkehrsflächen, zu Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie für örtliche Bauvorschriften.

Wesentliche Änderungen ergeben sich hinsichtlich des geänderten städtebaulichen Konzeptes, welches eine veränderte Straßenführung und eine veränderte Bauweise vorsieht.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist der Übergangsbereich von der 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhausbebauung im Norden zu den 4-geschossigen Wohnblocks im Süden. Während im Ursprungsbebauungsplan mit 2-geschossiger Reihenhausbauung mit bis zu 50 m Gebäudelänge der Bezug zu den Wohnblocks gesucht wurde, soll mit der 2. Änderung die lockere Einzelhausbebauung des Einfamilienhausbereiches fortgesetzt und abgerundet werden. Nur auf den nördlich direkt neben den Wohnblocks liegenden Bauflächen soll durch die Zulässigkeit einer 3-geschossigen Bebauung eine Vermittlung zu deren 4-Geschossigkeit erzeugt werden. Die Gebäude sollen aber noch den Charakter von Stadtvillen haben. Um lange Wohnblocks zu vermeiden, wird daher eine Längenbegrenzung auf 20 m vorgesehen. Der mit der lockeren Bebauung verbundene großer Anteil an privaten miteinander verknüpften Grünflächen trägt zur städtebaulichen Einfügung bei. Zu den unter Denkmalschutz stehenden Villen an der Wunderwaldstraße kann so auch ein durch Grünstrukturen geprägter Achtungsabstand gehalten werden. Die innere Verkehrserschließung des Geltungsbereiches der 2. Änderung wird ausgehend von den nördlichen und südlichen Anbindepunkten so angepasst, dass bei Realisierung der durchgehenden Straßenführung eine effektive Baulandnutzung möglich wird. Dazu dienen auch kurze Stichstraßen zur Erschließung von Wohnbauflächen, die nicht direkt an die durchgehende Straße anbinden. Außerdem nimmt die Anordnung der öffentlichen Verkehrsflächen auf die Lage der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen Bezug. So weit dies mit dem Erschließungskonzept vereinbar ist, werden die Straßen über den Leitungen eingeordnet. In den unvermeidlichen anderen Fällen, werden Leitungsrechte in den Bauflächen festgelegt.

Der Vergleich von 2 Varianten, die sich vor allem in der Erschließung unterscheiden, bildet die Grundlage für das gewählte städtebauliche Konzept (vgl. Anlage Varianten).

Variante A



Variante B



Bezugnehmend auf die Stellungnahme des Landratsamtes im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wird die nördliche Stichstraße in der Straßenbreite und Größe der Wendeanlage so ausgelegt, dass sie von Entsorgungsfahrzeugen (3-achsiges Müllfahrzeug) genutzt werden kann. Außerdem wird der während der frühzeitigen Beteiligung von Anliegern vorgebrachten Hinweise zur Erschließung der Grundstücke 640/1, 640/2 und 641/4, die einen barrierefreien Zugang zu den Wohnhäusern dieser Anlage an der Wunderwaldstraße zulässt, aufgegriffen. An die Wendeanlage der nördlichen Stichstraße wird ein öffentlicher, befahrbarer Weg angebunden.

**Städtebauliches Konzept der 2. Änderung**



Die textlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich werden neu bestimmt. Dazu treten im Änderungsbereich alle Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes „Auf dem Walzel“ außer Kraft. Sie sind aus den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“ entwickelt. Sonstige Geltungsbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“ sowie die 1. Änderung bleiben von der 2. Änderung unberührt.

#### 4.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die im Ursprungsbebauungsplan „Auf dem Walzel“ festgesetzte Art der baulichen Nutzung: **Allgemeines Wohngebiet**“ nach § 4 BauNVO bleibt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehen, da sich am grundsätzlichen Planungsziel zur Schaffung eines Wohngebietes keine Änderung ergeben haben. Das allgemeine Wohngebiet wird hinsichtlich der beabsichtigten Bauweise und höhenmäßigen Gebäudeeinordnung in die Teilgebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 gegliedert.

Zur Spezifizierung des allgemeinen Wohngebietes werden Festsetzungen zu zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen im Rahmen der 2. Änderung ergänzt.

Das Wohngebiet dient vorrangig dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude. Mit der **allgemeinen Zulässigkeit** von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO soll die rechtliche Grundlage für eine wohngebietsverträgliche Infrastrukturausstattung geschaffen werden. Im allgemeinen Wohngebiet kommen folgende gebietsverträgliche kleinere Anlagen in Betracht:

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden: z. B. Bäcker
- kirchliche Anlagen: z. B. Gemeindehaus
- kulturelle Anlagen: z.B. Bibliothek
- soziale Anlagen: z. B. Jugendtreff, Seniorentreff, ambulanter Pflegedienst, Spielplatz
- gesundheitliche Anlagen: z. B. Arztpraxis, Apotheke.

**Ausnahmsweise zulässig** im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke und gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen. Es ist städtebauliches Ziel, auch wohnergänzende Funktionen zuzulassen. Ausnahmsweise zulässig sind alle Nutzungen, die prinzipiell den Wohngebietscharakter an dieser Stelle nicht stören, jedoch städtebaulich schwierig in die homogene, kleinteilige Parzellenstruktur zu integrieren sind.

Als **nicht zulässig** werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, da sie aufgrund ihres benötigten Flächenbedarfs, des verursachten Verkehrs und der entstehenden Emissionen nicht dem gewünschten Charakter des Wohngebietes vereinbar sind.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die im Ursprungsbebauungsplan „Auf dem Walzel“ festgesetzte maximale **Grundflächenzahl** von 0,4 nach § 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 BauNVO wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Dieser Wert entspricht dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche um 50 % überschritten werden. Es ergibt sich dadurch eine Flächenversiegelung von maximal 60 % im allgemeinen Wohngebiet. Da für Stellplätze, Zufahrten und Wege möglichst durchlässige Oberflächenbeläge festgesetzt werden, verringert sich der Versiegelungsgrad. Die übrigen 40 % der Fläche sind nicht zu befestigen und zu begrünen. Das Verhältnis zwischen befestigter und unbefestigter Fläche ist im allgemeinen Wohngebiet dadurch hinreichend bestimmt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen **Vollgeschosse** in Verbindung mit der einer maximalen zulässigen **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauNVO wird mit der 2. Änderung bestimmt, um die Wohngebäude höhenmäßig harmonisch am Hang und unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung anzuordnen. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird für zweigeschossige Gebäude anstelle von 7 m auf 10 m und für dreigeschossige Gebäude anstelle von 10 m auf 13 m erhöht, um mehr Flexibilität bei der Objektplanung zu ermöglichen. Die maximale Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens, für den je Baufeld eine maximale Höhe über NHN angegeben wird. **Technische Anlagen**, wie Antennen oder technische Aufbauten zur Be- und Entlüftung dürfen die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 10 % der Dachfläche um 1,50 m überschreiten, da diese Sonderbauteile i. d. R. technisch notwendig sind und durch die Flächenbeschränkung nur untergeordnet wahrgenommen werden. Solar- und Photovoltaik-

anlagen dürfen die maximale Höhe um 1,50 m auf den Dachflächen ohne Flächenbeschränkung überschreiten. Diese allgemeine Zulässigkeit begründet sich aus den Bestrebungen der Stadt zum Klimaschutz und der Klimaanpassung.

Festsetzungen zu **Aufschüttungen, Böschungswinkel und Ausgrabungen** werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes inhaltlich unverändert bestimmt, um die baulichen Anlagen städtebaulich verträglich in die vorgefundene Geländesituation einzupassen.

Eine Unterkellerung ist mit Bezugnahme auf § 92 Abs. 2 ThürBO grundsätzlich zulässig.

Die Firstrichtung wird in Ost-West-Richtung festgelegt, um eine für optimale Voraussetzungen für die solare Nutzung der Dächer zu schaffen (Photovoltaik, Solarthermie).

#### 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Der Änderungsbereich wird im Ursprungsbebauungsplan dem „verdichteten Quartier“ (Quartier D) zugeordnet, in dem die Umsetzung von Stadthäusern in Reihenbauweise vorgesehen ist. Die Zuordnung zum verdichteten Quartier mit einer geschlossenen Bauweise wird in der 2. Änderung gestrichen, da sich die Wohnungsnachfrage und damit die Ziele für das Wohngebiet geändert haben. Anstelle eines verdichteten Quartiers soll ein Wohngebiet mit lockerer Bebauung im Sinne einer offenen Bauweise entstehen, die nicht mehr als 20 m Gebäudelänge hat. Anstelle einer geschlossenen Bauweise mit ausschließlich Hausgruppen ist im Rahmen der 2. Änderung eine **abweichende Bauweise** gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im östlichen Bereich sind aufgrund der Nachfrage und des städtebaulichen Umfeldes ausschließlich Einzelhäuser vorgesehen (WA 1 bis WA 3). Im westlichen Bereich können im Rahmen der offenen Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Häusergruppen eingeordnet werden, da in diesem Bereich, in Anlehnung an das nähere Umfeld, die Option für Geschosswohnungsbau offengehalten werden soll (WA 4).

Städtebauliches Ziel ist eine straßenseitige Anordnung der Wohngebäude, um lärmabgewandte Bereiche im hinteren Baugrundstück zu ermöglichen. Zur Sicherstellung einer zur Straße orientierten Bebauung sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Baufelder mittels **Baugrenzen** festgesetzt. Die Baufelder werden mit der 2. Änderung nicht mehr objektscharf, sondern großflächiger gefasst, um eine größere bauliche Flexibilität zu ermöglichen. Die Baufenster sind im Änderungsbereich so bemessen, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von maximal 0,4 erreicht werden kann.

#### 4.5 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind allgemein zulässig.

#### 4.6 Flächen für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die im Ursprungsbebauungsplan im Änderungsbereich festgesetzte Fläche für Sport- und Spielanlagen wird in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Westlich an den Änderungsbereich angrenzend sieht der Ursprungsbebauungsplan eine weitere Fläche für Sport- und Spielanlagen vor. Dieser Standort wird von der Stadt Bad Sulza aufgrund der zentralen Lage für einen Spielplatz favorisiert. Zwei räumlich sehr nah gelegene Spielflächen sind „Auf dem Walzel“ nicht notwendig, sodass mit dem Wegfall der Fläche keine Beeinträchtigungen erkennbar sind. Unabhängig von dem planerischen Willen der Stadt, einen Spielplatzstandort nicht mehr explizit festzusetzen, ist solcher auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig und somit weiterhin umsetzbar.

#### 4.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Erschließungssystem aus dem Ursprungsbebauungsplan bleibt im Änderungsbereich weitestgehend bestehen. Insbesondere wird das Planungsziel, die Straße „Neuer Weg“ bis zum Thälmannring fortzusetzen, weiter verfolgt. Das Wohngebiet soll zukünftig über die Albert-Lindner-Straße, der Straße „Neuer Weg“ sowie neu anzulegender Wohnstichstraßen erschlossen werden.

Zur Erschließung des Wohngebietes sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Lage der Verkehrsflächen weicht aufgrund der neuen Wohngebietsplanung teilweise von der Darstellung im Ur-

sprungsbebauungsplan ab. Die Lage der neuen Verkehrsflächen orientiert sich am Leitungsbestand. Die neu anzulegenden Wohnstraßen werden als Stichstraßen geplant, um die Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen zu mindern und unnötige Doppelschließungen zu vermeiden.

Um angrenzende Wohngrundstücke der Wunderwaldstraße barrierefrei rückwärtig erschließen zu können, wird anbindend an die nördliche Stichstraße ein Wohnweg ausgewiesen.

#### **4.8 Führung von Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Neu zu verlegende Leitungen, sind, wie bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen und festgesetzt, innerhalb des Straßenkörpers und den dafür freigehaltenen öffentlichen Flächen vorzusehen. Infolge dieses Planungsziels orientiert sich die Neuordnung der Verkehrserschließung im Rahmen der 2. Änderung, soweit dies möglich ist, am Leitungsbestand. Bei Überschneidungen mit Baugrundstücken werde Leitungsrechte festgelegt.

#### **4.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die Festsetzung auf den Flurstücken 622/3 und 622/4 wird von einem allgemeinen Wohngebiet zu einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hangbegrünung“ geändert. Die Flächen weisen bereits einen dichten Gehölzbestand auf, der als Lärm- und Sichtschutz für das Wohngebiet auf dem Walzel fungiert und damit von städtebaulicher Relevanz ist. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hangbegrünung“ soll den Grünbestand sichern. Die Grünfläche ist aufgrund der starken Hanglage für die Allgemeinheit nur bedingt zugänglich.

#### **4.10 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Da innerhalb des Plangebietes unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen, die weder in öffentlichen Flächen eingeordnet noch umverlegt werden können, ist die Festsetzung von Flächen mit einem Leitungsrecht (L) zugunsten zuständiger Ver- und Entsorgungsträger notwendig.

#### **4.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die Festsetzung zur Anpflanzung eines Laubbaumes wird ausgehend vom notwendigen Ersatz für zu fällende Bäume (voraussichtlich 22 Neupflanzungen) mit Bezug auf die Grundstücksgröße geändert. Dabei wird der in den Baugrundstücken erhaltene Baumbestand berücksichtigt und gegengerechnet. In Abhängigkeit der Größe der Baugrundstücke ist folgende Anzahl von Bäumen je Grundstück zu pflanzen oder mindestens zu erhalten:

< 700 m <sup>2</sup> :	1 Baum
700 - 1.000 m <sup>2</sup> :	2 Bäume
1000 - 1.400 m <sup>2</sup> :	3 Bäume
>1.400 m <sup>2</sup> :	4 Bäume

Im geltenden Bebauungsplan ist für den Rand des Plangebietes ein mehrschichtiger Gehölzsaum festgelegt, der als 3-reihige Bepflanzung angelegt werden soll. Diese Festsetzung wird für die Flurstücke 637/1, 637/2, 638, 639, 640/4 am östlichen Rand des Gesamtgebietes konkretisiert. Es wird eine mehrschichtige Heckenpflanzung aus Sträuchern und Bäumen in einer Breite von 5 m festgelegt.

Die im geltenden Bebauungsplan ausgewiesenen Standorte für die Anpflanzung von Straßenbäumen befinden sich nicht im Bereich der 2. Änderung. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen werden nicht übernommen.

Die Festsetzung zur Verwendung standortgerechter Pflanzenarten wie auch die entsprechenden Pflanzlisten werden gestrichen und anstelle in korrigierter Form als Hinweis zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung zum beschränkten Anteil von Nadelgehölzen wird gänzlich gestrichen. Für beide Festsetzungen liegt kein städtebauliches Erfordernis vor.

#### 4.12 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO)

Die im Ursprungsbebauungsplan nach § 88 ThürBO auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Gestaltung von Grundstücksflächen werden an die neuen Planungsziele angepasst. Die Festsetzungen zur **Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung** werden so angepasst, dass ein größerer baulichen Spielraum (bspw. für Stadtvillen, Bungalows, Flachdächer) unter bestimmten Bedingungen gegeben ist. Durch die Festlegung der Firstrichtung und Dachneigung sollen günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie geschaffen werden. Außerdem sollen Flachdächer begrünt sein. Die Festsetzungen zu Dachüberständen und Dachaufbauten bleiben mit Ausnahme der Festsetzung zu Solar- und Photovoltaikanlagen unverändert, da die gestalterischen Ziele weiterhin verfolgt werden. Mit der 2. Änderung sind im Änderungsbereich Solar- und Photovoltaikanlagen allgemein zulässig.

Die Festsetzungen zur **Fassadengestaltung** bleiben unverändert, da die gestalterischen Ziele weiterhin verfolgt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Errichtung von **Garagen, Carports und Nebenanlagen** werden gestrichen, da diese Festsetzungen bereits durch das Maß der baulichen Nutzung und Festsetzungen zu Nebenanlagen in der 2. Änderung hinreichend bestimmt sind. Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung dieser Anlagen werden bzgl. der Oberflächenversiegelung und Entwässerung angepasst. Die Änderungen zielen auf eine größtmögliche Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ab.

Die örtlichen Bauvorschriften für **Einfriedungen** erlauben mit der 2. Änderung mehr Gestaltungsspielraum. Die Unzulässigkeit von Mauern als Einfriedung bleibt bestehen, da Mauern dem offenen Wohngebietscharakter nicht entsprechen.

Örtliche Bauvorschriften zur Einordnung der **Mülltonnenstandplätze** werden gestrichen, da hierzu keine Festsetzungsermächtigung nach § 88 ThürBO besteht.

Die Festsetzung zur Begrünung der **unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** bleibt bestehen. Die Festsetzung zur Vorlage eines Freiflächengestaltungs- bzw. Bepflanzungsplans bei der Genehmigungsbehörde entfällt. Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Versiegelung und zur Bepflanzung kann in geeigneter Form erfolgen.

#### 4.13 Sonstige Hinweise

Es wird der Hinweis aufgenommen, dass Nutzung von Solarenergie zur Energieerzeugung erwünscht ist und daher Solar- und Photovoltaikanlagen auf allen Gebäuden zulässig sind.

## 5 Auswirkungen der Planung (Abwägung)

Durch die 2. Änderung ist das Grundgerüst der Abwägung für den Gesamtplan des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“ nicht berührt. In der Abwägung der Änderungen hat die Stadt Bad Sulza als Planungsträger die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Nachfolgend erörterte Auswirkungen sind für die 2. Änderung des Bebauungsplanes als erheblich anzusehen.

### 5.1 Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Für den Änderungsbereich besteht bereits die Zulässigkeit einer Wohnnutzung. Die Grundzüge der Planung werden mit der 2. Änderung nicht berührt. Die Festsetzung der 2. Änderung führen zu keiner Verschlechterung der gegenwärtigen Situation. Vielmehr wird durch eine Spezifikation zulässiger Nutzungen und damit dem Ausschluss potenziell störender Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet die Wohnnutzung im Änderungsbereich und in angrenzenden Gebieten gestärkt. Mit der Änderung zur offenen Bauweise wird den neuen Wohnbedarfen und Wohnwünschen entsprochen und es wird eine lockere und zugleich geschütztere Wohnatmosphäre ermöglicht. Die Einordnung der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Erschließungsstraße erlaubt die Gestaltung geschützter Wohnbereiche

im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die überbaubare Grundstücksfläche auf Grundstücken mit Nähe zur Landesstraße ist so eingeordnet, dass durch ausreichend räumlichen Abstand die Orientierungswerte nach DIN 18005 in einem allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden. Des Weiteren entsprechen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach Maßgabe der §§ 16 ff. BauNVO den Ansprüchen gesunder Wohnverhältnisse.

Da die neuen Straßen im Plangebiet lediglich der Erschließung des neuen Wohngebietes und Bestandswohnbauten südlich des Änderungsbereiches dienen, ist zukünftig vorrangig mit Anliegerverkehr zu rechnen.

Der Wegfall des geplanten Spielplatzes im Plangebiet wird aufgrund des im nahen Umfeld gelegenen zweiten Planstandortes als vertretbar eingeschätzt. Dieser Standort wird von der Stadt Bad Sulza aufgrund der zentraleren Lage für einen Spielplatz favorisiert. Unabhängig von diesem Standort ist die Einordnung eines Spielplatzes im allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich möglich.

## 5.2 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenen Ortsteile, das Orts- und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Die Grundzüge der Planung, eine Verknüpfung bestehender Wohngebiete, werden mit der 2. Änderung nicht berührt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird mit Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes weiterhin das städtebauliche Ziel einer Weiterentwicklung des Gebietes „Auf dem Walzel“ verfolgt, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung harmonisch im Siedlungsgefüge einordnet.

In östlicher Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“ befinden sich 4 repräsentativen Wohnhäusern, die als Einzeldenkmale unter Schutz stehen. Durch Abstand und Begrünung können die Belange des Umgebungsschutzes berücksichtigt werden.

Daneben sind vom Bereich „Auf dem Walzel“ archäologische Funde bekannt. Durch Einbeziehung der Fachbehörde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens können diese Belange berücksichtigt werden.

## 5.3 Belange von Natur, Landschaft, Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege der 2. Änderung erfolgt in einem separaten Umweltbericht.

Die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter sind überwiegend gering bzw. unerheblich:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Belastung durch Verkehrslärm	gering
	Veränderungen des Nutzungswertes für die Bewohner	keine
Boden und Fläche	Verlust der Bodenfunktion durch Bebauung und Versiegelung	gering
	Belastung mit Altlasten	keine
	Flächenversiegelung	gering
	Beeinträchtigung der Nutzungsfunktion	keine
Wasser	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung	gering
	Verringerung der Versickerung von Niederschlagswasser	mittel
	Auswirkungen auf oberirdische Gewässer	keine
Klima und Luft	Veränderung von Kaltluftentstehungsgebiete	gering
	Veränderung der Kalt- und Frischluftzufuhr	keine

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Pflanzen und Tiere	Verlust bzw. eine Veränderung von Vegetationsfläche und Lebensraum für die Tiere	gering-mittel
	Chance zur Verbesserung vorhandener und zur Entwicklung neuer Biotope durch Ausgleichsmaßnahmen	gering-mittel
Orts- und Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes	gering
Kultur- und Sachgüter	Betroffenheit von Einzeldenkmalen	gering-mittel
	Freilegung / Überbauung archäologischer Funde	gering
Schutzgebiete	Betroffenheit von Schutzgebieten	keine
Wechselwirkungen	Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung hat Auswirkungen auf Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Versickerung	gering

Ein Ausgleich des Eingriffes ist nicht notwendig. Gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Durch Rechtskraft des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“ waren Eingriffe im Plangebiet bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Es ist jedoch zu prüfen, ob mit der 2. Änderung ein größerer Eingriff als bislang zulässig erfolgt. Hierzu werden die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sowie die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet als „bebaut zu wertende Flächen“ mit den entsprechenden Flächen nach Änderung des Bebauungsplanes gegenübergestellt.

Fläche 2.Änderung: ~ 14.330 m <sup>2</sup>			
Bebauungsplan „Auf dem Walzel“ mit Stand vom 04.07.1994		2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“	
	Fläche		Fläche
<b>Festsetzungen</b>			
Allgemeines Wohngebiet	10.960 m <sup>2</sup>	Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4	11.950 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	2.180 m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche, öffentlich	2.020 m <sup>2</sup>
Grünfläche (Hangbegrünung)	360 m <sup>2</sup>	Grünfläche (Hangbegrünung)	360 m <sup>2</sup>
Grünfläche (Spielplatz)	830 m <sup>2</sup>		
Gesamt	<b>14.330 m<sup>2</sup></b>	Gesamt	<b>14.330 m<sup>2</sup></b>
<b>Flächenversiegelung</b>			
Allgemeines Wohngebiet überbaubare Grundfläche (GRZ 0,4)	4.384 m <sup>2</sup>	Allgemeines Wohngebiet überbaubare Grundfläche (GRZ 0,4)	4.780 m <sup>2</sup>
+ Überschreitung für Nebenanlagen um 50% (GRZ bis 0,6)	2.192 m <sup>2</sup>	+ Überschreitung für Nebenanlagen um 50% (GRZ bis 0,6)	2.390 m <sup>2</sup>
+ Verkehrsfläche	2.180 m <sup>2</sup>	+ Verkehrsfläche	2.020 m <sup>2</sup>
Gesamt	<b>8.756 m<sup>2</sup></b>	Gesamt	<b>9.190 m<sup>2</sup></b>
Differenz			<b>+ 434 m<sup>2</sup></b>

Mit der Neuordnung der Nutzungsflächen ist eine geringfügige Erhöhung der Größe versiegelter Flächen von 434 m<sup>2</sup> möglich. Da die Überschreitung der überbaubaren Grundflächen für Nebenanlagen nur zulässig ist, wenn bestimmte Anforderungen an die Durchlässigkeit der Oberflächen bzw. die Ausführung einer Dachbegrünung eingehalten werden, hat dieser Flächenanteil der 2.Änderung einen geringeren Versiegelungsgrad. Außerdem ist im Ursprungsbebauungsplan kein Anteil versiegelter Flächen für den Spielplatz berücksichtigt worden. Dementsprechend ist ein Ausgleich hinsichtlich der Versiegelung gegeben.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Walzel“ sind im Bereich der 2. Änderung mit der Festsetzung zur Pflanzung eines Baumes je Baugrundstück insgesamt 31 Bäume geplant. Für den Straßenraum festgesetzte Bäume befinden sich nicht im Änderungsbereich. Mit der 2.Änderung werden zum Einen Pflanzungen von 1-4 Obstbäumen je Baugrundstück in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgelegt. Damit sind 22 Bäume geplant. Um die Baumanzahl der ursprünglichen Planung zu errei-

chen, werden die verbleibenden 9 Bäume zur Einordnung in den Saumstreifen am östlichen Außenrand des Wohngebiets vorgesehen.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte mehrstufige Gehölzsaum entlang des Siedlungsrandes (Wohngebietsrandes) kann am östlichen Rand der betreffenden Baugrundstücke der 2. Änderung realisiert werden. Auf einer Breite von 5 m wird eine mehrschichtige Heckenpflanzung festgelegt.

Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf dem Walzel“ zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft betreffen nicht den Bereich der 2. Änderung.

Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf Flora und Fauna werden Hinweise auf den Erhalt und Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen gegeben. Eingriffe in die zum Verbleib vorgesehenen Gehölzbestände sollten vermieden werden. Ist dies nicht möglich, müssen entsprechende Schutzvorkehrungen an Stamm, Krone und Wurzelbereich der Bäume getroffen werden.

Um nachteilige Auswirkungen auf geschützte Tierarten zu vermeiden, dürfen erforderliche Beräumungs- und Rodungsmaßnahmen nicht in der Zeit zwischen 1. März und 30. September eines Jahres durchgeführt werden. Vor Rodungsarbeiten muss in einer Begehung festgestellt werden, ob essentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere vorhanden sind. Wenn dies zutrifft, sind weitere Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu planen.

#### **5.4 Belange der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Land- und Forstwirtschaftsflächen.

#### **5.5 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)**

Die Straßenplanung orientiert sich am Leitungsbestand. Eine Umverlegung von Bestandsleitungen wurde mit den Ver- und Entsorgungsträgern erörtert. Wo Leitungen nicht in öffentlichen Verkehrsflächen liegen werden Leitungsrechte ausgewiesen und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgers erforderlich. Für Leitungsschutzstreifen gelten die Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger hinsichtlich der Abstände von Bebauung und Bepflanzung.

Eine Gasversorgung ist nicht vorhanden. Die Erweiterung der Gasversorgungsanlagen ist von wirtschaftlichen Kriterien für Errichtung und Betrieb abhängig.

#### **5.6 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)**

Die Gestaltung der Fahrbahnbreiten entspricht den Entwurfs-elementen der RaSt 06 zur Anlage von Verkehrsanlagen. Der Planung wird eine Regelbreite von einer 5,50 m breiten Fahrbahn zugrunde gelegt. Die Radien der Fahrbahnkurven, Einmündungen und Knotenpunkte sind entsprechend den zu erwartenden Bemessungsfahrzeugen (z. B. 3-achsiges Müllfahrzeug) angepasst.

Prinzipiell ist vorgesehen, private Stellplätze auf dem eigenen Grundstück einzuordnen. Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen im allgemeinen Wohngebiet bestehen nicht. Die festgesetzte Verkehrsfläche für den neuen Weg ist so bemessen, dass zusätzlich im öffentlichen Raum Besucherparkplätze eingeordnet werden können. Die Aufstellung erfolgt parallel zur Straße.

Eine Anbindung des Wohngebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist sichergestellt. Die Bushaltestelle „Toskana Therme“ ist fußläufig über den Thälmannring – Auf dem Walzel – Wunderwaldstraße in ca. 500 m zu erreichen.

#### **5.7 Belange des Brand- und Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)**

Für das gesamte Wohngebiet des Ursprungsbebauungsplanes muss eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden abgesichert werden. Die gleiche Menge muss auch schon für den Bereich der Änderung des Bebauungsplans gegeben sein. Die entsprechende Wassermenge kann aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.

Für Feuerwehrezufahrten und Flächen für die Feuerwehr muss die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr - Fassung 2007- beachtet werden.

## 5.8 Bodenordnung

Für die Realisierung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45-84 BauGB ist für Realisierung der Planung nicht notwendig.

Westlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Lagefestpunkt der geodätischen Grundlagennetze, in dessen Abstandsbereich bei Erschließungsarbeiten eingegriffen werden könnte. In diesem Falle ist das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation vorab zu informieren.

## 6 Flächenbilanz

Durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“ ergibt sich für die einzelnen Flächennutzungen (vgl. Planzeichnung Teil A) die nachfolgende Flächenbilanz:

Flächenbezeichnung	Nutzungsteil	Größe in m <sup>2</sup>
Geltungsbereich der 2. Änderung		14.330 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	WA 1, WA 2, WA 3, WA 4	11.950 m <sup>2</sup>
Grünflächen	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hangbegrünung“	360 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	Öffentliche Verkehrsflächen	2.020 m <sup>2</sup>

## 7 Planungsalternativen

Da mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“ die bauliche Entwicklung des Teilbereiches zwischen Albert-Lindner-Straße und Wunderwaldstraße verfolgt wird, sind planerische Alternativen nur hinsichtlich der Planungskonzeption des allgemeinen Wohngebietes sowie alternativer Nutzungen am Standort zu prüfen.

### Planungskonzeption

Die Stadt Bad Sulza hat zwei städtebauliche Varianten geprüft, die sich hinsichtlich der Verkehrerschließung unterscheiden. In beiden Varianten orientiert sich die Lage der Verkehrsflächen am Leitungsbestand, um eine Eintragung von Leitungsrechten auf privaten Grundstücken weitestgehend zu vermeiden. Im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit wurden in beiden Varianten eine Doppelschließung vermieden.

Die verworfene Variante B unterscheidet sich von der gewählten Variante A im östlichen Teilbereich. In diesem Teilbereich sieht die Variante B im Wesentlichen drei Baureihen parallel zur neuen Straße vor, wovon die zweite und dritte Baureihe durch eine Sackgasse mit Wendehammer erschlossen werden. Aufgrund sich abzeichnender erhöhter Erschließungs- und Folgekosten hat die Stadt Bad Sulza diese Variante verworfen.

### Variante B



Alternativen hinsichtlich der gewählten Planungskonzeption (Variante A) bestehen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche. Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen, Grundflächenzahl) wird so gewählt, dass sich das Wohngebiet harmonisch in das Siedlungsgefüge in Hanglage einordnet. Die Höhe der neuen Wohngebiete soll die Höhe der bestehenden Geschosswohnungsbauten südlich des Änderungsbereiches nicht überragen. Die Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze nach BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet und stellt eine angemessene städtebauliche Dichte im bestehenden Siedlungsgefüge her. Die offene Bauweise in Einzelhausbebauung entspricht dem Bedarf lokaler bauwilliger Personen. Eine andere Bauweise ist nicht anzustreben, da ansonsten das Planungsziel einer zügigen Nachverdichtung nur verzögert oder gar nicht erreicht werden könnte. Im westlichen Teilgebiet wird die offene Bauweise nicht weiter präzisiert, sodass neben einer Einzelhausbebauung auch Doppelhäuser und Häusergruppen mit bis zu drei Geschossen möglich wären. Diese Regelung soll Wohnraumsuchenden alternative Wohnformen ermöglichen. Mit der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche wird eine zur Erschließungsstraße orientierende Bebauung verfolgt, die großflächige rückwärtige Gartenbereiche erlaubt. Insbesondere größere Grünflächen entsprechen den Bedarf lokaler bauwilliger Personen.

### Nutzung

Da das nähere Umfeld des Änderungsbereiches vorwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt ist, wird, zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, eine Wohnnutzung mit wohnungsnahen Infrastruktureinrichtungen angestrebt. Die Festsetzung entspricht dem Planungsziel des Bebauungsplanes „Auf dem Walzel“.