STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN GbR

Stadt Bad Frankenhausen

Begründung

der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurzentrum“

Verfahrensstand:

3. überarbeiteter Entwurf

zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB

Nordhausen / Bad Frankenhausen Juni 2022

Präambel

zur Aufstellung der

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurzentrum“ der Stadt Bad Frankenhausen

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Verfahrensstand:
3.überarbeiteter Entwurf zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB

Auftraggeber:
Stadt Bad Frankenhausen
Markt 1
06567 Bad Frankenhausen
Tel.: (034671) 720-0
Fax: (034671) 62063

Ansprechpartnerin:
Frau Elke Naumann
Fachbereich Bauverwaltung
Sachbereich Stadtplanung
Tel.: (034671) 72038
Fax: (034671) 72040
email: planung@bad-frankenhausen.de

Auftragnehmer:
Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
Tel.: (03631) 990919
Fax.: (03631) 981300
email: info@meiplan.de
web: www.meiplan.de

Ansprechpartnerin:
Anne Dumjahn
Freie Stadtplanerin

Nordhausen / Bad Frankenhausen 30. Juni 2022

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurzentrum“ der Stadt Bad Frankenhausen

Stand: 3. überarbeiteter Entwurf zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Bad Frankenhausen ... 3
2. Planungserfordernis gem. § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ... 3
3. Begriffsdefinitionen ... 6
4. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes ... 6
5. Inhalt der Planunterlagen ... 6
6. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur ... 7
7. Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen ... 8
7.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht ... 8
7.2. Schutzgebiete ... 8
7.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß 1 (4) BauGB ... 8
7.4. Flächennutzungsplan ... 9
7.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen ... 10
7.6. Einbindung des Planvorhabens in die städtebauliche Gesamtsituation ... 12
7.7. Planungen benachbarter Gemeinden ... 14
8. Begründung der Wahl und Durchführung des vereinfachten Planverfahrens nach § 13a BauGB ... 15
9. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB ... 16
10. Artenschutzrechtliche Einschätzung ... 19
11. Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen ... 19
11.1. Beschreibung der getroffenen Festsetzungen ... 19
11.1.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) ... 19
11.1.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) ... 20
11.1.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) ... 21
11.1.4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) ... 21
11.1.5. Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) ... 22
11.1.6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) ... 23
11.1.7. Örtliche Bauvorschriften ... 23
11.2. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) ... 26
11.3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) und (6a) BauGB) ... 26
12. Erschließung ... 26
13. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden ... 26
14. Planverfasser ... 27

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Textliche und Zeichnerische Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurzentrum“ der Stadt Bad Frankenhausen (Auszug der Festsetzungen im Geltungsbereich der 3. Änderung)

Anlage 2: Allgemeine Vorprüfung gem. UVPG zur Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Fremdenverkehr“ mit dem Ziel der Zulässigkeit eines Hotels mit ca. 200 Betten im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 „Kurzentrum“ der Stadt Bad Frankenhausen

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Bad Frankenhausen

Lage im Raum
Bad Frankenhausen mit den Ortsteilen Esperstedt, Seehausen, Udersleben, Ichstedt und Ringleben ist eine Kleinstadt im Kyffhäuserkreis des Bundeslandes Thüringen. Die Stadt liegt am Südhang des Kyffhäusergebirges auf einer Höhenlage zwischen 130 und 190m über NHN, im Bereich der Diamantenen Aue. Geologisch befindet sich das Stadtgebiet im Bereich des Zechsteines, welcher hier auch Kali- und Steinsalze enthält. Die Salzproduktion war schon historisch eng mit der Stadtentwicklung verbunden. Heute stellen Kurwesen und Tourismus den Hauptschwerpunkt der Stadtentwicklung dar.

Die städtebauliche Struktur ist geprägt durch den ländlichen Charakter der Ortsteile und einer kleinstädtischen Struktur der Kernstadt. Insbesondere Bad Frankenhausen verfügt über eine hohe Anzahl von denkmalgeschützter und traditionell erhaltener Bausubstanz.

Das Stadtgebiet ist verkehrstechnisch gut an regionale und überregionale Verkehrsnetze angebunden. Die Stadt Bad Frankenhausen ist über die Landesstraße L1172, und die Bundesstraße B85 zu erreichen. Durch dieses überregionale Straßennetz ist eine gute Anbindung an die Städte Erfurt, Sondershausen und Nordhausen gegeben. Weitere Anschlussstellen bieten die Autobahnen A38 und A71. Der Flughafen Erfurt-Weimar ist mit einer Entfernung von 60km erreichbar.

Die angrenzenden Nachbarstädte bzw. -gemeinden sind:
- Im Westen die Gemeinde Kyffhäuserland
- Im Norden die Stadt Kelbra
- Im Osten die Stadt An der Schmücke
- Im Süden die Stadt An der Schmücke.

Flächengröße und Einwohner
In der Stadt Stadt Bad Frankenhausen leben mit Stand 31.12.2021 insgesamt 10.000 Einwohnern (Quelle: Landesamt für Statistik Thüringen).
Die Flächenausdehnung des Stadtgebietes beträgt 9.106 ha.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung
Der Stadt Bad Frankenhausen wird im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet (Z 1-1).

2. Planungserfordernis gem. § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das staatlich anerkannte Sole-Heilbad Bad Frankenhausen ist das touristische Zentrum im Kyffhäuserkreis und hat sich in den letzten Jahren überdurchschnittlich positiv entwickelt. Auch im Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen ist Bad Frankenhausen als Tourismusschwerpunkt ausgewiesen.

In den zurückliegenden 10 Jahren konnten die Gästeankünfte sowie die Übernachtungen permanent gesteigert werden. Die Vielfalt der touristischen Angebote führte zu einem permanenten Ausbau der touristischen Infrastruktur.
Als Vergleich hierzu folgende Zahlen:

Im Jahr 2012 erreichte die Kurstadt 27.449 Gästeankünfte und generierte daraus 153.113 Übernachtungen.
Im Jahr 2019 erzielte die Kurstadt bereits 36.080 Gästeankünfte mit insgesamt 181.591 Übernachtungen.
Das sind jeweils Steigerungsraten von 31,4 Prozent (Gästeankünfte) bzw. 18,6 Prozent (Übernachtungen).
Die Verweildauer liegt bei ca. 5 Tagen.
Damit entwickelte sich die Kurstadt Bad Frankenhausen deutlich über dem Landesdurchschnitt in Thüringen (2010-2019: +14,7 % Ankünfte, +8,0 % Übernachtungen).
(Quelle: © Thüringer Landesamt für Statistik, Europaplatz 3, 99091 Erfurt – Postfach 90 01 63, 99104 Erfurt)

Damit entwickelte sich die Kurstadt Bad Frankenhausen deutlich über dem Landesdurchschnitt in Thüringen.

Die steigenden Gästeankünfte und Übernachtungen führen bereits seit Jahren zu einer Ausbuchung der

Unterkünfte in den Hauptreisemonaten für Bad Frankenhausen zwischen April und Oktober. Darüber hinaus konnte in den letzten Jahren auch die Auslastung der „Neben-Saison“ deutlich gesteigert werden. Übernachtungen in der Nebensaison zielen überwiegend auf mit Wellness- und Gesundheitsangebote ab.

Um auch in der Zukunft diese touristischen Angebote stabil auslasten und weitere Steigerungsraten erzielen zu können, ist der weitere Ausbau von Beherbergungsplätzen, insbesondere im gehobenen Qualitätsniveau verbunden mit speziellen Angeboten, erforderlich.

Bereits im Kurortentwicklungskonzept für Bad Frankenhausen aus dem Jahr 2018 ist das Leitbild „Bad Frankenhausen – DIE Gesundheitsstadt in Thüringen 2030“ genannt. Um dieses Ziel zu erreichen ist unter anderem die Maßnahme „Ausbau der Bettenkapazitäten“ aufgeführt. Bis zum Jahr 2030 sollten spätestens mindestens 200 zusätzliche qualitativ hochwertige Betten zu dem bestehenden Angebot geschaffen werden.

Zur strategischen Entwicklung des Tourismus im Kyffhäuserkreis erfolgte außerdem in der Vergangenheit die Erarbeitung eines „Konzeptes zur Erschließung und touristischen Vermarktung der Kyffhäuserregion einschließlich der Entwicklung einer touristischen Route“ durch die ARGE e.t.a Sachverständigenbüro Reyer und Klaus Reppel. Im Rahmen des integrierten strategischen Konzeptes für Bad Frankenhausen wurden insbesondere im Rahmen des Masterplans „Leitbild Kyffhäuserregion und Bad Frankenhausen“ der ARGE e.t.a Sachverständigenbüro Reyer und Klaus Reppel als Ziele die Erhöhung der Gästeankünfte und des Übernachtungstourismus, die Erhöhung der Anzahl klassifizierter Betriebe sowie die Steigerung der Verweildauer aus 6 Tage benannt. Diese Ziele zur Erhöhung des touristischen Potenzials verfolgt die Stadt nach wie vor.

Derzeit verfügt die Stadt Bad Frankenhausen über 4 Hotels im 3-4 Sterne Sektor sowie Pensionen und Ferienwohnungen.

In der Zukunft wird die Stadt Bad Frankenhausen weitere Millionen Euro in die kurörtliche Infrastruktur investieren (touristische Erschließung Schiefer Turm, 5. Bauabschnitt Kyffhäuser-Therme) und damit die Angebote für die Gäste deutlich steigern. Zudem hat die Corona-Pandemie kurz- und mittelfristig Auswirkungen auf das Reiseverhalten der Bevölkerung. Der Inlandstourismus nimmt deutlich zu und davon profitiert bereits die Kurstadt Bad Frankenhausen und wird auch zukünftig dadurch mehr Gästeankünfte verzeichnen.
Des Weiteren steht im Jahr 2025 das große deutschlandweite Themenjahr „500 Jahre Bauernschlacht“ auf der Agenda. Bad Frankenhausen wird einer der Hauptaustragungsorte werden, dadurch den deutschlandweiten Bekanntheitsgrad der Stadt deutlich erhöhen und im Ergebnis mehr Gäste generieren.

Zudem hat sich die Kommune für die Landesgartenschau 2028 beworben und plant über die Kur & Tourismus GmbH den Ausbau der ambulanten und teilweise auch stationären „Reha“. Somit sollen zukünftig sehr konkrete Gesundheitsangebote entwickelt und vermarktet werden, die wiederum zu mehr Gästeankünften führen werden. Für die Angebote von ambulanten Reha-Kuren werden eine Vielzahl verschiedener Übernachtungsangebote benötigt, die von den Patienten genutzt werden.

Aus den genannten Gründen ist der Ausbau der Bettenkapazitäten für die zukünftige positive Entwicklung des staatlich anerkanntem Sole-Heilbades aber auch der gesamten Kyffhäuser-Region von extremer Wichtigkeit.

Mit dem Ziel einen zentralen Teil des Stadtgebietes der Stadt Bad Frankenhausen städtebaulich zu ordnen, zu entwickeln und für die Errichtung von Einrichtungen des Gesundheitstourismus und öffentlicher Einrichtungen des Fremdenverkehrs und Beherbergungsbetriebe vorzubereiten, hat die Stadt Bad Frankenhausen bereits im Jahre 1996 das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurzentrum“ zur Rechtskraft geführt. Der Geltungsbereich dieses ursprünglichen Bebauungsplanes umfasste eine Fläche von ca. 9,8 ha.

Dieser Bebauungsplan wurde, bis auf den nördlichen Teil um den Hausmannsturm, im Jahre 2007 durch die 1. Änderung erneut überplant. Im Jahre 2012 erfolgte eine 2. Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich des Solewasser-Vitalparks. Inzwischen ist der überwiegende Teil der überplanten Flächen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut worden bzw. wird entsprechend genutzt. Im Süden des Plangebietes entstand die Kyffhäusertherme als regional bedeutendes Angebot im Bereich Gesundheit, Wellness und Freizeit.

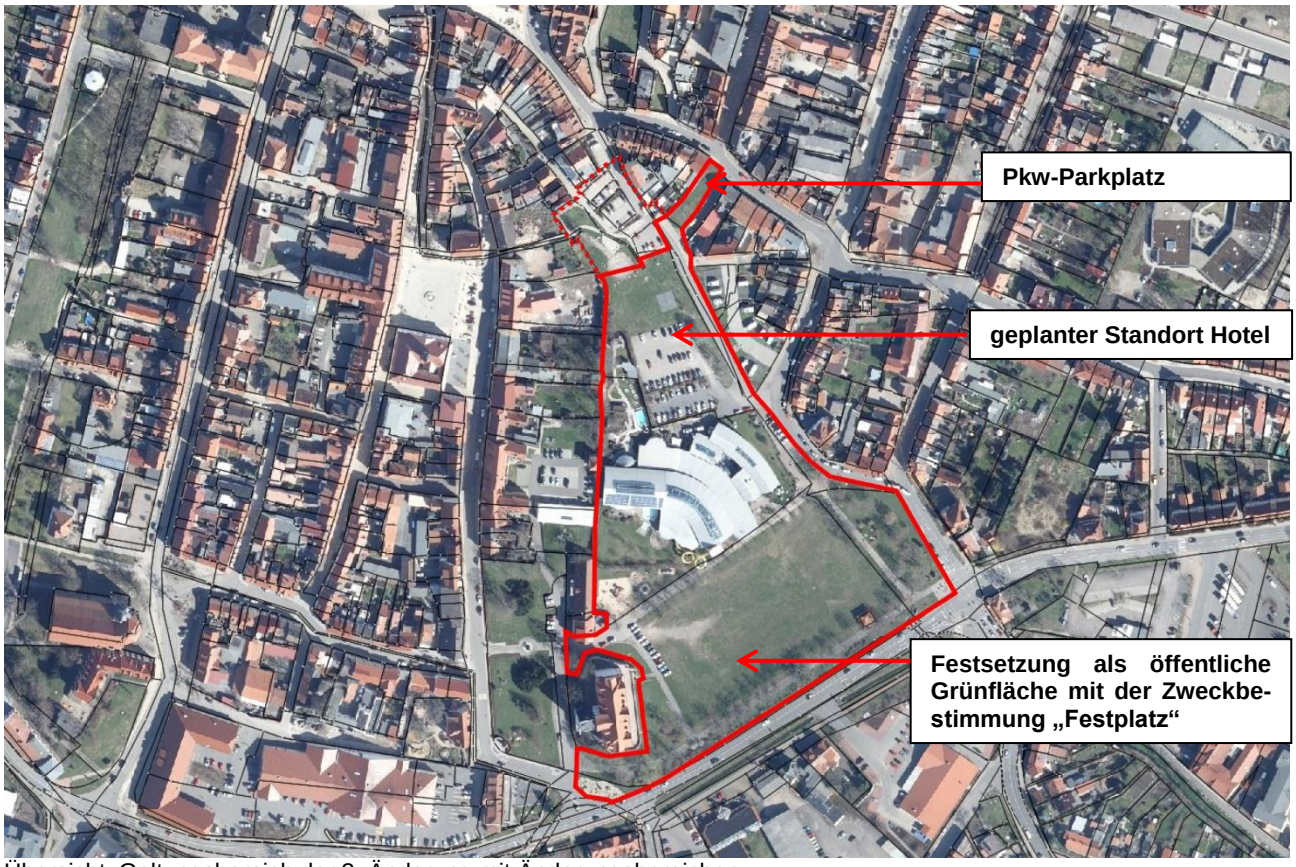
Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist es nunmehr, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Hotels mit ca. 200 Betten nördlich der Kyffhäusertherme zu schaffen. Dafür müssen die festgesetzte Sonderbaufläche und insbesondere die Festsetzung der Baugrenze des derzeit rechtskräftigen

Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung angepasst werden. Ein Investor hat bereits erste Gespräche mit der Stadt zu diesem Vorhaben geführt. Geplant ist die Errichtung eines 3 Sterne Superior bzw. 4 Sterne Hotels, welches durch die Möglichkeit der direkten Anbindung an die Kyffhäusertherme über ein umfangreiches Wellnessangebot verfügen kann.

Die Errichtung und Betreibung eines Hotels in der geplanten Qualitätsstufe erweitert das touristische Angebot in einem qualitativ hochwertigen Segment und wird seitens der Stadt ausdrücklich unterstützt. Insbesondere die Verbindung mit der Nutzung der Kyffhäusertherme schafft ein attraktives Wellnessangebot für die Hotelgäste und stärkt die regelmäßige Auslastung der Therme.

Gleichzeitig ist derzeit die bauliche Erweiterung der Kyffhäusertherme um ein Sportschwimmbecken sowie um verschiedene Räume für medizinische bzw. therapeutische Angebote geplant.

Durch den geplanten Hotelstandort werden die Flächen des derzeitigen Pkw-Parkplatzes der Kyffhäusertherme in Anspruch genommen. Diese werden in der Folge außerhalb des Geltungsbereiches, z.B. im Bereich Parkplatz am Busbahnhof, Esperstedter Straße, angeordnet bzw. nachgewiesen werden. Geplant ist hier ggf. die Errichtung eines Pkw-Parkhauses.
Außerdem ist es vorgesehen, im Nordwesten des Plangebietes ein kommunales Grundstück als Pkw-Parkplatz festzusetzen und für diese Nutzung zu sichern.



Übersicht, Geltungsbereich der 3. Änderung mit Änderungsbereichen
Quelle- Luftbild: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

Die im Norden des Plangebietes (Bereich Untergelgen), auf der Grundlage der 1. Änderung entstandenen öffentlichen Grünflächen und Fußwegebeziehungen sowie der Solewasserteich wurden im Rahmen der ersten Verfahrensschritte der 3. Änderung mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Eine Änderung oder Neugestaltung dieser Flächen war und ist nicht vorgesehen.
Da die Stadt Bad Frankenhausen für diesen Bereich kein Planungserfordernis sieht, wurde dieser Bereich im Verlauf des Planverfahrens aus dem Geltungsbereich der 3. Änderung wieder herausgelöst.

Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurzentrum“ sind die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes, da sich der Geltungsbereich der 2. Änderung auf Flächen nördlich des Plangebietes der 3. Änderung erstreckt und damit für das in Rede stehende Planverfahren nicht relevant ist.

Die Stadt Bad Frankenhausen hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurzentrum“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB beurteilt und sieht auf Grund der nachfolgend dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planaufstellung:

- Anpassung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes an die aktuellen städtebaulichen Erfordernisse und Investitionsvorhaben,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Hotelneubaus als Beherbergungsangebot im Nutzungsverbund mit der Kyffhäusertherme und damit als Angebot des Gesundheits- und Wellnesstourismus,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Kyffhäusertherme und damit der Erweiterung des Angebotes für den Gesundheits- und Wellnesstourismus,
- Beachtung des Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß §1a (2) Satz 1 BauGB durch die optimale Ausnutzung von Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen,
- Schaffung städtebaulich geordneter und planungsrechtlich eindeutiger Rahmenbedingungen.

Die Aufstellung 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurzentrum“ soll, auf Grund der Dringlichkeit, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB und somit ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß § 4 (1) BauGB sowie der frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wird gemäß § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
Die Nachweisführung der Anwendbarkeit dieses Verfahrens für den konkreten Fall erfolgt unter Pkt. 8 der Begründung.

Der Stadtrat der Stadt Bad Frankenhausen hat aus den dargelegten Gründen in seiner Sitzung am 24.09.2020 den Aufstellungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kurzentrum“ gefasst und damit das erforderliche Planverfahren im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 13a BauGB eingeleitet.

3. Begriffsdefinitionen

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurzentrum“ der Stadt Bad Frankenhausen wird im Folgenden als ***„Bauleitplan“*** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Bad Frankenhausen als ***„Entwurf“*** zu verstehen.
Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurzentrum“ der Stadt Bad Frankenhausen wird im Folgenden als ***„Plangebiet“*** bezeichnet.

4. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 3,4 ha liegt im Zentrum des Stadtgebietes Bad Frankenhausen. Es erstreckt sich über die Flächen des Schlossplatzes, der Kyffhäusertherme mit Pkw-Parkplatz bis zum öffentlichen Pkw-Parkplatz Untergelgen und schließt das bisher unbebaute Flurstück 476/2 mit ein, welches derzeit eine Baulücke zwischen der Erfurter Straße und der Straße Untergelgen bildet.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst den südlichen Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurzentrum“ der Stadt Bad Frankenhausen mit folgenden Flurstücken: 438, 476/2, 539/10, 539/11, 539/13, 539/14, 539/19, 570/2, 577, sowie Teilflächen der Flurstücke 570/1, 579/1, 579/2, 654/578, 659/525, 679/562, 741/557 und 826/558 der Flur 2 Gemarkung Bad Frankenhausen.

5. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurzentrum“ der Stadt Bad Frankenhausen bestehen aus:

- dem Planteil mit:
  - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
  - Teil 2 – Planzeichenerklärung
  - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
  - Teil 4 – Verfahrensvermerke (erst Bestandteil des Rechtsplanes)
- der Begründung (gemäß § 9 (8) BauGB

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte im Originalmaßstab 1:1.000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.
Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

6. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“vom Umweltbundesamt
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- TA Lärm

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)

Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Frankenhausen (1994) und seine 6 Änderungen
- Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, Stand April 2022
- Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Bad Frankenhausen, Gesundheit erleben – Neue Vitalität in der alten Stadt, Stand 2015, erarbeitet durch SIGMA PLAN ® WEIMAR GmbH
- Bau- und Werbeanlagensatzung der Stadt Bad Frankenhausen (2003)
- Bebauungsplan Nr. 15 „Kurzentrum“ und seine 2 Änderungen

Hinweis:
Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der, zum aktuellen Zeitpunkt gültigen Fassung, rechtliche Verbindlichkeit.

7. Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

7.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich besteht derzeit ein rechtverbindlicher Bebauungsplan (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurzentrum“). Dieser bildet schon derzeit die Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB. Planungsrechtliche Grundlage für Beurteilungen nach Abschluss des Planverfahrens der 3. Änderung sind dann die Festsetzungen dieser 3. Änderung.

7.2. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb wasser- und naturschutzrechtlicher Schutzgebiete.

7.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß 1 (4) BauGB

Der Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.
Der Stadt Bad Frankenhausen wurde im Regionalplan (RP-NT) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums (Z 1-1) zugeordnet. Der Grundversorgungsbereich der Stadt umfasst Bad Frankenhausen selbst sowie die Bendeleben, Göllingen, Günserode, Rottleben, Seega und Steinthaleben.

Weiterhin wird Bad Frankenhausen als Regional bedeutsamer Tourismusort (Z 4-5) ausgewiesen.

„Z 4-5 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen Regional bedeutsamen Tourismusorte sind als Schwerpunkte des Tourismus zu entwickeln und in ihrer Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern.“

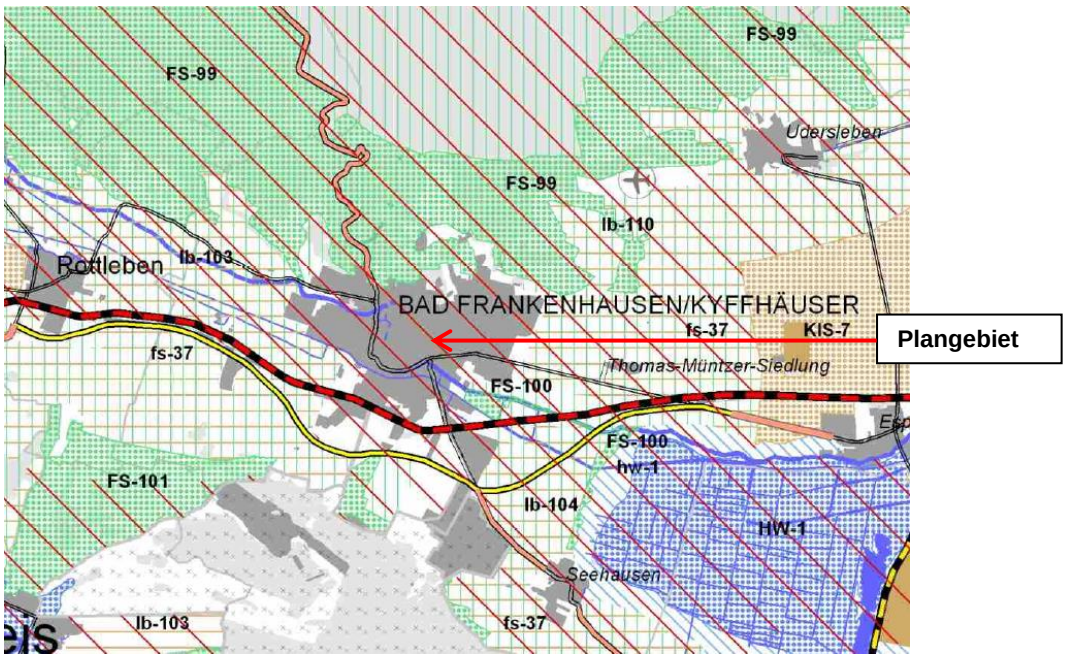
Gemäß Raumnutzungskarte befindet sich das gesamte Stadtgebiet Bad Frankenhausens im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 3 „Kyffhäusergebirge/ Kelbraer Feuchtgebiet“.
Auszug:
„G 4-22 Das Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Kyffhäusergebirge / Kelbraer Feuchtgebiet soll unter Berücksichtigung seines Landschaftsbildes, des Artenreichtumes an Flora und Fauna sowie der kulturhistorischen Besonderheiten für den naturnahen Tourismus und die Erholung länderübergreifend weiter entwickelt werden.
Im Nationalen GeoPark Kyffhäuser sollen in einer über Kreis- und Ländergrenzen hinweg reichenden Partnerschaft von Akteuren die in dieser Region vorhandenen, durch die Geologie geprägten Voraussetzungen für Mensch, Tier-und Pflanzenwelt erhalten und für touristische Nutzungen aufbereitet werden.“

Für den Geltungsbereich selbst gibt es in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen keine entgegenstehenden raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerische Grundsätze, da sie innerhalb der grauen, für den vorhandenen Siedlungsbereich ausgewiesenen Fläche liegen.

Durch die geplanten Änderungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf den raumordnerischen Grundsatz zu erwarten. Die Inhalte der 3. Änderung dienen vorrangig der Ansiedlung eines Hotelbetriebes und damit der Schaffung eines weiteren touristischen Angebotes mit der Zielausrichtung Wellness und Gesundheitstourismus. Sie folgen damit den Zielvorgaben Z 4-5 zur Weiterentwicklung und Stärkung des Regional bedeutsamen Tourismusortes Bad Frankenhausen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Stadtgebietes. Es werden keine Flächen des bisher unverbauten Landschaftsraumes in Anspruch genommen. Dem raumordnerischen Grundsatz G4-22 wird mit der Planung ebenfalls entsprochen.

Die Stadt Bad Frankenhausen geht aus den genannten Gründen davon aus, dass der Inhalt der in Rede stehenden 2. Änderung nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.



Auszug aus der Karte Raumnutzung des RP –NT

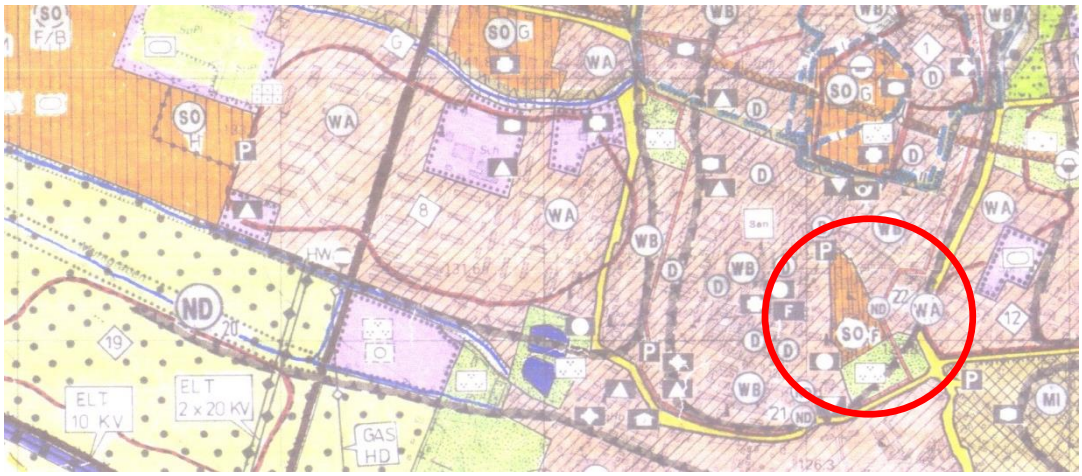
7.4. Flächennutzungsplan

Die Stadt Bad Frankenhausen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994, welcher die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt und grundsätzlich bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist. Dieser Flächennutzungsplan wurde inzwischen durch 6 Änderungen angepasst.
Die Darstellungen dieses Flächennutzungsplanes können, aufgrund des inzwischen neuen Stadtgebietes (nach verschiedenen Eingemeindungen) sowie den aktuellen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Planung, nicht mehr vollständig als Entwicklungsgrundlage dienen.
Aus diesem Grund hat die Stadt Bad Frankenhausen die Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplanes über das gesamte Stadtgebiet mit allen 5 Ortsteilen beschlossen. Der Planungsauftrag wurde im September 2019 vergeben. Aktuell liegt der Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Stand April 2022 vor.

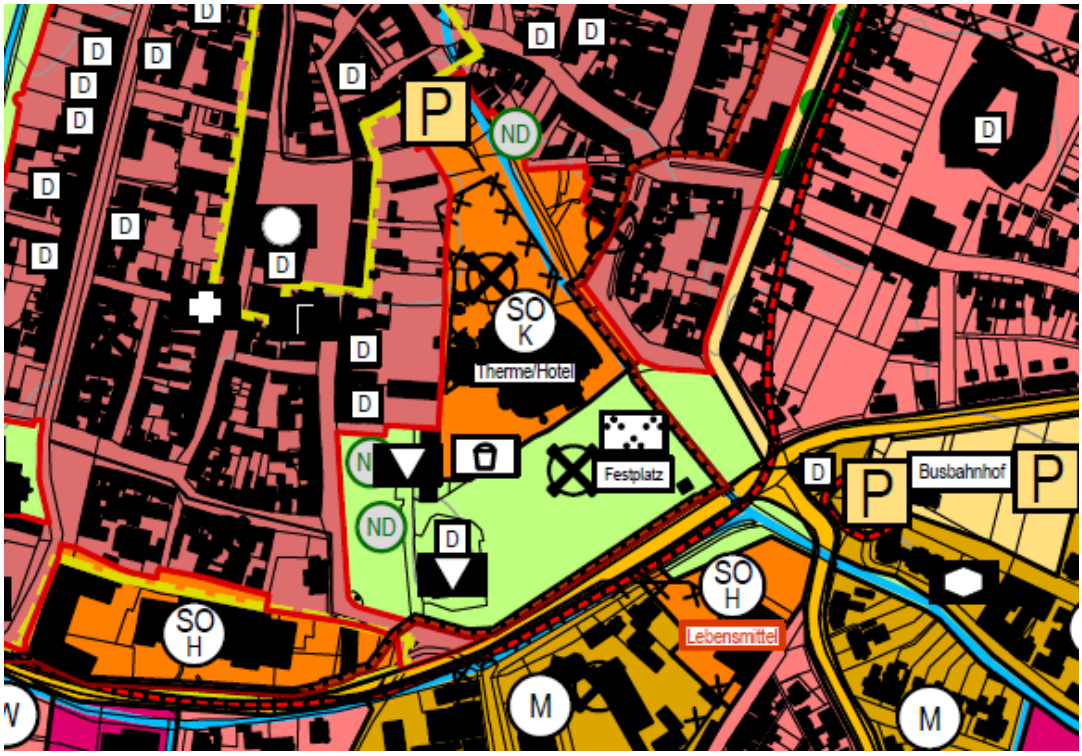
Im wirksamen Flächennutzungsplan (1994) werden die Flächen des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurzentrum“ im nördlichen Teil als Sondergebiet „Fremdenverkehr“ und als „Besonderes Wohngebiet“ dargestellt. Diese Darstellung bildet die Entwicklungsgrundlage gemäß § 8 (2) BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan in diesem Teilbereich.
Der im südlichen Teil des Plangebietes befindliche Schlossplatz verfügt über die Darstellung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Hier ist im Bebauungsplan, in Anpassung und langfristige Sicherung der tatsächlichen Nutzung, die Festsetzung der Zweckbestimmung als „Festwiese“ vorgesehen. Dabei bleibt die grundsätzliche Festsetzung als öffentliche Grünfläche aber erhalten.

Im vorliegenden Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen konkreter gefasst. Dargestellt werden hier ein sonstiges Sondergebiet Kur/Gesundheitliche Zwecke/Tourismus mit der Zweckbestimmung „Therme/Hotel“ sowie einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“.

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurzentrum“ können somit aus den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden und stehen der künftigen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen (Darstellungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes). Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird damit entsprochen.



Auszug der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Frankenhausen



Auszug der Darstellungen des Entwurfes der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan der Stadt Bad Frankenhausen

7.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen innerhalb des Planbereiches bzw. in räumlicher Nähe sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

<u>ISEK Bad Frankenhausen 2015:</u>
Unter Beachtung der Zielaussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Bad Frankenhausen wurden im Laufe des Planverfahrens Änderungen der Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 vorgenommen.
In Anpassung an seine Funktion als Festplatz für verschiedene Stadtfeste und regional bedeutsame Events, erfolgte zum Planstand Entwurf November 2020, die Festsetzung der Fläche als Gemeinbedarfsfläche. Dabei war es nicht das Ziel der Stadt, die hier vorhandene Grünfläche als solche zu verändern. Es ist lediglich, im Sinne einer besseren Benutzbarkeit für Feste, in Teilen eine Bearbeitung der Rasenfläche (Schotterrasen) für eine größere Belastbarkeit durch temporäres Begehen und Befahren zum Zeitpunkt der Veranstaltungen, vorgesehen.

Um diese künftige Zielausrichtung der Flächennutzung als innerstädtische Grünfläche auch weiterhin zu sichern und zu dokumentieren, erfolgt nunmehr im aktuellen überarbeiteten Entwurf der 3. Änderung die Festsetzung der Schlosswiese als öffentliche Grünfläche. Damit erfolgt insbesondere eine Anpassung und Sicherung für das Projekt H 6-7 „Gestaltung der Schlosswiese“ des ISEK.

„Projekttitel H6-7 Gestaltung der Schlosswiese Stand: 03/2015
…
Projektbeschreibung
Die Schlosswiese ist eine große Grünfläche in der Stadt nahe des Schlosses und der Therme. Sie wird zu verschiedenen Anlässen genutzt, beispielsweise zum Kyffhäuser Berglauf. Außerdem wurde hier schon mehrfach in den Wintermonaten eine Natureisbahn hergerichtet. Ziel des Projektes soll eine ansprechende Neugestaltung der Schlosswiese sein, so dass sie jedoch weiterhin für verschiedenste Veranstaltungen genutzt werden kann.
Teile der Wiese werden bepflanzt, insbesondere Randbereiche werden zum Schutz vor der Straße neu definiert. An der östlichen Seite der Wiese wird ein Eingangssymbol, was einem Kurbad entspricht und prägend für Bad Frankenhausen ist, errichtet. Hier kommen die meisten Besucher der Stadt vorbei, aus Richtung Seehausen kommend fährt man direkt hierauf zu.

Projektziele:

- *klare Definition der Fläche/von Einzelflächen*
- *Schaffung einer Veranstaltungsfläche*
- *Überregionale Bekanntheit durch große Veranstaltungen*
- *Schaffung einer prägenden Eingangssituation.“*

Auszug ISEK, erarbeitet durch SIGMA PLAN ® WEIMAR GmbH

Außerdem erfolgt im Rahmen des aktuellen Planstandes die Rücknahme der Festsetzung einer öffentlichen Pkw-Parkplatzfläche östlich angrenzend an die Schlosswiese. Die Überlegungen, diesen Bereich als Ausweichparkplatz für die Gäste der Kyffhäusertherme zu nutzen, wurden verworfen. Es ist aktuell vorgesehen. In räumlicher Nähe, im Bereich des Busbahnhofes Esperstedter Straße, entsprechende Pkw- Stellplätze anzuordnen.
Die Fläche bleibt als öffentliche Grünfläche mit einem Bestand an Laubbäumen erhalten. Ziel ist es, in Anlehnung an die Projektziele H 8-5 und H 8-6 den Bereich in die Gestaltung ansprechender Stadteingänge im Bereich des südlichen Zugangs zum historischen Stadtzentrum, einzubeziehen.

<u>Bau- und Werbeanlagensatzung der Stadt Bad Frankenhausen:</u>
Für den historischen Stadtkern wurde im Jahre 2003 eine Bau- und Werbeanlagensatzung erlassen **(veröffentlicht am 25.02.2004)**. Ziel der Satzung ist es, gestalterische Vorgaben für Neubebauungs- und Sanierungsmaßnahmen der Bausubstanz zu formulieren, um das historische Stadtbild zu erhalten und nachhaltig mit den Ansprüchen einer modernen Nutzung zu verbinden. Ausschließlich die öffentliche Straße Untergelgen im Nordwesten des Geltungsbereiches liegt innerhalb des Satzungsgebietes. Die Vorgaben dieser Satzung gelten zusätzlich für diesen Bereich und werden von den Festsetzungen der 3. Änderung nicht berührt.
Mit dem Ziel, die geplanten Neubebauung (des Hotels) gestalterisch behutsam in den Gesamtzusammenhang des Stadtkernes einzufügen, wurden im Rahmen der 3. Änderung ausführliche Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften getroffen, die sich inhaltlich an die Vorgaben der Bau- und Werbeanlagensatzung anlehnen.

Für den Geltungsbereich bzw. Teile des Geltungsbereiches gelten folgende weiteren Satzungen der Stadt Bad Frankenhausen in den z.Z. gültigen Fassungen und sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten:

- Sanierungssatzung gem. § 142 (1) und (3) BauGB vom 07.07.2005 (veröffentlicht am 21.09.2005) – für den gesamten Geltungsbereich,
- Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB vom 07.07.2005 (veröffentlicht am 21.09.2005) –für den gesamten Geltungsbereich,
- Stellplatzsatzung vom 03.02.2003 (veröffentlicht am 24.08.2005) und Baumschutzsatzung vom 01.12.2020 (veröffentlicht am 09.12.2020) für den gesamten Geltungsbereich.

7.6. Einbindung des Planvorhabens in die städtebauliche Gesamtsituation

Im städtebaulichen Umfeld des Plangebietes werden durch die Stadt Bad Frankenhausen seit Jahren, gefördert durch Fördermittel der Städtebauförderung, verschiedene Projekts zur Stadtsanierung und Aufwertung des Stadtbildes umgesetzt.

Nördlich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 befindet sich das EU- Fördervorhaben „Marktplatz mit Rittergasse, obere Schlossstraße sowie Anbindung Untergelgen“. Weiterhin wurden in direkter räumlicher Nähe zum Geltungsbereich 3 weitere Fördervorhaben durch die Städtebauförderung bezuschusst. Es handelt sich um folgende Vorhaben:

- Sanierung diverser Stadtmauerbereiche
- Sanierung Stadtbibliothek und Außenanlagen,
- Sanierung/Umbau Schloss und Außenanlagen.

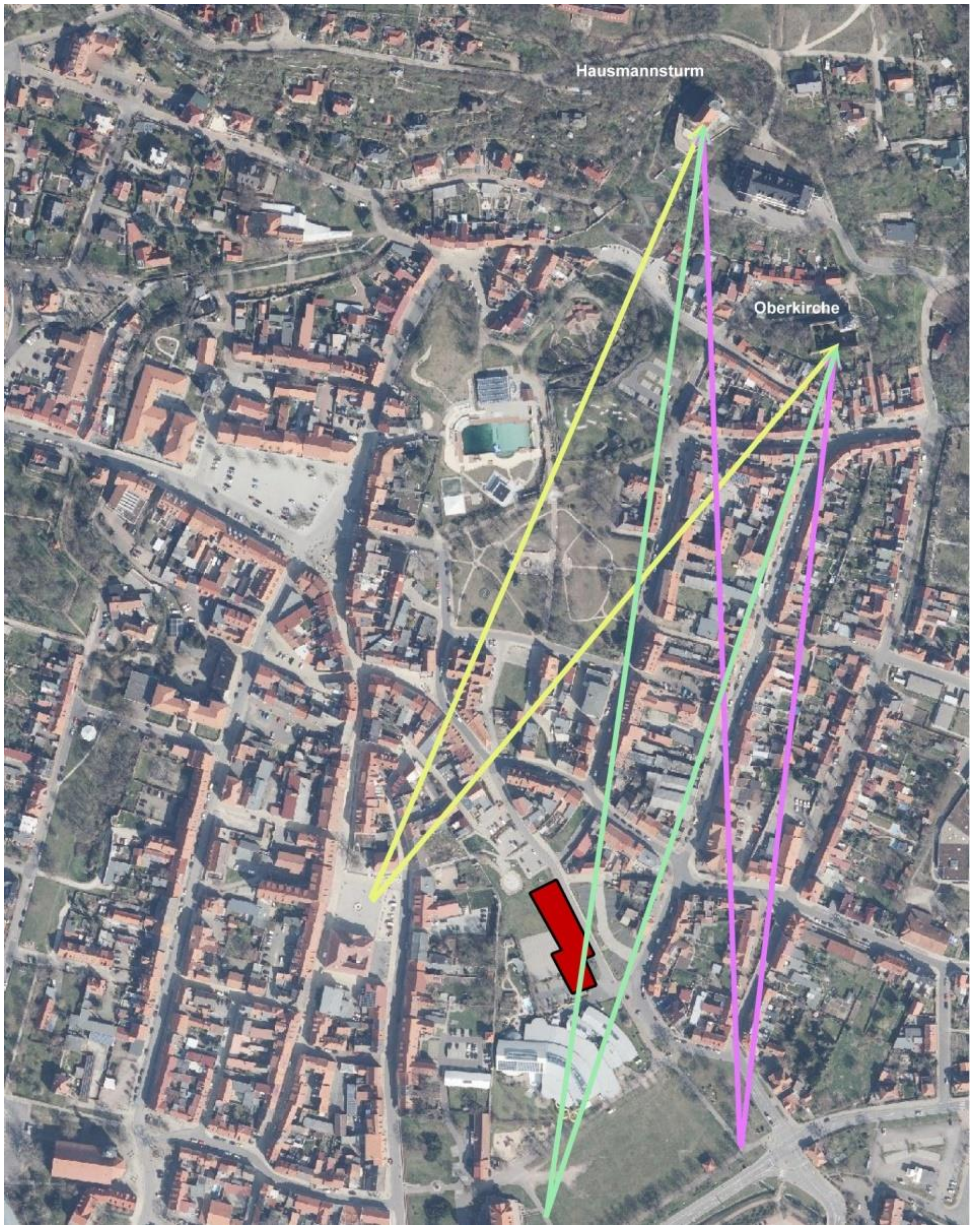
Für diese Bereiche gilt eine allgemeine Zweckbindefrist nach Punkt 33.2 der ThStBauFR, welche bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme und deren Bestätigung durch den Zuwendungsgeber unterliegt. Somit ist der Hotelneubau in seinem Entwurf stets mit dem Zuwendungsgeber abzustimmen.
Zusätzlich sollen die Bereiche der einzelnen Fördervorhaben beim Hotelneubau berücksichtigt und je nach Anforderung planerisch und baulich integriert werden. Damit kann der Hotelneubau in dem Sanierungsgebiet weiter zu Stärkung und Erhaltung der städtebaulichen Qualitäten und des Stadtbildes beitragen.

Insbesondere der öffentliche Freiraum nördlich angrenzend an das aktuelle Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde mit umfangreichen Fördermitteln aus der Städtebauförderung finanziert. Dieser Bereich soll bei der weiteren geplanten Entwicklung des zentralen Stadtbereiches in der nunmehr vorhandenen Gestaltung langfristig erhalten bleiben. Aus diesem Grund soll die öffentliche Grünfläche nach Möglichkeiten in die Freianlagen des zukünftigen Hotels integriert werden. Im Bebauungsplan erfolgt aus diesem Grund die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebietes um damit einen homogenen Übergang zwischen den Freianlagen des Hotelneubaus und der vorhandenen öffentlichen Grünfläche zu schaffen. Der Hotelbaukörper soll sich nach Norden hin öffnen und in diesem Bereich die Funktionen des Eingangsbereiches sowie ggf. gastronomischer Einrichtungen mit Außengastronomie anordnen. Die Flächen werden öffentlich zugängig bleiben. Damit wird diesem, mit öffentlichen Fördermitteln finanzierten, Bereich mehr Aufmerksamkeit zugewiesen.

Die neu gestalteten Freiflächen im Bereich Untergelgen / Durchgang Stadtmauer sollen im Rahmen der Umsetzung des Hotelneubaus weder in ihrer Funktion noch baulich räumlich beeinträchtigt werden.

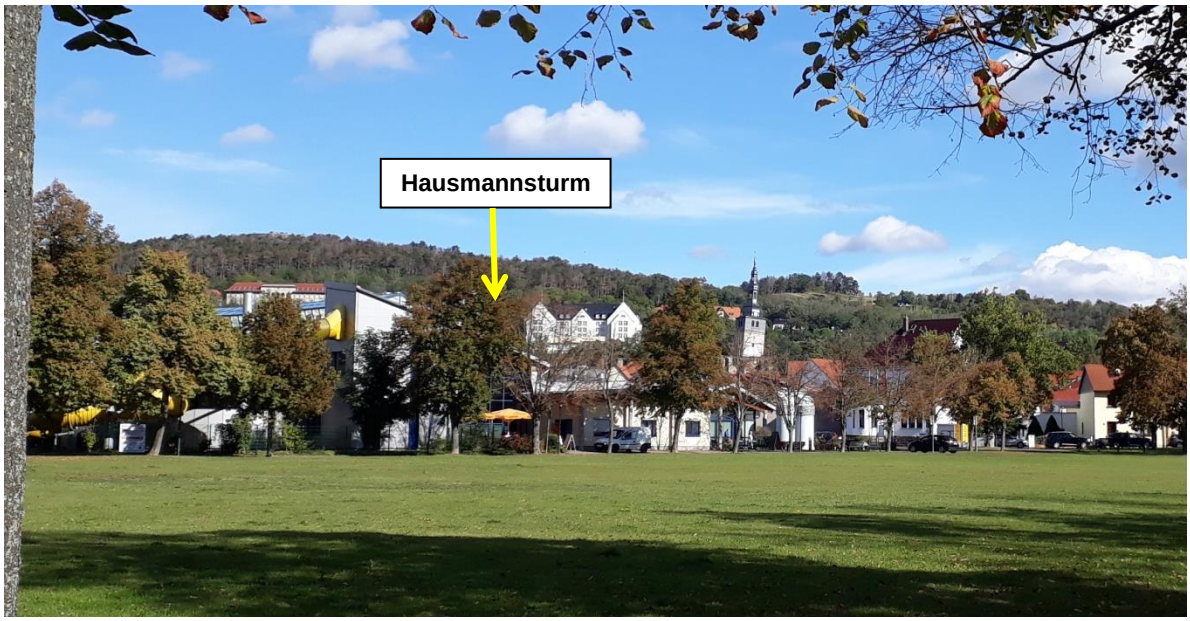
Eine besondere Bedeutung soll der Stadtmauer im westlichen Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 zukommen. Diese gilt es nicht nur planerisch und baulich in die Freianlagen zu integrieren, sondern sie soll auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich gestaltet werden. Insbesondere die Blickbeziehung zwischen der öffentlichen Grünfläche und der Stadtmauer muss erkennbar bleiben. Auf Grund der stadtkulturellen Bedeutung der Stadtmauer für die Innenstadt von Bad Frankenhausen, soll die Stadtmauer baulich nicht verdeckt werden. Im vorliegenden 3. überarbeiteten Entwurf wurde deshalb eine öffentliche Grünfläche im Bereich zwischen dem künftigen Hotel und der Stadtmauer festgesetzt, um hier langfristig einen öffentliche Erlebbarkeit sicherzustellen. Diese öffentliche Grünfläche reicht bis zur Grenze des Geländes der Kyffhäusertherme (Saunagarten) im Süden heran.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt für den Hotelneubau sind die Blickbeziehungen zwischen Schloss, Marktplatz mit Rathaus, sowie Hausmannsturm und Oberkirche in Verbindung mit der vorhandenen baulichen Stadtstruktur. Der Hotelneubau sollte diese stadtbedeutenden Blickbeziehungen aufnehmen und sich damit in das allgemeine Stadtbild integrieren. Eine Unterbrechung der einzelnen Blickbeziehungen zwischen den Hausmannsturm und Oberkirche, sowie Schloss muss vermieden werden. Wie in der u.a. Graphik ersichtlich ist durch den geplanten Baukörper lediglich die Blickbeziehung zwischen Schloss und Hausmannsturm betroffen. Da das geplante Hotel die in der Blickachse bereits vorhandene Kyffhäusertherme nur wenig überragen wird, kann eine weitere Beeinträchtigung dieser Blickbeziehung ausgeschlossen werden, da diese bereits durch die Gebäude der Kyffhäusertherme verdeckt ist. (siehe Foto im Folgenden)
Dementsprechend ist auch die Höhe der zukünftigen Bebauung zu berücksichtigen, sowie die gestalterischen Vorgaben für das Gebäude selbst. Entsprechende Festsetzungen werden im Rahmen der 3. Änderung getroffen und im Weiteren erläutert.



Blickbeziehungen vom Stadtschloss, Markt und Stadteingang im Bereich Kyffhäuserstraße zu Oberkirche und Hausmannsturm

Blick vom Schloss Richtung Oberkirche und Hausmannsturm



Hausmannsturm ist in dieser Blickbeziehung bereits durch das Gebäude der Kyffhäusertherme verdeckt.

Der Hotelneubau nimmt eine besondere Gewichtung für die zukünftige Bebauungsstruktur von Bad Frankenhausen ein und sollte sich dadurch als eine weitere Dominante für das Stadtbild verstehen.

7.7. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Aufgrund der konkreten städtebaulichen Zielausrichtung der 3. Änderung des Bebauungsplan werden die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

8. Begründung der Wahl und Durchführung des vereinfachten Planverfahrens nach § 13a BauGB

Das Planverfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 „Kurzentrum“ hat gemäß den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) zu erfolgen.

Da die Festsetzungen der 3. Änderung für einen Teilbereich des bereits umgesetzten Ursprungsbebauungsplanes gelten, diesen nicht vergrößern oder räumlich verändern und damit keine Flächen überplanen, die dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen wären, wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurzentrum“ der Stadt Bad Frankenhausen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB und somit ohne Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und zusammenfassender Erklärung nach § 10 a (1) BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird gemäß § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Darüber gilt die o.a. Ausnahmeregelung für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB), um im Städtebaurecht die Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden, die Wiederherstellung und die Sicherung funktionsfähiger Zentren und - Quartiere, die bessere Ausschöpfung vorhandenen Potenziale und die Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke zu unterstützen sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

Die Stadt Bad Frankenhausen möchte kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der 3. Änderung schaffen, zumal diese die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a (1) BauGB erfüllt, weil:

- sie der besseren Ausschöpfung vorhandener Potenziale – der effektiven Ausnutzung der Sondergebietsfläche „Fremdenverkehr“ für einen Hotel-Neubau und damit der Nachverdichtung dient,
- im konkreten Planfall - Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes ca. 3,4 ha mit einem Anteil an Bauflächen von 14.714 m² und einer festgesetzten Grundfläche von 11.771 m² + 600 m² - die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB nicht überschritten wird,
- es *keine* Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt,
- es *keine* Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, gibt.

Prüfung der UVPG-Pflicht

Inhalt der 3. Änderung ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Fremdenverkehr“ mit dem Ziel, die Zulässigkeit eines Hotels mit ca. 200 Betten herzustellen.
Beim Bau eines Hotels mit 200 Betten handelt es sich um ein Vorhaben gem. Pkt. 18.1.2 der Anlage 1 des UVPG. Es ist eine allgemeine Vorprüfung gem. § 7 UVPG erforderlich.

Auszug Anlage 1 UVPG:

18.1	Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit
18.1.2	einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200;
18.8	Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird;

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

Diese wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt und der Begründung in der Anlage 02 beigefügt:

„Im Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG ist festzustellen, dass beim Bau eines Hotels mit 200 Betten im Bereich der Kyffhäusertherme Bad Frankenhausen nicht von erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu prüfen wären bzw. eine UVP - Pflicht des Vorhabens begründen.“

Durch die Umsetzung der 3. Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplanes der Stadt Bad Frankenhausen an diesem Standort wird zwar die Zulässigkeit für ein Vorhaben nach Nr. 18.1.2 der Anlage 1 des UVPG begründet, aber im Ergebnis der durchgeführten allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten bzw. ist keine UVP - Pflicht des Vorhabens zu begründen.

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Stadt Bad Frankenhausen die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 „Kurzentrum“ ausreichend begründet.

Aus den dargelegten Gründen wurde:

- gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen und § 4c nicht angewendet sowie
- kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Da die Stadt Bad Frankenhausen über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf die 3. Änderung am Ende des Planverfahrens keine Plangenehmigung.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss durch die Stadt Bad Frankenhausen ortsüblich bekannt zu machen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

9. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB

Bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Schutzgebiete nach Naturschutz – und Wasserrecht werden durch die Planänderung nicht berührt.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurzentrum“ der Stadt Bad Frankenhausen befinden sich keine Altlastverdachtsfläche mehr. Ablagerungen bzw. Kontaminationen, die schädliche Bodenveränderungen hervorgerufen haben bzw. hervorrufen könnten, wurden entfernt bzw. saniert.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Stadt Bad Frankenhausen davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurzentrum“ der Stadt Bad Frankenhausen

Grundlage: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				
	Belang	positiv	neutral	negativ	**Bemerkung**
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		x		*Der Bebauungsplan setzt keine relevanten neuen baulichen Nutzungen fest, die Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse verursachen.*
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	x			*Geringfügige Erweiterung des Wohnbauflächenpotenziales innerhalb des Stadtzentrums*
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	x			*Sicherung und Erweiterung der Kyffhäusertherme als Gesundheits-, Freizeit- und Sportangebot durch Schaffung der Voraussetzungen für einen zusätzlichen Nutzerkreis (Gesundheitstourismus)*
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				*nicht betroffen*
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		x		*Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgen unter Beachtung der denkmalgeschützten Bebauung in der Umgebung des Plangebietes, eine denkmalfachliche Begleitung von Erdarbeiten ist erforderlich*
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				*nicht betroffen*
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				*keine Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG*
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt				
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				*keine Schutzgebiete betroffen*
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				*nicht betroffen*
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				*nicht betroffen*

Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				*Entsorgung erfolgt durch Einbindung in die bereits bestehenden zentralen Entsorgungssysteme*
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				*nicht betroffen*
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes		x		*Kennzeichnung von Altlastverdachtsflächen im Geltungsbereich*
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				*nicht betroffen*
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				*nicht betroffen*
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				*nicht betroffen*
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				*nicht betroffen*
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	x			*Schaffung von Arbeitsplätzen im Beherbergungsgewerbe*
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,				*nicht betroffen*
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				*nicht betroffen*
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				*nicht betroffen*
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklung beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				*nicht betroffen*
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				*nicht betroffen*
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	x			*Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird entsprochen*
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				*nicht betroffen*
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				*nicht betroffen*
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.		x		*bauliche Nutzung und Nachverdichtung eines städtebaulich vorgeprägten Standortes*

10. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-,Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen schon durch die derzeitige Nutzung und der daraus resultierenden starken anthropogenen Überprägung eingeschränkt.

Durch den Inhalt der 3. Änderung, welcher lediglich die Umnutzung innerstädtischer Flächen unter Erhalt des Altbaumbestandes festsetzt, werden keine neuen artenschutzrechtlichen Tatbestände ausgelöst. Dessen unbenommen, sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Auf den gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum für Gehölzentnahmen wird auf der Planzeichnung hingewiesen.

Aufgrund der, die Stadt umgebenden wertvollen Biotopstrukturen und des darin begründeten Reichtums auch seltener Arten, sollten beim Neubau von Gebäuden im Geltungsbereich artenschutzrechtliche Maßnahmen integriert werden. Das betrifft das Anbringen von Fledermauskästen und Nistkästen für z.B. Mauersegler sowie die Schaffung von Fledermausunterkünften im Dachraum der Gebäude.

11. Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen

Der gemäß § 9 (7) BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung überplant den südlichen Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurzentrum“ der Stadt Bad Frankenhausen.
Alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung, die außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes liegen, bleiben von der 3. Änderung unberührt und gelten weiter fort.

11.1. Beschreibung der getroffenen Festsetzungen

11.1.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurzentrum“, mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 3,4 ha liegt im Zentrum des Stadtgebietes Bad Frankenhausen. Er erstreckt sich über die Flächen des Schlossplatzes, der Kyffhäusertherme mit Pkw-Parkplatz bis zum öffentlichen Pkw-Parkplatz Untergelgen und schließt das bisher unbebaute Flurstück 476/2 mit ein, welches derzeit eine Baulücke zwischen der Erfurter Straße und der Straße Untergelgen bildet.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst den südlichen Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurzentrum“ der Stadt Bad Frankenhausen mit folgenden Flurstücken: 438, 476/2, 539/10, 539/11, 539/13, 539/14, 539/19, 570/2, 577, sowie Teilflächen der Flurstücke 570/1, 579/1, 579/2, 654/578, 659/525, 679/562, 741/557 und 826/558 der Flur 2 Gemarkung Bad Frankenhausen.

Die im Norden des Plangebietes (Bereich Untergelgen) auf der Grundlage der 1. Änderung entstandenen öffentlichen Grünflächen und Fußwegebeziehungen sowie der Solewasserteich wurden im Rahmen der ersten Verfahrensschritte der 3. Änderung mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Eine Änderung oder Neugestaltung dieser Flächen war und ist nicht vorgesehen.
Da die Stadt Bad Frankenhausen für diesen Bereich kein Planungserfordernis sieht, wurde dieser Bereich im Verlauf des Planverfahrens aus dem Geltungsbereich der 3. Änderung wieder herausgelöst.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt. Im Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist die Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Bad Frankenhausen hervorgehoben dargestellt.
Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Bebauungsplanänderung liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: die Stadt Bad Frankenhausen) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller Flächen, die notwendig sind, um das beabsichtigte Planungsziel zu erreichen.

11.1.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Prinzipiell wurden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen aus den Vorgaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurzentrum“ übernommen.
Für den Bereich der bereits bestehenden Kyffhäusertherme und der Potenzialfläche für den geplanten Hotelneubau wurde ein sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ SO_F gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Dabei erfolgte die räumliche Teilung der zulässigen baulichen Nutzungen in 2 Teilbereiche (Hotel und Therme) um die räumliche Anordnung der jeweiligen Nutzungen zu konkretisieren.

*§ 1 (1) Im **sonstigen Sondergebiet „Fremdenverkehr“ SO_{F1}** gem. § 11 BauNVO sind folgende bauliche Nutzungen allgemein zulässig:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Kurhotel),*
- *Anlagen für gesundheitliche Zwecke,*
- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *Stellplätze und Garagen/Carports gem. § 12 BauNVO sowie*
- *Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.*

Im Bereich des Hotels sind zusätzlich zu Übernachtungs- und gastronomischen Angeboten auch therapeutische Angebote und Räume für medizinische Anwendungen geplant.

*§ 1 (2) Im **sonstigen Sondergebiet „Fremdenverkehr“ SO_{F2}** gem. § 11 BauNVO sind folgende bauliche Nutzungen allgemein zulässig:*

- *Kurmittelhaus mit Bade- und Erlebnisbereich,*
- *Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *Stellplätze und Garagen/Carports gem. § 12 BauNVO sowie*
- *Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.*

Damit wird sichergestellt, dass der zentrale städtische Bereich in seiner Entwicklung als Freizeit- und Tourismusangebot gesichert und durch die Errichtung eines Hotels weiterentwickelt werden kann. Weiterhin ist die bauliche Erweiterung der Kyffhäusertherme möglich. Die dafür erforderliche geringfügige Erweiterung der Sondergebietsfläche in südlicher Richtung wurde festgesetzt. Den Architekten soll damit ein angemessener Gestaltungsspielraum zur Verfügung gestellt werden.

Für die sonstigen Sondergebiete wurden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen zu überbauenden Grundfläche im Plangebiet durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 soll erreicht werden, dass die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche gem. der Obergrenze des § 17 BauNVO für die die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet gesichert wird. Ziel ist eine Nachverdichtung und effektiven Ausnutzung der innerstädtischen Flächen für die geplante Hotelnutzung.

Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in die angrenzenden Bebauung zu erreichen, erfolgte die Höhenbegrenzung für die Gebäude und baulichen Anlagen durch die

Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 11,00 m. Damit kann eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche für eine künftige bauliche Nutzung erfolgen, die Gebäude werden sich aber nach wie vor in die umgebende Bebauung einordnen. Insbesondere für die geplante Erweiterung der Kyffhäusertherme ist die festgesetzte Traufhöhe erforderlich.

Weiterhin wurde diese Höhenbegrenzung mit dem Ziel festgesetzt, keine Störung wichtiger Blickbeziehungen im Stadtbild zu verursachen. Eine Untersuchung dazu wurde vorgenommen. Erläuterungen dazu sind bereits in Pkt. 7.6 erfolgt.

Die Festsetzung der Traufhöhe erfolgte unter Bezugnahme zur umgebenden Bebauung.

11.1.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte im sonstigen Sondergebiet „Fremdenverkehr“ mittels festgesetzter Baugrenzen.
Diese wurden großzügig festgesetzt, um sowohl der Kyffhäusertherme als auch dem geplanten Hotelneubau einen angemessenen Gestaltungsspielraum einzuräumen.

Im Bereich der Kyffhäusertherme wurde dabei der Abstand von 5 m bzw. 3 m zur Stadtmauer aus der bereits rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 übernommen.

Für den Bereich des Hotelneubaus erfolgte im vorliegenden 3. überarbeiteten Entwurf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zwischen der historischen Stadtmauer und der Baufläche. Ziel ist es, die Stadtmauer langfristig für die Öffentlichkeit erlebbar zu gestalten. Dadurch kann ein homogener Übergang zwischen den Freianlagen des Hotelneubaus und der vorhandenen öffentlichen Grünfläche geschaffen werden. Gleichzeitig wird der öffentlichen Grünfläche am nördlichen Bebauungsbereich mehr Aufmerksamkeit zugewiesen. Dies schafft eine zusätzliche Stärkung für diesen, mit öffentlichen Fördermitteln finanzierten, Bereich.
Der Abstand künftiger Baukörper des Hotels zur Stadtmauer beträgt mindestens 8 m. Eine weitere Einschränkung der Baukörpergestaltung durch die Baugrenze ist nicht vorgesehen. Es handelt sich bei der 3. Änderung weiterhin um eine Angebotsplanung, welche künftigen Bauherren für das Hotel einen angemessenen Gestaltungsspielraum einräumen und dabei die städtebaulich geordnete Einordnung des Baukörpers gewährleisten soll.

11.1.4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Osten des Plangebietes erfolgt die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen Pkw-Parkplatz und verkehrsberuhigter Bereich. Dabei handelt es sich um die Übernahme der Festsetzung der bereits umgesetzten Parkplatzflächen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 sowie der kommunale Straße „Untergelgen“, welche weiterhin mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt wird.

Im Zuge der Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist auf den Flächen des aktuellen Besucherparkplatzes der Therme die Errichtung eines Hotels geplant. Die erforderlichen Ausweichparkplätze für

die Gäste der Kyffhäusertherme sollen künftig im Bereich des Busbahnhofes Esperstedter Straße, in räumlicher Nähe, ausgewiesen werden.

Die für die geplante Hotelnutzung erforderlichen Stellplätze sind im Bereich des Hotelgrundstückes (z.B. als Tiefgarage) anzuordnen. Weiterhin befindet sich im Norden des Plangebietes ein bisher unbebaute Grundstück (Flurstück 476/2). Für diese Fläche war bisher im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 15 eine Pkw-Parkplatzfläche festgesetzt. Dieser Parkplatz wurde bisher nicht ausgebaut, wäre aber zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs des künftigen Hotels dringend erforderlich. Aus diesem Grund wird für die Fläche weiterhin eine Festsetzung als Pkw-Parkplatzfläche vorgesehen. Sind weitere Pkw-Stellplätze für die Nutzungen im geplanten Baukörper des Hotels erforderlich, z.B. für Hotelgäste, Restaurantbesucher oder Nutzer der medizinischen Angebote, können diese ebenfalls zusätzlich im Bereich des Busbahnhofes Esperstedter Straße untergebracht werden. Die Stadt Bad Frankenhausen wird ggf. in Zusammenarbeit mit dem Hoteleigentümer hier die entsprechend erforderlichen baulichen Anlagen (Parkdeck, Parkhaus) errichten.

kommunale Straße „Untergelgen“

11.1.5. Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen vor dem Stadtschloss wurden entsprechend der tatsächlichen und langfristig zu erhaltenden Nutzung in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurzentrum“ übernommen.

Im Süden des Plangebietes befindet sich der Schlossplatz. Hier finden verschiedene Stadtfeste (Kyffhäuserberglauf, Fliederfest, usw.) im Jahr statt.
Für die Flächen wurden im Verlauf des Planverfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, Änderungen der Festsetzungen vorgenommen.
In Anpassung an seine Funktion als Festplatz für verschiedene Stadtfeste und regional bedeutsame Events, erfolgte zum Planstand Entwurf November 2020, die Festsetzung der Fläche als Gemeinbedarfsfläche. Dabei war es nicht das Ziel der Stadt, die hier vorhandene Grünfläche als solche zu verändern. Es ist lediglich, im Sinne einer besseren Benutzbarkeit für Feste, in Teilen eine Bearbeitung der Rasenfläche (Schotterrasen) für eine größere Belastbarkeit durch temporäres Begehen und Befahren zum Zeitpunkt der Veranstaltungen, vorgesehen.
Um die künftige Zielausrichtung der Flächennutzung als innerstädtische Grünfläche auch weiterhin zu sichern und zu dokumentieren, erfolgte im weiteren Verlauf des Planverfahrens die Festsetzung der Schlosswiese als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese“.
Aufgrund der aktuellen Pläne zur Erweiterung der Kyffhäusertherme soll ein Streifen der öffentlichen Grünfläche nördlich der Festwiese als zusätzliche Baufläche für die Therme gesichert werden und zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund erfolgt eine geringfügige Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche. Die hier vorhandene und platzbegrenzende Baumreihe im Norden der Festwiese soll dabei erhalten werden und wird aus diesem Grund entsprechend festgesetzt (Erhaltungsfestsetzung). Um den Charakter einer Allee, wie südlich der Festwiese, herzustellen ist geplant, diese Baumreihe an der südlichen Grenze des Parkweges neu aufzupflanzen. (Pflanzgebot)
Die anderen, den Platz begrenzenden Baumreihen sollen ebenfalls langfristig erhalten und gepflegt werden. Gleichfalls erfolgte die Festsetzung und damit Sicherung der fußläufigen Wegebeziehungen im Bereich des Schlossplatzes und der Festwiese.

Innerhalb der verschiedenen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ im Plangebiet ist das Anlegen von versickerungsoffenen Flächen (z.B. unter Sitzbereichen) sowie das Errichten von fest eingebautem Stadtmobiliar und Kunstobjekten zulässig. Diese baulichen Anlagen, innerhalb der festgesetzten Parkanlagen werden begrenzt auf eine zulässige Grundfläche von 600 m² und sind damit als untergeordnete Nutzung zu betrachten.

Es erfolgt die Ergänzung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich zwischen der historischen Stadtmauer und dem sonstigen Sondergebiet für das Kurhotel. Insgesamt werden damit, zusätzlich zur „Festwiese“ 6.827 m² öffentliche Grünflächen im Plangebiet der 3. Änderung festgesetzt.

Der Schlossplatz wird als Festplatz genutzt. Die umgrenzenden Baumreihen sollen langfristig erhalten werden.

11.1.6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Da im vorliegenden Fall die zulässige Grundfläche (11.771 m² + 600 m²), im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird besteht für die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 „Kurzentrum“ der Stadt Bad Frankenhausen gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauleitplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht (*Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung).*

Gleichwohl werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen, welche gestalterischen Charakter besitzen. Die Übernahme dieser Festsetzungen erfolgte im Wesentlichen aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes, um die gestalterischen Vorgaben auch weiterhin zu sichern. Ziel ist eine angemessen Durchgrünung des Stadtgebietes und Gestaltung der Freiflächen unter Einsatz einheimischer, standortgerechter Pflanzenarten.

11.1.7. Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich stellt einen wichtigen Eingangsbereich zum historischen Stadtzentrum von Bad Frankenhausen dar. Aus diesem Grund soll eine Neubebauung im Plangebiet den gestalterischen Anforderungen genügen, die aufgrund der Nähe zu denkmalgeschützten Ensembles und Objekten wie z.B. die Stadtmauer und das Stadtschloss, gestellt werden und sich behutsam in den Kontext des Stadtkernes einfügen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 deckt sich nicht mit dem Geltungsbereich der seit 2003 geltenden Bau- und Werbeanlagensatzung, deren Vorschriften maßgeblich für das Gebiet „Historischer Stadtkern“ bzw. Innenstadtbereich der Stadt Bad Frankenhausen gelten. Jedoch aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zu diesem Gebiet ist es aus städtebaulichen Gründen wichtig, dass sich das historische Gefüge der Innenstadt und ihre grundsätzlichen Gestaltungsmerkmale in der Baukörpergliederung und -

gestaltung des zu planenden Hotelneubaus wiederfinden. In Anlehnung an die maßgeblichen Vorschriften der Bau- und Werbeanlagensatzung wurden gestalterische Festlegungen für das sonstige Sondergebiet SO_{F1} getroffen, die als Mindestanforderungen einen zeitgemäßen Hotelneubau ermöglichen, der gleichzeitig dem Charakter der historischen Innenstadt entspricht, ohne dabei historisierend zu wirken.

Im Einzelnen begründen sich die gestalterischen Festlegungen wie folgt:

zu § 7 (1) Baukörper, Fassadengestaltung:
Durch die vertikale Gliederung des Baukörpers in unterschiedlich breite Gebäudeabschnitte (Teilbaukörper) mit Variierung der Traufhöhe, Fassadengliederung und unterschiedlicher Farbgestaltung benachbarter Teilbaukörper soll eine kleingliedrige Bebauung analog dem in der historischen Innenstadt vorherrschenden Bebauungscharakter entstehen.
Bei der Ausbildung der Außenwandflächen soll die für den Innenstadtbereich typische Materialität zur Ausführung kommen. Dies sind vorrangig glatte Putzflächen, aber auch Sichtmauerwerk. Durch Außenverkleidungen mit Materialien wie ortstypischer Naturstein (nicht poliert, nicht geschliffen), Naturschiefer, Holzverschalung, großformatigen Fassadenplatten oder mit matten Ziegeln in Rotton kann eine zusätzliche Fassadengliederung bzw. die Kleinteiligkeit der Fassade bzw. des Baukörpers durch den Einsatz in untergeordneten Teilbereichen erreicht werden. Großflächige Glasflächen werden bei einem Hotelbau gern zur Schaffung besonderer Räume (Entree etc.) verwendet, die sich durch ein offen gestaltetes lichtdurchflutetes Raumgefühl auszeichnen sollen. Dies soll für den Hotelneubau daher in untergeordneten Teilflächen ebenfalls möglich sein. Die geschlossenen Fassadenflächen als Lochfassaden sollen jedoch den Charakter des Gebäudes bestimmen. Daher wird die zulässige Fläche von großflächigen Glasflächen auf maximal 30% der Fassadenfläche begrenzt.
Gerade die mehrgeschossigen größeren Gebäude der Innenstadt weisen eine zusätzliche Fassadengliederung durch Verwendung besonderer Gliederungselemente auf. Die Fassaden sind daher durch Gliederungselemente wie Lisenen und Gesimse zusätzlich zu gliedern.

zu § 7 (2) Dächer, Dachaufbauten:
Das geneigte Dach mit einer Tonziegel- oder Dachsteineindeckung und einer Dachneigung je nach Dachform zwischen 35° und 80° ist ein wesentliches Gestaltungselement der Innenstadt und ihrer einheitlichen Dachlandschaft. Daher sind die Hauptbaukörper mit geneigten Dächern mit einer solchen Dachneigung zu versehen.
Die Dacheindeckung mit Tonziegeln und Betondachsteinen in abgestuften natürlichen Rottönen von ziegelrot bis rotbraun mit matter Oberfläche ist neben der Dachneigung ein wesentliches Gestaltungselement der Innenstadt und Grundlage Ihrer einheitlichen Dachlandschaft. Daher sollen diese Arten der Dacheindeckung auf den Hauptbaukörpern zum Einsatz kommen. Gründächer stehen im Zeichen der Klimafreundlichkeit und können an untergeordneten Nebenbaukörpern wie z.B. Verbindern zwischen Hauptbaukörpern etc. eingesetzt werden. Auch Naturschiefereindeckungen stellen in der Innenstadt in begrenztem Umfang ein ortstypisches Dacheindeckungsmaterial dar. Eingesetzt wird das Material hier z.B. als Dacheindeckung von besonderen Architekturelementen wie Türmen etc. Daher kann die Dacheindeckung mit Naturschiefer in Teilabschnitten z.B. für solche Zwecke eingesetzt werden. Im Zusammenhang mit der Hotelnutzung soll es die Möglichkeit geben, im ausgebauten Dachgeschoss durch vereinzelte großflächige zusammenhängende Dachverglasungen großzügig natürlich belichtete Räume zu schaffen. Der Charakter der Dachfläche soll dabei jedoch weiter durch die geschlossene mit Tonziegeln oder Dachsteinen eingedeckte Dachfläche geprägt sein. Daher darf die Verglasungsfläche maximal 30 % der Dachfläche betragen. Die Dachflächen sollen möglichst zusammenhängend sein. Die Errichtung von Dacheinschnitten, Oberlichten und Dachflächenfenstern würde die Dachflächen zu stark zergliedern und sind daher in vom unmittelbar angrenzenden öffentlichen Raum einsehbaren Dachflächen nicht zulässig.
Dachgauben und Zwerchhäuser sind für die Innenstadt typische historische Bauelemente. Im Zusammenhang mit der Nutzung des Dachraums zum Wohnen etc. dienen sie der Belichtung und Belüftung und vergrößern gleichzeitig den nutzbaren Raum in Dachgeschossen mit geneigten Dächern. Dachgauben und Zwerchhäuser sind daher zulässig. Um den Hauptcharakter des ziegel- oder dachsteingedeckten geneigten Daches weiter zu gewährleisten, ist die Gesamtbreite der Dachgauben und Zwerchhäuser begrenzt auf maximal 65% der Firstlänge im vom Straßenraum einsehbaren Bereich. Die Breite von einzelnstehenden Zwerchhäusern bei Dächern ohne zusätzliche Dachgauben darf ebenfalls maximal 65% der betroffenen Dachlänge betragen.

zu § 7 (3) Fensteröffnungen, Fenster, Fenstersprossen:
Fensteröffnungen und Fenster sind ein wesentlicher Bestandteil der Fassaden und ihrer Gestaltung. Charakteristisch für die Fassadengestaltung in der historischen Innenstadt von Bad Frankenhausen ist, dass die Fensteröffnungen in der Regel als stehende Rechtecke ausgebildet sind (Höhe größer als Breite). Daher soll

dieses Gestaltungsmerkmal bei der Fassadengestaltung zur Anwendung kommen bzw. andere Formate sind nur zulässig, wenn durch eine feststehende senkrechte Unterteilung in Form eines mindestens 10 cm breiten profilierten Pfostens gesichert ist, dass Öffnungen nur in Form von stehenden Rechtecken objektiv wahrnehmbar sind. Eine zusätzliche Gliederung der Fenster z.B. durch einen profilierten Stulp ist erwünscht, wird jedoch nicht vorgeschrieben. Gliederungselemente wie Sprossen etc. sollen eine gestalterische Mindestqualität besitzen. Die Ausführung von Fenstersprossen nur an der Innenseite der Fenster, Sprossen im Luftzwischenraum, Dekorsprossen und außen auf das Glas aufgesetzte Sprossenattrappen stellen eine gestalterisch unzureichende konstruktive Lösung dar und sind daher unzulässig.

zu § 7 (4) Markisen, Rollläden und Raffstore, Schiebeläden:
In Zeiten der Klimaerwärmung und der zunehmenden intensiven Sonneneinstrahlung spielt der Sonnenschutz eine wachsende Rolle. Besonders der außenliegende Sonnenschutz in Form von Verschattungselementen stellt hierbei die effektivste Lösung für den Schutz des Gebäudes und deren Nutzer vor der Überhitzung des Gebäudes, als Schutz vor Reflexionen und Blendungen und als Schutz vor UV-Strahlung dar. Um eine für die Innenstadt gestalterisch verträgliche Lösung zu finden, sind entsprechende Einschränkungen bei der baulichen und gestalterischen Ausbildung der Verschattungselemente erforderlich.
Markisen sind ein für Bad Frankenhausen lediglich im Erdgeschoss verwendetes Bauelement zur Verschattung von großflächigeren Fenstern wie Schaufenster. Daher sind diese nur im Erdgeschossbereich und aus textilen Materialien zulässig. Sie sind entsprechend der Fenstergliederung als Einzelmarkisen aufzuteilen. Die Vorderkante muss mindestens 0,70 m von der Bordsteinkante entfernt sein, um den erforderlichen Luftraum über dem angrenzenden Straßenkörper zu gewährleisten. Korbmarkisen und feststehender Sonnenschutz sind für die Innenstadt von Bad Frankenhausen untypische Bauelemente und daher unzulässig. Rollläden und Raffstore sind an straßenseitigen Fassaden zulässig, jedoch ihre Kästen oder Blenden dürfen von außen nicht sichtbar sein und die lichten Öffnungshöhen der Fenster dürfen durch sie nicht verringert werden. Schiebeläden sind als äußere Verschattungselemente zulässig, sie können bei wertiger Ausführung bezüglich Konstruktion und Material die Fassade in ihrer Gestaltung und analog von Klappläden aufwerten. Kunststoff ist dagegen kein wertiges Material und seine Verwendung wird bei Schiebeläden daher ausgeschlossen.

zu § 7 (5) Haustüren:
Analog zu den Fenstern ist es charakteristisch für die Fassadengestaltung in der historischen Innenstadt von Bad Frankenhausen, dass die Haustüren als stehende Rechtecke ausgebildet sind (Höhe größer als Breite). Daher ist dies auch im Falle des Hotelneubaus entsprechend umzusetzen.

zu § 7 (6) Einfriedungen, Anschlussbereiche an öffentliche Flächen:
Einfriedungen spielen neben Gebäuden eine wesentliche Rolle für die Trennung vom privaten zum öffentlichen Raum und als Raumkante. Daher ist bei der Ausführung der Einfriedungen großer Wert auf eine dem Innenstadtbereich entsprechende wertige Ausführung zu legen. Erreicht wird das durch Einfriedungsmauern aus Bruchstein, behauenen Steinen oder als verputzte Mauern und mit Abdeckungen aus natürlichen Baustoffen, durch Gabionen, durch Holzzäune als Lattenzäune mit senkrecht stehenden geraden Latten mit Zwischenräumen maximal in Lattenbreite mit geradem oberem Zaunfeldabschluss oder durch Schmiede- und Gusseisenzäune. Schmiede- und Gusseisenzäune müssen dabei überwiegend senkrechte Streben ohne aufwendige Verzierungen und Bekrönungen besitzen. Zäune aus anderen Materialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind nur Eisenzäune aus Stabgitter oder Maschendraht, wenn sie in einer Hecke nicht in Erscheinung treten.
Die Anschlussbereiche an öffentliche Flächen wie Einfahrten und Treppen sollen mit den für Bad Frankenhausen typischen Materialien befestigt werden. Infrage kommen hierfür Sandstein, Granit, Basalt, Asphalt, Wildpflaster, wiederverwertbare Natursteinmaterialien, (wassergebundene Decken, bekieste Decken), Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Natursteinvorsatz oder Betonsteinpflaster mit Natursteinoptik.

zu § 7 (7) Vorgärten:
Entgegen dem Trend, Vorgärten als Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude mit vielleicht pflegeleichten aber umwelt- und naturunfreundlichen Kiesgärten zu schaffen, sind die Vorgärten gärtnerisch ausschließlich mit Pflanzen zu gestalten. Kiesgärten mit überwiegender bekiester Fläche bzw. mit Splitt oder Schotterfläche sind unzulässig.

zu § 7 (8) Solaranlagen:
Erneuerbare Energien spielen eine immer größere Bedeutung für den Umweltschutz so auch die Gewinnung von Solarenergie durch Solaranlagen. Solaranlagen sollen deshalb errichtet werden können. Jedoch sollen sie so beschaffen sein, dass sie optisch unauffällig sind und dadurch die Einheitlichkeit der Dachflächen gewahrt ist. Das wird erreicht, indem auf vom unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum aus

sichtbaren Dachflächen die Solaranlagen analog der Dacheindeckung in abgestuften Tonwerten von ziegelrot bis rotbraun eingebaut und in die Dacheindeckung integriert werden und zwischen Dacheindeckung und Solaranlage ein gleichmäßiger Übergang z.B. durch entsprechende Rahmen- und Eindeckprofile geschaffen wird. Die Solarflächen sollen zudem matte Oberflächen besitzen.

zu § 7 (9) Werbeanlagen und Warenautomaten:
Werbeanlagen uns Warenautomaten bedürfen analog der Innenstadt der besonderen Reglementierung bezüglich Art- und Weise der Ausführung, der Größe, der Beleuchtung etc.
Auf Grund der großen räumlichen Nähe zur Innenstadt gibt es keinen Grund, die für die Innenstadt geltenden Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten zu reduzieren. Daher sind die Regelungen des Abschnitts Besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten der aktuell gültigen Bau- und Werbeanlagensatzung Bad Frankenhausen einzuhalten.

11.2. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kurzentrum“ der Stadt Bad Frankenhausen befinden sich keine Altlastverdachtsfläche mehr. Ablagerungen bzw. Kontaminationen, die schädliche Bodenveränderungen hervorgerufen haben bzw. hervorrufen könnten, wurden entfernt bzw. saniert. Aus diesem Grund sind keine Kennzeichnungen mehr erforderlich.

11.3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) und (6a) BauGB)

Durch den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 „Kurzentrum“ werden nach Kenntnisstand der Stadt Bad Frankenhausen keine Schutzgebiete oder -objekte nach Wasser- sowie Naturschutzrecht berührt.

Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme der an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches befindlichen denkmalgeschützten Stadtmauer. Die Planung der neuen Gebäude im Geltungsbereich hat, in Beachtung des Umgebungsschutzes, unter Einbeziehung der Unteren Denkmalbehörde zu erfolgen.

12. Erschließung

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtgebietes Bad Frankenhausen und ist über die Kyffhäuserstraße, August-Bebel-Platz, Untergelgen an das kommunale und darüber hinaus auch an das regionale Straßennetz angebunden. Ein Anschluss des Plangebiets an die Leitungsnetze der Trinkwasser- und Abwasserversorgung sowie der Versorgung mit Elektroenergie und Gas besteht bereits.

Durch die 3. Änderung werden keine veränderten Ansprüche an die vorhandenen Versorgungssysteme ausgelöst.

13. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche (m²)	Anteil (%)
Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO - davon GRZ relevant 14.714 m² x 0,8 = 11.771 m² - davon SO_{F1} (Hotel): 3.938 m² - davon SO_{F2} (Therme): 10.776 m²	14.714 m²	42,8 %

Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB davon Pkw-Parkplatzflächen: 570 m² davon verkehrsberuhigter Bereich: 904 m² davon Fußwege: 2.413 m²	3.887 m²	11,3 %
Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB davon Zweckbestimmung „Festwiese“: 8.897 m² davon Zweckbestimmung „Parkanlage“: 6.827 m²	15.724 m²	45,8 %
Flächen für Versorgungsanlagen, hier Elektrizität	48 m²	0,1 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	**34.373 m²**	**100 %**

14. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Bad Frankenhausen / Nordhausen, Juni 2022

Dipl.-Ing. Anne Dumjahn
Freie Stadtplanerin