STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN GbR

Stadt Bad Frankenhausen

Begründung Teil 1

des Bebauungsplanes „Touristische Erschließung der Oberkirche“

Verfahrensstand:

Entwurf

zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Nordhausen / Bad Frankenhausen Juni 2022

Präambel

zur Aufstellung
des Bebauungsplanes
„Touristische Erschließung der Oberkirche“
der Stadt Bad Frankenhausen

Verfahrensstand: Entwurf
zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Auftraggeber:	Stadt Bad Frankenhausen Markt 1 06567 Bad Frankenhausen
Ansprechpartnerin:	Frau Naumann Tel.: 034671 72038 email: planung@bad-frankenhausen.de
Auftragnehmer **Teil I städtebauliche Leistungen:**	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: 03631 990919 E-mail: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
Ansprechpartnerin:	Dipl.-Ing. Anne Dumjahn Freie Stadtplanerin
Auftragnehmer **Teil II Umweltbericht, GOP, SAP:**	Planungsbüro Dr. Weise Kräuterstraße 4 99974 Mühlhausen Tel.: 03601 799 292-0 E-mail: info@pltweise.de web: www.pltweise.de
Ansprechpartnerin:	Frau Sylvia Leise

Bad Frankenhausen, 29.06.2022

Begründung- Teil I

gemäß § 9 (8) BauGB

des Bebauungsplanes „Touristische Erschließung der Oberkirche“ der Stadt Bad Frankenhausen

Verfahrensstand: Entwurf Juni 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Bad Frankenhausen ... 3
2. Planungserfordernis und Planungsziel gemäß § 1 (3) BauGB ... 3
3. Begriffsdefinitionen ... 9
4. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes ... 9
5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur ... 11
6. Inhalt der Planunterlagen ... 11
7. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB ... 12
8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen ... 12
8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht ... 12
8.2. Gesetzliche Vorgaben, Schutzgebiete ... 12
8.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ... 14
8.4. Flächennutzungsplan der Stadt Bad Frankenhausen ... 16
8.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Bad Frankenhausen ... 18
8.6. Planungen benachbarter Gemeinden ... 19
9. Inhalt des Bebauungsplanes „Touristische Erschließung der Oberkirche“ ... 19
9.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange ... 19
9.2. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen ... 21
9.2.1. Räumliche Geltungsbereiche (§ 9 (7) BauGB) ... 22
9.2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB), Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) ... 22
9.2.3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) ... 23
9.2.4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) ... 23
9.2.5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) ... 25
9.2.6. Flächen für Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) ... 25
9.3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) und (6a) BauGB) ... 26
9.4. Hinweise zum Planvollzug ... 26
10. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden ... 27
11. Erschließung ... 27
12. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB ... 28

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 ist bis heute eng mit der Stadtentwicklung verbunden.
Die Stadt hat sich, mit dem Bau der Kyffhäusertherme und dem Sole-Vital-Park sowie den vielfältigen Angeboten an Übernachtungsmöglichkeiten zu einem bedeutenden Tourismusort in Nordthüringen entwickelt.

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 Bad Frankenhausen leben mit Stand 31.12.2021 insgesamt 10.000 Einwohner
(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 und Planungsziel gemäß § 1 (3) BauGB

Vorbemerkungen

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.
(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.

Der Hauptschwerpunkt im Tourismusbereich liegt derzeit in Bad Frankenhausen auf Kur- und Gesundheitsangeboten. In den vergangen Jahren wurden mit dem Ausbau der Kuranlagen gute Voraussetzungen für den Gesundheitstourismus geschaffen.
In der Zukunft wird die Stadt Bad Frankenhausen 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.

Aufgrund der zukünftigen touristischen Entwicklung des staatlich anerkannten Sole-Heilbades ist dem Ausbau und die Vermarktung von Ausflugszielen und Sehenswürdigkeiten bzw. von kulturellen und Bildungsangeboten in der Stadt und im Umfeld einen ebenso hohe Bedeutung beizumessen.
Bad Frankenhausen verfügt über eine Vielzahl von touristischen Einzelangeboten, historischen Gebäuden und Sehenswürdigkeiten. Überregionalen Bekanntheitsgrad genießen insbesondere das Bauernkriegs-Panorama sowie der Turm der Oberkirche als „schiefer Turm“. Diese Angebote werden zusätzlich von Tagesgästen besucht.

Aufgabe der Stadt ist es, eine notwendige Infrastruktur bereitzustellen, welche es ermöglicht diese städtischen Angebote und Highlights zu präsentieren.
Wesentliche Schwerpunkte liegen dabei auf der Besucherlenkung, der Bereitstellung von gut ausgeschilderten Anfahrts- und Parkmöglichkeiten und der Schaffung von barrierefreien Zugängen zu den Sehenswürdigkeiten.

Planungsziel

Im nordöstlichen Bereich der Stadt Bad Frankenhausen bestimmt der sich durch geologische Prozesse neigende Turm der im 14. Jh. errichteten Oberkirche „Unserer lieben Frauen am Berge“ das Stadtbild.
Der Turm wurde ab 2015 mit Mitteln aus dem Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ gesichert. Im Rahmen dieser Arbeiten wurde eine Stützkonstruktion aus vier Stahlrohren und dünneren Stahlstäben errichtet, die das Anwachsen der Neigung des Turmes dauerhaft vermindern soll. Mit der Förderung durch den Bund wurde der Turm als Baudenkmal mit besonderer Wahrnehmbarkeit / Relevanz im städtebaulichen Zusammenhang eingestuft. Die Sicherung und weitere Aufwertung des gesamten Ensembles ist ein wichtiges Projekt der Stadtentwicklung.

Für die weitere Aufwertung und touristische Erschließung des Bereichs Oberkirche hat die Stadt Bad Frankenhausen im Jahr 2019 einen europaweiten Realisierungswettbewerb zur Gestaltung des Bereiches um die Oberkirche ausgelobt. Ziel des Wettbewerbs war es, überzeugende Vorschläge für eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals zu erlangen, die sowohl der Bedeutung der Situation als wichtiges Wahrzeichen der Stadt gerecht werden als auch die geplante touristische Entwicklung nachhaltig befördern. Neben der Erschließung und Gestaltung des Geländes war mit Blick auf die touristische Nutzung des Bereichs ein Informations-Zentrum zu planen und einzuordnen. Zudem wurden Vorschläge erwartet, wie die Reste des Kirchenschiffes der Oberkirche gesichert und in

die Konzeption einbezogen werden können und perspektivisch an diesem Standort ein attraktiver Veranstaltungsort entstehen kann. Zur Aufgabe gehörten auch Vorschläge zur Gestaltung der angrenzenden Oberkirchgasse sowie zur Einordnung und Gestaltung von PKW- und Bus-Stellplätzen. Im Rahmen des Wettbewerbes gingen 23 Arbeiten von Architekten und Landschaftsarchitekten ein.

Aktuell sollen die Ergebnisse des Wettbewerbes umgesetzt werden. Das betrifft einerseits die Errichtung einer neuen Freitreppe sowie eines barrierefreien Zugangs zur Oberkirche sowie die Gestaltung der Freifläche. Andererseits soll ein neuer Besucherparkplatz mit ca. 50 Pkw-Stellplätzen errichtet werden. Dieser ist nordöstlich der Oberkirche, nördlich der Straße „Am Schlachtberg“ geplant. In Kombination mit dem Parkplatz soll hier ein Haltepunkt mit Wendemöglichkeit für Reisebusse entstehen, die die Gäste in räumlicher Nähe zur Oberkirche absetzen bzw. wieder abholen können.
Im Zuge der Errichtung des Parkplatzes ist der grundhafte Ausbau der Straße „Am Schlachtberg“ in diesem Bereich erforderlich.
Die Grundstücke für den geplanten Besucherparkplatz mit Buswendeschleife befinden sich in kommunalem Besitz. Die Flächen sind mit Laubbäumen (überwiegend Robinien) bestanden und unterliegen als Waldflächen den Vorgaben des Thüringer Waldgesetzes.

Außenanlagen und derzeitiger Treppenzugang zur Oberkirche – hier ist die Errichtung einer Freitreppe mit einer barrierefreien Rampe geplant

Straße „Am Schlachtberg“ – Straßenausbau als Zufahrt zum Besucherparkplatz geplant

Die Flächen des geplanten Parkplatzes stellen derzeit Waldflächen dar.

Planungsalternativen

Im Zuge der Vorbereitung des Planentwurfes erfolgte die Prüfung einer Alternativfläche für den Ausbau des Besucherparkplatzes, in räumlicher Nähe zur Oberkirche. Es handelt sich um das Flurstück 1339/3 der Flur 16, Gemarkung Bad Frankenhausen. Diese Fläche befindet sich nördlich der Frauenstraße und nördlich des Friedhofes der Stadt. Sie verfügt über eine Fläche von ca. 0,5 ha. Der Bereich stellt aufgelassene und seit Jahren ungenutzte Gartenflächen dar. Hier hat sich inzwischen ein dichter Bewuchs aus Laubgebüschen entwickelt.

Die Alternativfläche wurde in einem Ortstermin von Vertretern der Stadt gemeinsam mit Fachplanern (Verkehrs- und Tiefbauplanung, Bauleitplanung) in Augenschein genommen. Im Ergebnis der Untersuchungen muss festgestellt werden, dass dieser Bereich aus folgenden Gründen nicht für die Errichtung des Besucherparkplatzes geeignet erscheint:

- sehr bewegte Topographie des Standortes. Die Fläche liegt etwa 5m höher als die südlich anliegende und für die künftige Erschließung zu nutzende Straße „Frauenstraße“. Außerdem steigt die Fläche dann nach Norden hin um weitere 9 m an.
- Aufgrund des Höhenunterschiedes bei der Gebietszufahrt ist mit einem deutlich erhöhten Aufwand für Erschließungsanlagen (Zufahrtsrampe, Stützwände, längere Zufahrtswege) und damit mit einer höheren Versiegelung im Bereich der künftigen Pkw-Parkplatzfläche zu rechnen.
- Die Anlage einer Buswendeschleife bedarf eines erhöhten Eingriffs in das Gelände.
- Der Bestand an überwiegend geschlossenen Laubgebüschen auf dem Standort ist als wertvoller Lebensraum für verschiedene Insekten und Vogelarten einzuschätzen. Die ökologische Wertigkeit der Fläche besitzt keine geringere Bedeutung als die der Fläche nördlich der Straße „Am Schlachtberg“.

In Abwägung dieser Argumente entscheidet sich die Stadt für eine Planung des Besucherparkplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Touristische Erschließung der Oberkirche“.

Blick von der Frauenstraße auf den Alternativstandort

Blick von der Fläche auf die Erschließungsstraße zurück

derzeit vorhandene Zuwegung auf den Standort

Planungserfordernis:

Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Die Stadt Bad Frankenhausen möchte mit der Errichtung von Anlagen der verkehrlichen Infrastruktur die touristische Erschließung der Oberkirche bedeutend verbessern.

Der überwiegende Teil des in Rede stehenden Plangebiets ist planungsrechtlich derzeit dem so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die Stadt Bad Frankenhausen beabsichtigt deshalb, für das in Rede stehende Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Pkw-Parkplatzes mit Buswendeschleife sowie die Treppenanlagen zur Erschließung der Oberkirche für die Besucher zu schaffen und den damit entstehenden Eingriff in die derzeitige Waldfläche gemäß der geltenden gesetzlichen Vorgaben (Thüringer Waldgesetz, Thüringer bzw. Bundes- Naturschutzgesetz) auszugleichen.

Durch die, mit der Planaufstellung verfolgten o.g. Ziele und Zwecke wird aus der Sicht der Stadt Bad Frankenhausen den im § 1 (5) BauGB verankerten städtebaulichen Planungsgrundsätzen ausreichend entsprochen.

Die Stadt Bad Frankenhausen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1994. Dieser stellt für das Plangebiet Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie Flächen für die Landwirtschaft (überwiegend extensiv genutztes Grasland und Rasensteppe in differenzierter Verbuschung) dar und kann damit nicht als Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB für den in Rede stehenden Bebauungsplan herangezogen werden. Aus diesem Grund ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Planverfahren der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Frankenhausen wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Touristische Erschließung der Oberkirche“ durchgeführt.

Der Stadtrat hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Planaufstellung des Bebauungsplanes „Touristische Erschließung der Oberkirche“ beurteilt und aus den o.a. dargelegten Gründen am 22.07.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.

3. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan „Touristische Erschließung der Oberkirche“ 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 des Bebauungsplanes „Touristische Erschließung der Oberkirche“ der Stadt Bad Frankenhausen besteht aus 2 Teilbereichen:

- **Geltungsbereich 1:** Planvorhaben zur Errichtung des Besucherparkplatzes und der Buswendeschleife sowie der Freianlagen an der Oberkirche (Eingriffsgebiet)
- **Geltungsbereich 2:** externe Ausgleichsmaßnahme (Ausgleichgebiet).

Diese werden im Folgenden als ***„Plangebiet 1“*** und ***„Plangebiet 2“*** bezeichnet.

4. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Plangebiet 1:

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes Bad Frankenhausen und umfasst folgende Flächen:

- den östlichen Teil der Freiflächen um die Oberkirche; Flurstück 238/3, sowie eine Teilfläche des Flurstückes 237/2 der Flur 1 Gemarkung Bad Frankenhausen. Die Flächen stellen die Außenanlagen der Oberkirche dar.
- die Straßenflächen der kommunalen Straße „Am Schlachtberg“ von Höhe Oberkirche bis zum Bereich südlich der Trinkwasserhochbehälter des Kyffhäuser Trinkwasser- und Abwasserverbandes (KAT); Flurstück 238/2 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 237/2 der Flur 1, eine Teilfläche des Flurstückes 1276/5 der Flur 15 und eine Teilfläche des Flurstückes 1338/5 der Flur 16 Gemarkung Bad Frankenhausen.
- die Flächen nördlich der Straße „Am Schlachtberg“ und südlich der Hochbehälter; eine Teilfläche des Flurstückes 1338/1 sowie die Flurstücke 1338/3 und 1338/4 der Flur 16 Gemarkung Bad Frankenhausen. Diese Flächen sind mit Laubbäumen, überwiegend Robinien aus Sukzession, bestanden und werden als Waldflächen nach Thüringer Waldgesetz eingestuft. Diese Festlegung erfolgte seitens der zuständigen Forstbehörde mit Stellungnahme vom 23.03.2022 im in Rede stehenden Planverfahren.
- Das Flurstück 1338/4 stellt eine Wegeparzelle zur Zuwegung der Hochbehälter des Kyffhäuser Abwasser- und Trinkwasserverbandes (KAT) dar, welche langfristig als solche erhalten bleiben soll.

Der Geltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha in einer Höhenlage von 152 bis 178 müNHN. Es handelt sich um sehr bewegtes Gelände, welches in nördlicher Richtung deutlich ansteigt.

Lage des Plangebietes 1 im Norden des Stadtgebietes Bad Frankenhausen,
Quelle- Luftbild: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

Plangebiet 2:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Besucherparkplatzes nördlich der Straße „Am Schlachtberg“ zu schaffen. Im Ergebnis der späteren Realisierung des Vorhabens entstehen Eingriffstatbestände in Natur und Landschaft. Außerdem werden durch die geplanten Parkplatzflächen Waldflächen in Anspruch genommen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes sowie die nach Thüringer Waldgesetz erforderliche Ausgleichsaufforstungen sollen mit einem 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorbereitet und gesichert werden.

Die Flächen des 2. Geltungsbereiches umfassen das Flurstück 857 der Flur 11 der Gemarkung Bad Frankenhausen mit einer Größe von ca. 0,8 ha. Es handelt sich derzeit um Ackerflächen südlich des Flutgrabens und damit südlich des westlichen Stadtgebietes. Dabei wurde die Flächeninanspruchnahme der Ackerflächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach Thüringer Waldgesetz (Neuaufforstung) sowie nach BNatSchG (naturschutzfachlicher Ausgleich) auf ein absolut notwendiges Maß von ca. 1,15 ha auf ca. 0,8 ha minimiert. Östlich angrenzend befinden sich die Flächen eines Campingplatzes, weiter östlich entsteht derzeit das Wohngebiet „Weidengasse“.

Lage des Plangebietes 2 im Süden des Stadtgebietes Bad Frankenhausen,

5. 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)
- 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 Wassergesetzes (ThürWG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)

Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT)

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Bad Frankenhausen aus dem Jahr 1994
- Entwurf der Fortschreibung 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, Am Kirschberg 33, 99423 Weimar

Hinweis:
Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der, zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den vorliegenden Vorentwurf durch den Stadtrat Bad Frankenhausen, gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Touristische Erschließung der Oberkirche“ der Stadt Bad Frankenhausen bestehen aus:

dem Planteil mit:
Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
Teil 2 – Planzeichenerklärung
Teil 3 – Textliche Festsetzungen
Teil 4 – Hinweise
Teil 5 – Verfahrensvermerke (Planungsstand: Rechtsplan)

der Begründung Teil I gemäß § 9 (8) BauGB und Teil II - Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag nach § 2 (4) und § 2 a BauGB

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Stadt Bad Frankenhausen sieht zur Erreichung der im Pkt.2 dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren, auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, als das geeignete Instrument an und hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am 22.07.2022 das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Inzwischen erfolgte die Durchführung der Verfahrensschritte der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. Dazu wurden die Planunterlagen des Vorentwurfes vom 07.03.2022 bis 08.04.2022 öffentlich ausgelegt bzw. der Öffentlichkeit im Internet zur Einsichtnahme bereitgestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 28.02.2022 bis 08.04.2022. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens der Stadt Bad Frankenhausen ausgewertet und fanden bei der Erarbeitung des vorliegenden Planentwurfes Beachtung.

Der vorliegende Entwurf wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 07.07.2022 gebilligt und gem. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 (1), § 4 (1), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wird der Stadtrat der Stadt Bad Frankenhausen am Ende des Planverfahrens nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.
Da die Stadt über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt und dieser im Parallelverfahren geändert wird, bedarf der Bebauungsplan keiner Genehmigung. Nach Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Anzeige bei der zuständigen Kommunalaufsichtsbehörde.

Nach Abschluss des Planverfahrens ist der Bebauungsplan durch die Stadt Bad Frankenhausen ortsüblich bekannt zu machen. Der Bauleitplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bauleitplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bauleitplan in Kraft.

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für das in Rede stehende Plangebiet gibt es noch *keinen* rechtverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation sind deshalb planungsrechtlich zurzeit alle Vorhaben im Plangebiet, nach § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich) zu beurteilen.
Um das seitens der Stadt Bad Frankenhausen beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsziel für das betroffene Gebiet sichern und damit auch realisieren zu können, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich, welcher das Plangebiet durch die getroffenen Festsetzungen städtebaulich ordnet und in der Folge die Grundlage für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB bildet.

8.2. Gesetzliche Vorgaben, Schutzgebiete

Naturschutzrecht
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Kyffhäuser. Die Planung steht den Schutzzielen des Naturparks nicht entgegen und entspricht gemäß § 3 Abs. 2 der ThürVO über den Naturpark "Kyffhäuser" dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung der Erholungsfunktion im Naturpark.

Andere naturschutzrechtliche Schutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.

Wasserrecht
Wasserrechtliche Schutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Waldgesetz
Die Flächen der Flurstücke 1338/1 und 1338/3 der Flur 16 werden, aufgrund des hier vorhandenen Baumbestandes, als Waldfläche bewertet (Stellungnahme des Thüringer Forstamtes Sondershausen vom 23.03.2022). Ein Teil dieser Waldflächen soll durch die Errichtung des Besucherparkplatzes und der Buswendeschleife in Anspruch genommen werden. Im Rahmen des Planverfahrens erfolgte inzwischen dafür die erforderliche Antragstellung der Nutzungsartenänderung gem. § 10 Thüringer Waldgesetz sowie die Genehmigung der funktionsgleichen Ausgleichsaufforstungen. Ziel ist es, die funktionsgleiche Aufforstung (Waldersatz) auf den Flächen des Geltungsbereiches 2 (Ausgleichgebiet) umzusetzen. Die geforderte Größenordnung der Neuaufforstung beträgt ca. 4.400 m².

Denkmalschutz
Auszug aus den Stellungnahmen des Thüringischen Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologie (TLDA) vom 09.und 28.03.2022
Im Plangebiet 1 (Bereich an der Oberkirche) sind Bodendenkmale belegt. Bodendenkmale sind nach § 2 (1) und (7) ThürDSchG ebenfalls Kulturdenkmale, sodass jegliche Bodeneingriffe im genannten Plangebiet einer Denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach § 13 ThürDSchG bedürfen.
Die Baumaßnahme liegt somit in einem archäologischen Relevanzgebiet, in dem mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden muss. Deshalb ist zwischen dem Bauherrn und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wird.
Entsprechend dem Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14. April 2004 sind die Kosten für die denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren vom Bauherrn zu tragen. Dies ist in einer Vereinbarung zwischen Bauherrn und dem TLDA zu gegebener Zeit zu verankern.
Die bereits am 12.10.2020 zwischen der Stadt Bad Frankenhausen und dem TLDA abgeschlossene Denkmalpflegerische Zielstellung ist aufgrund der aktuellen Plananpassungen zu ergänzen.

Das Vorhaben liegt in der unmittelbaren Umgebung der evangelisch-lutherischen Kirche Unserer Lieben Frau am Berge (Oberkirche) mit Kirchhof, Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 ThürDSchG.
Da sich die geplanten Maßnahmen auf den Bestand oder das Erscheinungsbild auswirken können, bedürfen sie im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Bodenschutz
Auszug aus der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Kyffhäuserkreis vom 04.04.2022

Nach § 4 Abs. 1 - 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Unter diesem Gesichtspunkt sind nachfolgende Vorsorge- und Schutzmaßnahmen bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahme zu berücksichtigen:

- Beim Umgang mit Baumaschinen sowie Betriebs- und Hilfsstoffen ist darauf zu achten, dass keine Schadstoffe in das Erdreich gelangen.
- Mutterböden (humushaltige Oberboden) sind gesondert aufzunehmen und getrennt von übrigen Erdstoffen zu lagern. Die Zwischenlagerung und die Umlagerung von Bodenmaterial auf Grundstücken im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen unterliegen nicht den Regelungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV), wenn das unbelastete Bodenmaterial am Herkunftsort wieder verwendet wird.
- Baumaßnahmen haben so zu erfolgen, dass Einwirkungen auf Grund und Boden auf das nötigste Maß beschränkt werden. Für Flächenversiegelungen (Stellflächen etc.) wird in Abhängigkeit von der Nutzung und wasserrechtlicher Belange eine wasserdurchlässige Bauweise empfohlen.
- Bei der Verwendung von Recyclingbaustoffen sind die Forderungen und Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) einzuhalten.
- Abfälle und nicht verwertbare Erdstoffe sind entsprechend den Forderungen des Kleislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu entsorgen.

Sollten sich Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter bzw. voraussehbarer schädlicher Bodenveränderungen oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft/Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen, um gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen einzuleiten.

Geologische Belange / Baugrund

Auszug aus der Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) vom 31.03.2022

Das am nördlichen Rand der Ortslage Bad Frankenhausen gelegene Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich der Schichtenfolgen des Staßfurt- und Leine-Anhydrits mit mächtigeren, oberflächennah vergipsten Anhydriten. Im östlichen Randbereich sind die Schichtenfolgen des Oberen Zechsteins (Oberer Staßfurt-Tonstein bis Fulda-Formation) mit Ton-/Schluffsteinen sowie dolomitischen und sulfatischen Einlagerungen ausgebildet.
Das Plangebiet liegt damit in einer Region, in der Subrosionserscheinungen wie Erdfälle oder -senken auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse möglich und im näheren Umfeld auch vielfach bekannt sind.

Von großer Wichtigkeit ist, dass die wenig mineralisierten Oberflächenwässer der Dach- und Freiflächenentwässerung im Bereich der Oberkirche versickerungsfrei abgleitet werden. Dies gilt für das Kirchenschiff genauso wie für die versiegelten Freiflächen. Eine konzentrierte Versickerung dieser Wässer kann die Subrosionsvorgänge im Untergrund erheblich beschleunigen und so zu Bauschäden führen. Die im Lageplan westlich des Parkplatzes angedeutete Oberflächenversickerung sollte folglich nicht zur Ausführung kommen.
Für die Baumaßnahmen im Umfeld der Oberkirche gilt, dass ein Baugrundgutachten die Eignung des Grundstücks für die geplante Bebauung nachweisen muss. Hierbei ist der Subrosionsproblematik eine besondere Bedeutung beizumessen. Die in der Tiefe ablaufenden Prozesse und deren mögliche Folgen an der Erdoberfläche sind als „echtes“ Baugrundrisiko anzusehen, das vom Grundstückseigentümer zu tragen ist.
Im Rahmen der Untersuchung und Bewertung des Baugrunds ist ein besonderes Augenmerk auf unterschiedlich mächtige bzw. unerwartet hohe Lockergesteinsbedeckungen zu richten, da dies Hinweise auf alte, natürlich verfüllte Subrosionsformen sein können. Auch sollte die Nachbarbebauung auf Schäden untersucht werden, die durch unregelmäßige Senkungen hervorgerufen sein könnten.

Belange des Bergbaus

Auszug aus der Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) vom 31.03.2022

Die Plangebiete 1 und 2 liegen in der Bewilligung ,,Kyffl1fiuser Sole“ der Stadt Bad Frankenhausen. Auf der Grundlage dieser Bewilligung wird durch die Kur-Gesellschaft mbH, Markt 1 in 06567 Bad Frankenhausen (Rechtsinhaber der Bergbauberechtigung) aus der Elisabeth-Quelle und der Bohrung 1/77 Sole gewonnen, wobei diese jeweils artesisch austreten. In beiden Planbereichen befinden sich keine Bohrungen bzw. sonstige Anlagenteile. Weitere Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen gemäß Bundesberggesetz (BBergG) sind hier weder beantragt noch erteilt worden.
Der o.g. Rechtsinhaber lässt jährlich Messungen gemäß § 125 BBergG im Rahmen eines geomechanischen Überwachungsprogrammes durchführen. Ziel des Nivellements ist die Erfassung möglicher vertikaler Bodenbewegungen als Folge des Soleaustrages in Verbindung mit dem dadurch im Untergrund entstandenen und entstehenden Volumendefizites. Dafür wurde ein entsprechendes Beobachtungsnetz mit einer Vielzahl an Messpunkten erstellt. Im Erschließungsbereich Oberkirche (Plangebiet 1) wurden Vertikalbewegungen seit 12/2012 bis 12/2020 von- 42 mm festgestellt.
Für beide Planbereiche liegen keine weiteren Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, **H**alden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor.

8.3. 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 zugeordnet. Der Grundversorgungsbereich der Stadt umfasst Bad Frankenhausen selbst sowie die Gemeinden Bendeleben, Göllingen, Günserode, Rottleben, Seega und Steinthaleben.
Auszug:

Z 1-1 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen Grundzentren sind als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln.

Der Inhalt des Bebauungsplanes hat durch die geplante Erweiterung der touristischen und verkehrlichen Infrastruktur keinen Einfluss auf die Versorgungsfunktion der Stadt Bad Frankenhausen als Grundzentrum.

Gemäß Raumnutzungskarte befindet sich das gesamte nördliche 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.

Durch das Vorhaben zur Verbesserung der touristischen Erschließung der Oberkirche als touristisches Highlight der Stadt Bad Frankenhausen sind positive Auswirkungen auf das Tourismuspotenzial der Stadt zu erwarten. Die Planung entspricht damit dem raumordnerischen Grundsatz.

Für den Geltungsbereich 1 gibt es in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen keine entgegenstehenden raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerischen Grundsätze.

Der Geltungsbereich 2 liegt innerhalb folgender Vorbehaltsgebiete:

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung lb-103 - südlich Dickkopf bis Bad Frankenhausen

Auszug:

G 4-12 In den folgenden - zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten - Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Im Zuge der Neuaufforstung stehen diese Flächen nicht mehr für eine landwirtschaftliche Bodennutzung zur Verfügung. Aus Sicht der Stadt Bad Frankenhausen wird allerdings, in Abwägung mit den Belangen der Landwirtschaft, der geplanten Nutzung als Ausgleichsfläche ein höherwertiges Gewicht beigemessen. Hier kann mit der Bepflanzung durch Bäume die ökologische Funktion der Fläche deutlich verbessert werden. Außerdem befindet sich die Fläche im Besitz der Stadt Bad Frankenhausen. Die Stadt kann somit sicherstellen, dass der Pachtvertrag mit dem Bewirtschafter im Zuge der Umsetzung der Planung fristgerecht gekündigt werden wird. Aus städtebaulichen Gründen wird die Aufforstung gleichzeitig den Charakter einer Schutzpflanzung zwischen der angrenzenden Camping- und Wohnnutzung und der intensiven landwirtschaftlichen Bodennutzung übernehmen. Der Stadt Bad Frankenhausen stehen keine Alternativflächen für die benötigte Neuaufforstung zur Verfügung. Diese Neuaufforstung ist aber Voraussetzung für die Umsetzung des dringend benötigten Pkw- Parkplatzausbaues für die Besucher im Bereich Oberkirche.
Neuaufforstungsflächen dürfen keine Flächen sein, die zum Zeitpunkt der Aufforstung bereits den Status von Waldflächen tragen. Es handelt sich bei Potenzialflächen für Neuaufforstungen daher in der Regel um Flächen, die entweder bauliche Brachflächen darstellen oder Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Im vorliegenden Planfall wird eine Neuaufforstungsfläche in einer Größe von ca. 4.400 m² benötigt. Die Stadt Bad Frankenhausen verfügt über keine baulich Brache, die für eine Entsiegelung und Neuaufforstung zur Verfügung steht. Die Fläche des Plangebietes B liegt am Rand von landwirtschaftlichen Nutzflächen, grenzt an eine Grünfläche (Campingplatz) an und befindet sich im Eigentum der Stadt. Sie kann nach erfolgter Aufforstung in das öffentliche Netz der Freiflächen der Stadt integriert werden. Aus diesem Grund stellt die Fläche des Plangebietes B die einzig geeignete Fläche für den geplanten erforderlichen Ausgleich dar.
Im Verlauf des Planverfahrens wurde die Flächengröße der in Anspruch zu nehmenden Ackerfläche dem absolut notwendigen Bedarf aus der benötigten Auflage zur Neuaufforstung (nach Thüringer Waldgesetz) sowie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich begrenzt. Dabei kann die Neuaufforstung als naturschutzfachlicher Ausgleich mit angerechnet werden. Mit dieser Vorgehensweise wird die Festsetzung weiterer Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren vermieden. Ziel ist es, so wenig wie möglich Ackerland für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen.

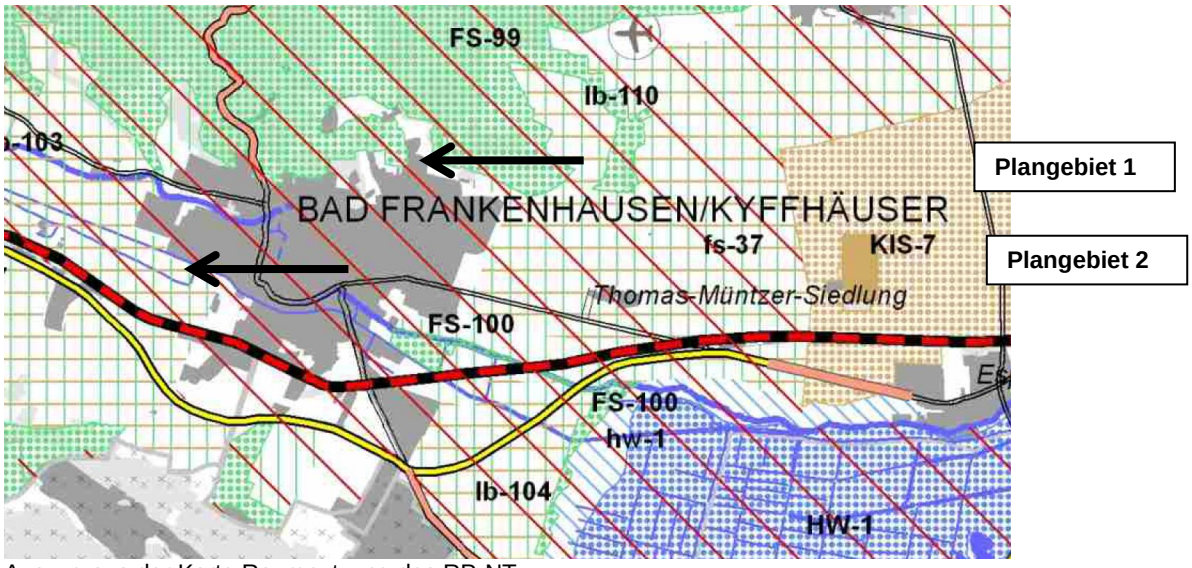
Die Bedeutung der touristischen Aufwertung und Vermarktung für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt als Sole-Heilbad wurde bereits beschrieben. Die Flächeninanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes bleibt deshalb, in der Abwägung der Belange der weiteren Stadtentwicklung (benötigter Besucherparkplatz für ein bedeutendes Ausflugsziel im Stadtgebiet) gegen die Belange der Landwirtschaft weiter Inhalt der vorliegenden Planung. Die Flächeninanspruchnahme wurde dabei von insgesamt ca. 1,15 ha auf ca. 0,8 ha verringert.

- Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-37 - Naturpark Kyffhäuser

Auszug:
G 4-5 In den folgenden - zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten - Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung soll dem Erhalt der schutzorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Mit der Bepflanzung der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche erhöht sich die ökologische Wertigkeit des Bereiches und die Funktion als Lebensraum für unterschiedliche Tiere und Pflanzen wird deutlich verbessert. Außerdem stellt eine Waldfläche eine deutliche Belebung des Landschaftsbildes in der Ackerflur südlich des Stadtgebietes dar. Die Bepflanzung steht Naturparkverordnung des Naturparks Kyffhäuser nicht entgegen.

Die Stadt Bad Frankenhausen geht aus den genannten Gründen davon aus, dass die in Rede stehende Planung den Zielaussagen des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT) nicht entgegensteht und 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

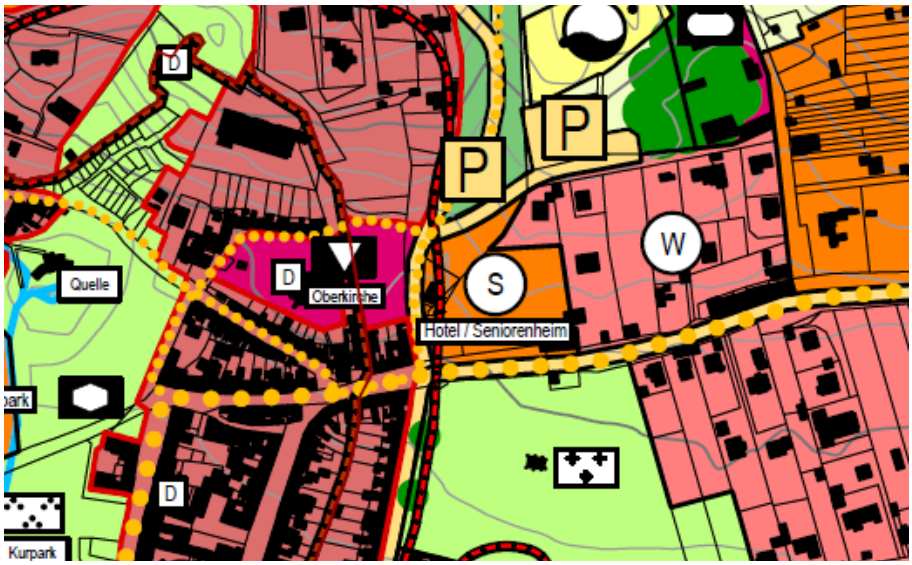
8.4. Flächennutzungsplan der Stadt Bad Frankenhausen

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 neu entstandenen Stadtgebietes (nach verschiedenen Eingemeindungen) sowie der aktuellen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Planung, nicht mehr vollständig als Entwicklungsgrundlage dienen.

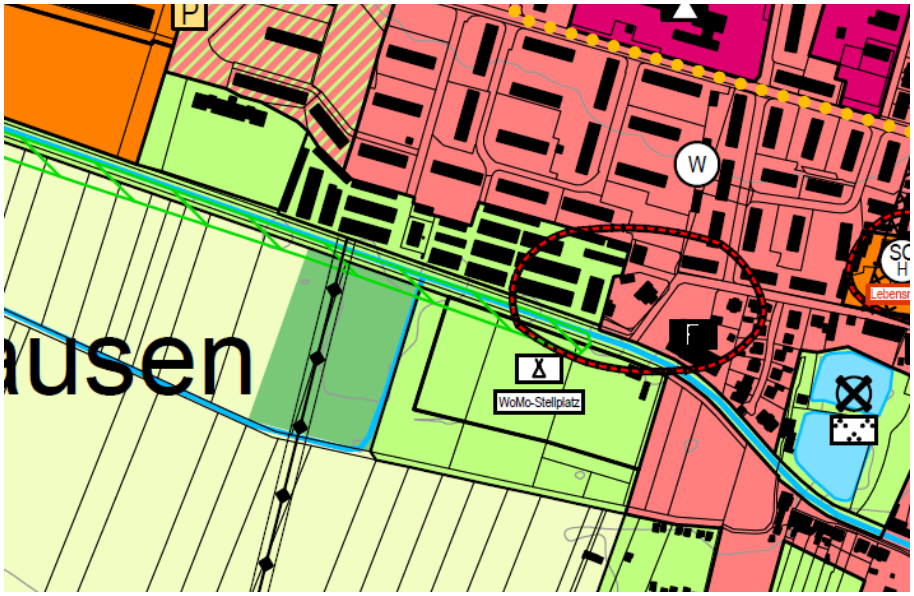
Aus diesem Grund hat die Stadt Bad Frankenhausen die Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplanes über das gesamte Stadtgebiet mit allen 5 Ortsteilen beschlossen. Der Planungsauftrag wurde im September 2019

vergeben. Aktuell liegt der Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Stand April 2022 vor. In diesem werden die Flächen des Plangebietes 1 als öffentliche Fläche für Pkw-Stellplätze (§ 5 (2) Nr. 3 BauGB) und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Oberkirche“ (§ 5 (2) Nr. 2a BauGB) dargestellt.



Auszug aus dem Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Bad Frankenhausen (Stand April 2022, TB Markert Stadtplaner*Landschaftsarchitekt PartGmbH Nürnberg

Für das Plangebiet 2 erfolgt die Darstellung als Flächen für Wald (§ 5 (2) Nr. 9 BauGB).



Auszug aus dem Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Bad Frankenhausen (Stand April 2022, TB Markert Stadtplaner*Landschaftsarchitekt PartGmbH Nürnberg

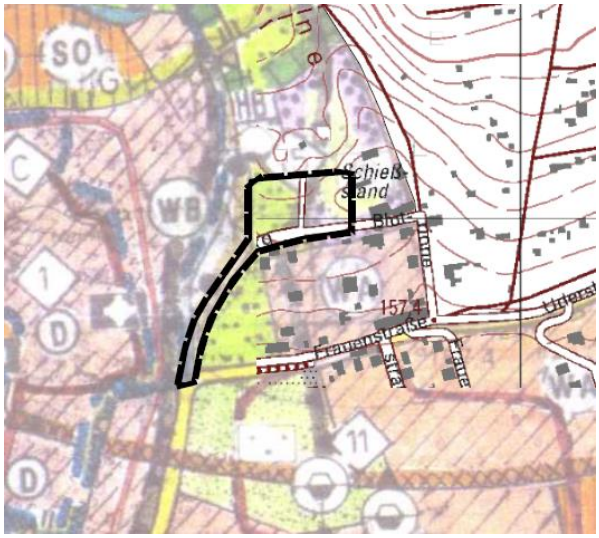
Aufgrund des großen Planungsumfanges der Fortschreibung der Flächennutzungsplanung für das gesamte Stadtgebiet (mit allen Ortsteilen), welche mit einem sehr hohen Abstimmungsbedarf verschiedenster Belange verbunden ist, geht die Stadt Bad Frankenhausen davon aus, dass der abschließende Feststellungsbeschluss bzw. die Wirksamkeit dieser Fortschreibung nicht mehr im Jahre 2022 erlangt werden kann.

Da eine Änderung der Darstellungen im derzeit noch wirksamen Flächennutzungsplan aus 1994 aber für die Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) BauGB im Zuge des in Rede stehenden Bebauungsplanverfahrens erforderlich ist, führt die Stadt Bad Frankenhausen parallel die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Dieses Änderungsverfahren wird zügig, parallel zum dringend erforderlichen Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Rechtskraft dieses Bebauungsplanes ist die Voraussetzung für die dringend erforderliche Umsetzung der Ausbauarbeiten des Pkw-Parkplatzes. (siehe auch Pkt. 2 der Begründung)

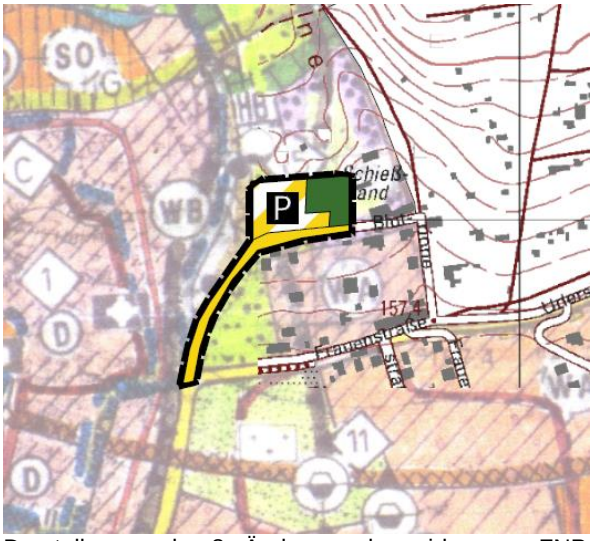
Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen des nördlichen Plangebietes 1 als Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie Flächen für die Landwirtschaft (überwiegend extensiv genutztes Grasland und Rasensteppe in differenzierter Verbuschung) dargestellt.

Die Flächen des Geltungsbereiches 2 verfügen über eine Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft.

Diese Darstellungen können aus Sicht der Stadt Bad Frankenhausen als Entwicklungsgrundlage gemäß § 8 (2) BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan angesehen werden. Aus diesem Grund erfolgt parallel zur Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Frankenhausen.



Darstellungen des wirksamen FNP für das Plangebiet 1



Darstellungen der 8. Änderung des wirksamen FNP für das Plangebiet 1 (Entwurf)

Darstellungen des wirksamen FNP für das Plangebiet 2

Darstellungen der 8. Änderung des wirksamen FNP für das Plangebiet 2 (Entwurf)

8.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Bad Frankenhausen

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Bad Frankenhausen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.
Im gültigen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Bad Frankenhausen werden keine Ziele oder Projekte zum Plangebiet formuliert.

Ein kleiner Teil im Westen des Geltungsbereiches 1 befindet sich innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Innenstadtbereich“. Es handelt sich hier ausschließlich um die Freiflächen der Oberkirche. Der Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes geplante neue fußläufige Zugang zum Gelände um die Oberkirche ist so auszuführen, dass er den Vorgaben der Sanierungssatzung der Stadt Bad Frankenhausen entspricht. Die Planung dieser Zuwegung ist das Ergebnis eines Architektenwettbewerbes, welcher in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde, dem Sanierungsträger und der Förderbehörde erfolgte.

8.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Die Stadt Bad Frankenhausen geht zum derzeitigen Stand des Verfahrens davon aus, dass deren Belange durch den Bebauungsplan „Touristische Erschließung der Oberkirche“ nicht berührt werden.

9. Inhalt des Bebauungsplanes „Touristische Erschließung der Oberkirche“

9.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.
Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird auf folgende Belange in der weiteren Begründung sowie dem Umweltbericht vertiefend weiter eingegangen:

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Touristische Erschließung der Oberkirche“ der Stadt Bad Frankenhausen

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,				*nicht betroffen*
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,				*nicht betroffen*
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			*Verbesserung der touristischen Infrastruktur zur Wahrnehmung und Nutzung von bauhistorischen Sehenswürdigkeiten (Bildungsangebote)*
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,	X			*Fortentwicklung der Kernstadt Bad Frankenhause, Schaffung touristischer Angebote*
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			*Verbesserung der touristischen Infrastruktur zur Wahrnehmung und Nutzung von bauhistorischen Sehenswürdigkeiten (Bildungsangebote)* *Beachtung des Denkmalschutzes im Bereich der Oberkirche sowie des archäologischen Relevanzgebietes bei der Umsetzung der Planung.*

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		X		*Belangen werden im Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag abgearbeitet-Aufnahme entsprechender Festsetzungen zu Kompensationsmaßnahmen in den B-Plan*
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		X		
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				*nicht betroffen*
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		X		*Belangen werden im Umweltbericht abgearbeitet*
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X		*Belangen werden im Umweltbericht abgearbeitet*
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern			X	*Erhöhung des Verkehrsaufkommens im nördlichen Teil des Stadtgebietes durch an- und abfahrende Fahrzeuge auf dem Besucherparkplatz – verbunden mit Lärm und Staubemissionen*
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				*nicht betroffen*
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		X		*Belangen werden im Umweltbericht abgearbeitet*
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				*nicht betroffen*
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	X			*Schaffung der Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung eines Tourismuspotenziales der Stadt als Wirtschaftsfaktor*
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,			X	*Inanspruchnahme vom Waldflächen durch den Ausbau des Besucherparkplatzes, Klärung des erforderlichen Waldersatzes im Rahmen des Planverfahrens, Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für die erforderliche Neuaufforstung und Ausgleichsmaßnahmen in einer Größe von 0,8 ha.*

Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	X			*Schaffung der Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung eines Tourismuspotenziales der Stadt als Wirtschaftsfaktor – Sicherung der Arbeitsplätze*
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,			X	*Schaffung von zusätzlichen Angeboten für den Individualverkehr mit Pkw und für den Bustourismus*
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		*Parallele Änderung des wirksamen FNP*
Nr. 12	die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden				*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	*Flächenentzug von ca. 2.600 m² Waldfläche für Verkehrsanlagen (Pkw-Parkplatz und Buswendeschleife)*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum derzeitigen Kenntnisstand der Stadt Bad Frankenhausen keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Da das Planverfahren keine nicht lösbaren boden- oder immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht, kann die Stadt gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch den Bebauungsplan „Touristische Erschließung der Oberkirche“ keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

9.2. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Seitens der Stadt Bad Frankenhausen ist beabsichtigt, durch den Bebauungsplan „Touristische Erschließung der Oberkirche“ die unter Pkt. 2 genannten Nutzungen planungsrechtlich zu entwickeln, eine Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen zu erreichen und das Plangebiet städtebaulich zu ordnen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, einen größtmöglichen Gestaltungs- und Nutzungsspielraum im Plangebiet zu gewähren, ohne das gesetzlich vorgegebene und zu berücksichtigende städtebauliche Ordnungsgebot zu verletzen.

9.2.1. Räumliche Geltungsbereiche (§ 9 (7) BauGB)

Plangebiet 1:
Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes Bad Frankenhausen und umfasst folgende Flächen:

- den östlichen Teil der Freiflächen um die Oberkirche; Flurstück 238/3, sowie eine Teilfläche des Flurstückes 237/2 der Flur 1 Gemarkung Bad Frankenhausen. Die Flächen stellen die Außenanlagen der Oberkirche dar.
- die Straßenflächen der kommunalen Straße „Am Schlachtberg“ von Höhe Oberkirche bis zum Bereich südlich der Trinkwasserhochbehälter des Kyffhäuser Trinkwasser- und Abwasserverbandes (KAT); Flurstück 238/2 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 237/2 der Flur 1, eine Teilfläche des Flurstückes 1276/5 der Flur 15 und eine Teilfläche des Flurstückes 1338/5 der Flur 16 Gemarkung Bad Frankenhausen.
- die Flächen nördlich der Straße „Am Schlachtberg“ und südlich der Hochbehälter; eine Teilfläche des Flurstückes 1338/1 sowie die Flurstücke 1338/3 und 1338/4 der Flur 16 Gemarkung Bad Frankenhausen. Diese Flächen sind mit Laubbäumen, überwiegend Robinien aus Sukzession, bestanden und werden als Waldflächen nach Thüringer Waldgesetz eingestuft. Das Flurstück 1338/4 stellt eine Wegeparzelle zur Zuwegung der Hochbehälter dar, welche langfristig als solche erhalten bleiben soll.

Der Geltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha in einer Höhenlage von 152 bis 178 müNHN. Es handelt sich um sehr bewegtes Gelände, welches in nördlicher Richtung deutlich ansteigt.

An das Plangebiet schließen sich südlich und westlich überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Grundstücke des Stadtgebietes an.
In nördlicher Richtung verläuft die geplante Trasse der neuen Erschließungsstraße für das nördliche Stadtgebiet im Bereich ehemaliges Kindersanatorium sowie die Bebauung der Thomas-Müntzer-Straße. Der Ausbau dieser neuen kommunalen Straße erfolgt in Umsetzung des derzeit ebenfalls im Planverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ehemaliges Kindersanatorium“ der Stadt Bad Frankenhausen.
Diese neue Straße bindet an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches 1 auf die Straße „Am Schlachtberg“ auf.
Nördlich des geplanten Besucherparkplatzes befinden sich Hochbehälter des Kyffhäuser Trinkwasser- und Abwasserverbandes (KAT). Östlich des Plangebietes schließen sich die Gebäude und Anlagen des Frankenhäuser Schützenvereines von 1697 e.V. an.

Plangebiet 2:
Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Besucherparkplatzes nördlich der Straße „Am Schlachtberg“ zu schaffen. Im Ergebnis der späteren Realisierung des Vorhabens entstehen Eingriffstatbestände in Natur und Landschaft. Außerdem werden durch die Parkplatzflächen Waldflächen in Anspruch genommen.
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes sowie die nach Thüringer Waldgesetz erforderliche Ausgleichsaufforstungen sollen mit einem 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorbereitet und gesichert werden.
Die Flächen des 2. Geltungsbereiches umfassen das Flurstück 857 der Flur 11 der Gemarkung Bad Frankenhausen mit einer Größe von ca. 0,8 ha. Es handelt sich derzeit um intensiv genutzte Ackerflächen südlich des Flutgrabens und damit südlich des westlichen Stadtgebietes.
Östlich angrenzend befinden sich die Flächen eines Campingplatzes, weiter östlich entsteht derzeit das Wohngebiet „Weidengasse“.

Der Geltungsbereich ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

9.2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB), Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Im Bereich des geplanten Besucherparkplatzes für die Oberkirche ist die Errichtung eines Gebäudes für ein Besucher WC sowie als Treffpunkt für Besuchergruppen mit Informationstafeln für touristische Angebote der Stadt und Region geplant. Diese Fläche für dieses Gebäude wurde als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Weiterhin erfolgte die einschränkenden Festsetzung zur Grundfläche mit maximal 30m² und einer Oberkante

von 6,00m Diese Festsetzungen lassen einen eingeschossigen pavillonähnlichen Baukörper mit Sattel- oder Zeltdach zu, der sich am Rande der Parkplatzfläche in das umgebende Gelände einfügen wird. Der Höhenbezug entspricht der Geländehöhe an der südlichen Gebäudeseite (in etwa Straßenoberkante „Am Schlachtberg“). Das Gelände steigt dann nach Norden hin deutlich an.

9.2.3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

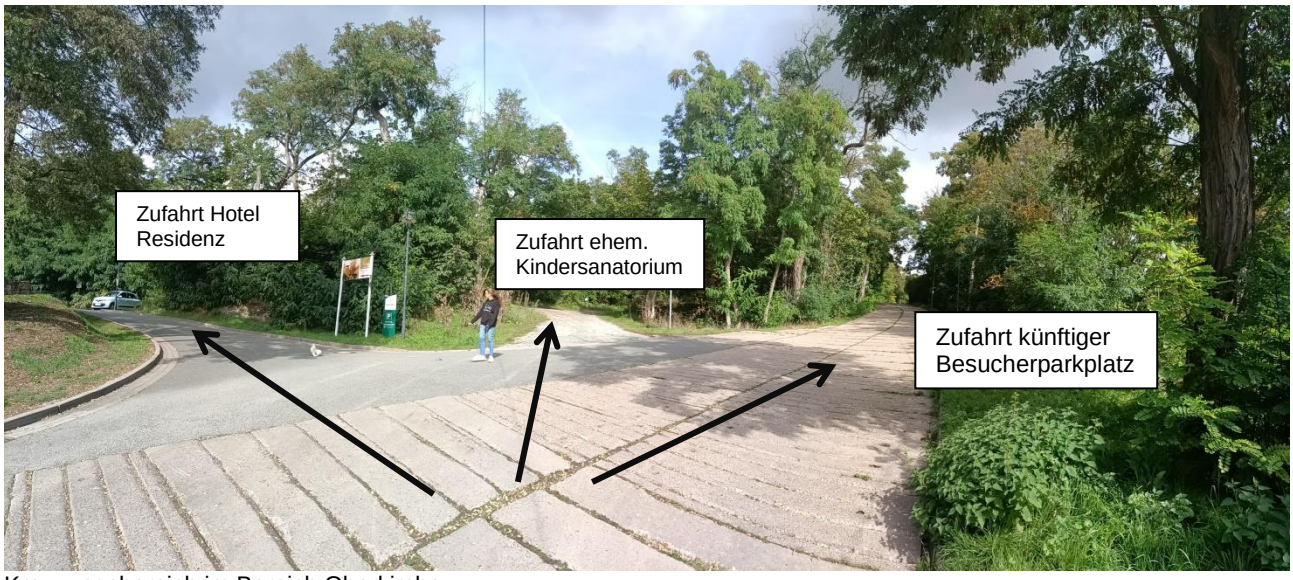
Die räumliche Anordnung des geplanten Informations- und Sanitärgebäudes wird mittels Baugrenze festgesetzt.

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

Plangebiet 1

Das Plangebiet wird über die kommunale Straße „Am Schlachtberg“ erschlossen. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Sanierung dieser Straße dringend erforderlich. Die für den grundhaft ausgebauten Straßenkörper erforderlichen Flächen wurden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Straßenverlauf „Am Schlachtberg“ aus Richtung Stadt kommend – Blick nach Süden



Kreuzungsbereich im Bereich Oberkirche

Zusätzlich dazu erfolgt die Festsetzung der Flächen des künftigen Besucherparkplatzes für die Oberkirche als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Pkw-Parkplatz“ (P2). Geplant ist, auf den Flächen ca. 50 Pkw-Stellflächen auszubauen. Das Gelände ist dabei entsprechend zu terrassieren.

Die Pkw- Stellflächen sind in einer versickerungsoffenen Bauweise auszuführen.

Zur Begrünung des Parkplatzes sowie im Hinblick der Verbesserung der klimatischen Verhältnisse für die Benutzer (Beschattung) sowie die angrenzenden Nutzungen soll ein angemessener Laubbaumbestand auf

diesen Flächen erhalten bzw. neu angepflanzt werden. Dazu erfolgte die Formulierung folgender textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes:

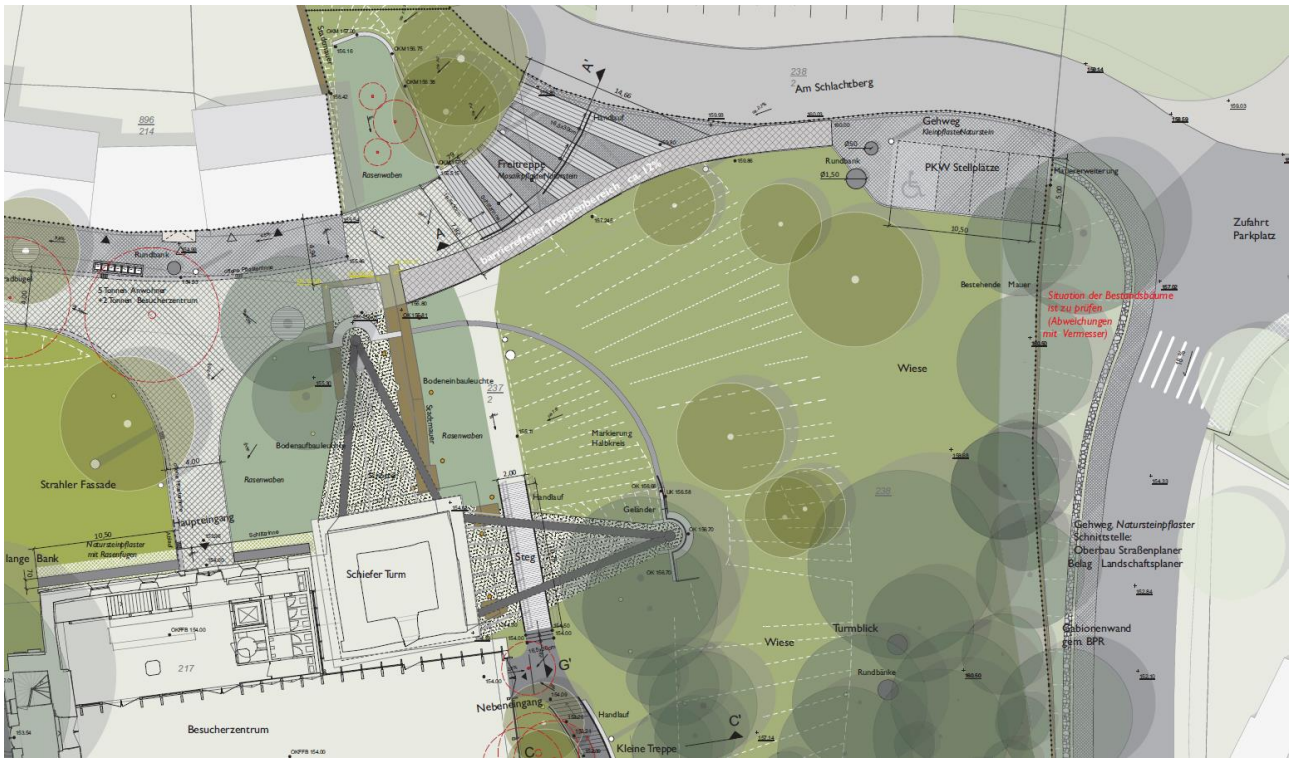
§ 1 (1) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Pkw-Parkplatz „P2“ ist, je 5 ausgebaute Pkw-Stellplätze, ein einheimischer Laubbaum des bereits vorhandenen Baumbestandes zu erhalten. Ist die dauerhafte Erhaltung nicht möglich, ist die Ersatzpflanzung eines standortgerechten Laubbaumes vorzunehmen.

Östlich angrenzend an den Pkw-Parkplatz erfolgt die Errichtung einer Buswendeschleife für Reisebusse, welche hier die Möglichkeit erhalten, die Gäste abzusetzen, zu wenden, im Stadtgebiet auf dem Busparkplatz zu parken und die Gäste wieder abzuholen.

Die vorhandene Zuwegung des Kyffhäuser Abwasser- und Trinkwasserverbandes (KAT) zu den nördlich angrenzend befindlichen Hochbehältern soll erhalten und gesichert werden. Aus diesem Grund erfolgt die Festsetzung als private Verkehrsfläche. Die Zuwegung wird in die entsprechende Objektplanung des Besucherparkplatzes mit einbezogen.

<u>Schutz- und Leitgrün:</u>
Aufgrund der Hangsituation des Geländes wird im Zuge des Straßenausbaus der Straße „Am Schlachtberg“ und der Errichtung des Pkw –Parkplatzes das Einordnen verschiedener Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers (Versickerungsmulden und Becken) erforderlich. Außerdem entstehend größere Randstreifen und Böschungen, welche als Rasenflächen begrünt werden sollen. Diese Flächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Leitgrün festgesetzt. Eine Versiegelung in diesem Bereich ist nicht vorgesehen.

Im Bereich der Freianlagen um die Oberkirche ist der Ausbau einer neuen fußläufigen Zuwegung vorgesehen. Es soll eine neue Freitreppe entstehen, welch von einer barrierefreien Rampe flankiert wird. Die Festsetzung dieser Flächen erfolgte als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ im Bebauungsplan. Der soll Bereich wird durch die Errichtung von 3 Pkw-Stellplätzen sowie einem Behindertenstellplatz im Bereich der Treppenanlage ergänzt werden.



Neue Zuwegung zur Oberkirche
Entwurf: Atelier Loidl Landschaftsarchitekten Berlin GmbH

9.2.5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Plangebiet 1:
Im Plangebiet erfolgt die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit folgenden Zweckbestimmungen:

Parkanlage:
Die Freiflächen östlich der Oberkirche wurden in den Geltungsbereich mit dem Ziel einbezogen, die Voraussetzungen für hier geplanten Gestaltungsmaßnahmen im Ergebnis des Architektenwettbewerbes zu schaffen. Mit diesem Ziel erfolgte die Aufnahme folgender textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan:

§ 2 (1) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist der vorhandene standortgerechte Laubbaumbestand gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bad Frankenhausen zu erhalten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Neuanpflanzungen können bei baubedingten Baumentnahmen oder schadhaftem Abgang als Ersatzpflanzungen angerechnet werden.
Die Neuanpflanzungen haben als standortgerechte Laubbäume zu erfolgen.

§ 2 (2) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist das Anlegen von versickerungsoffenen Wegen und Flächen sowie die Errichtung von Stadtmobiliar und Kunstobjekten, bis zu einer Höhe von maximal 3,00m über dem anstehenden Gelände, zulässig. Die zulässige Grundfläche dieser baulichen Anlagen beträgt insgesamt maximal 300m².

In Umsetzung dieser Vorgaben können die hier geplanten Wegeflächen ausgebaut sowie verschiedenes Stadtmobiliar für die Besucher errichtet werden. Dabei ist die Erhaltung des vorhandenen Laubbaumbestandes der Freifläche geplant. Die im Gestaltungsentwurf geplanten Neuanpflanzungen von Bäumen wurden zusätzlich entsprechend festgesetzt.

Plangebiet 2:
Im Zuge der Neuaufforstung auf dem Flurstück 857 der Flur 11 ist die Herstellung eines gestuften Waldsaumes geplant. Die Flächen um die neue Waldfläche sollen als Blühsaum angelegt werden. Damit wird ein Übergangsbereich zum umgebenden Landschaftsraum geschaffen, insbesondere zu den nördlich und südlich angrenzenden Gräben (Flutgraben und Thaleber Bach). Die Bereiche des Waldes und der Blühsäume sollen dabei künftig der öffentlich zugängig sein und sich in den Verbund der städtischen Grün- und Erholungsflächen einfügen. Aus diesem Grund erfolgt die Festsetzung des Blühsaumes als öffentliche Grünfläche.

9.2.6. Flächen für Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Plangebiet 1:
Die Flächen des geplanten Besucherparkplatzes für die Oberkirche (Flurstücke 1338/1 und 1338/3 der Flur 16) werden, aufgrund des hier vorhandenen Baumbestandes, als Waldfläche bewertet. Hier befindet sich ein Laubbaumbestand aus überwiegend Robinien, welcher sich im Zuge der Sukzession entwickelt hat.

Die Fläche des Waldbestandes, welche durch die geplanten Pkw-Parkplatzflächen und die Buswendeschleife in Anspruch genommen werden sollen, beträgt ca. 2.600 m². Die restlichen Flächen des Flurstückes 1338/3 mit einer Größe von 3.280 m² bleiben als Waldflächen erhalten und werden im Bebauungsplan als solche zur langfristigen Sicherung festgesetzt.

In der Folge der Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen erfolgt im Bereich nördlich des Besucherparkplatzes die Festsetzung einer Maßnahme zur Habitatoptimierung und –Erweiterung für die Zauneidechse.

§ 6 (1) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M1“ ist zur Habitatoptimierung und -erweiterung für Reptilien eine strukturreiche Grünfläche mit Zusatzstrukturen gemäß Maßnahmenblatt M1 zu entwickeln. Es sind 2 Reptilienhabitate (Steinschüttung min. B x L x H = 2 m x 5 m x 1,0 m; sowie 5 m² Sandhaufen) anzulegen. Die Grünflächen sind dauerhaft extensiv durch 1malige Mahd im Jahr zu pflegen. Das Maßnahmenblatt „M1“ aus dem Umweltbericht ist Bestandteil dieser Festsetzung.

Plangebiet 2:
Im Rahmen des Planverfahrens werden dafür die erforderliche Antragstellung der Nutzungsartenänderung gem. § 10 Thüringer Waldgesetz sowie die Festschreibung der funktionsgleichen Ausgleichsaufforstungen erfolgen. Ziel ist es, die funktionsgleiche Aufforstung (Waldersatz) auf den Flächen des Geltungsbereiches 2 (Ausgleichgebiet) umzusetzen. Aufgrund der hier geplanten Neuaufforstung der derzeit als Ackerland genutzten Flächen erfolgte hier die Festsetzung als Flächen für Wald.

Die geplante Aufforstung intensiv genutzter Ackerflächen stellt gleichzeitig eine ökologische Aufwertung der Flächen dar. Aus diesem Grund kann und soll diese Maßnahme gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme dienen und wird deshalb als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahme wird textlich wie folgt beschrieben:

§ 6 (2) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M2“ ist ein naturbestimmter Eichenmischwald mit gestuften Waldsäumen gemäß Maßnahmenblatt „M2“ des Umweltberichtes anzupflanzen. Der Wald ist ausschließlich aus standortgerechten, gebietseigenen Gehölzen (Vorkommensgebiet 2: Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) aufzubauen und dauerhaft zu unterhalten. Das Maßnahmenblatt „M2“ aus dem Umweltbericht ist Bestandteil dieser Festsetzung.

Im Verlauf des Planverfahrens wurde die Flächengröße der in Anspruch zu nehmenden Ackerfläche dem absolut notwendigen Bedarf aus der benötigten Auflage zur Neuaufforstung (nach Thüringer Waldgesetz) sowie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich begrenzt. Ziel ist es, so wenig wie möglich Ackerland für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen. Die Flächeninanspruchnahme wurde dabei von insgesamt ca. 1,15 ha auf ca. 0,8 ha verringert.

Aussagen zur Bewertung dieser Ausgleichsmaßnahme sowie zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Umweltbericht mit Grünordnungsplan als Teil 2 der Begründung enthalten.

9.3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) und (6a) BauGB)

Die Plangebiete befinden sich innerhalb des Naturparks Kyffhäuser. Die Planung steht den Schutzzielen des Naturparks nicht entgegen und entspricht gemäß § 3 Abs. 2 der ThürVO über den Naturpark "Kyffhäuser" dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung der Erholungsfunktion im Naturpark.

Andere naturschutzfachliche oder wasserrechtliche Schutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Weiterhin erfolgte die nachrichtliche Übernehme bestehender Versorgungsleitungen in den Plangebieten 1 und 2. Dieser Leitungsbestand sowie bestehende Schutzabstände sind im Zuge der Umsetzung der Planung zu beachten.

9.4. Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann.
Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft im Sinne Textlicher Festsetzungen entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

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

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Geltungsbereich 1:

Nutzungsart	Fläche		Anteil (%)
öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.360 m²		24,3 %
private Straßenverkehrsflächen (Zuwegung KAT)	211 m²		1,5 %
öffentliche Verkehrsfläche „verkehrsberuhigter Bereich“ (Buswendeschleife)	458 m²		3,3 %
öffentliche Verkehrsfläche „Pkw-Parkplatz“ (P1 und P2)	2.108 m²		15,3 %
öffentliche Verkehrsfläche „Fußgängerbereich“ (Zuwegung Oberkirche)	327 m²		2,4 %
öffentliche Verkehrsfläche „Schutz und Leitgrün“	1.323 m²		9,6 %
Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB) Zweckbestimmung „Parkanlage“	2.725 m²		19,7 %
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Zweckbestimmung „M1“: 198 m²			
Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB	3.304 m²		23,9 %
Gesamtfläche Geltungsbereich 1:	**13.816 m²**		**100,0 %**

Geltungsbereich 2:

Nutzungsart	Fläche		Anteil (%)
Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB i.V.m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	4.400 m²		57,0 %
Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB) i.V.m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	3.300 m²		43,0 %
Gesamtfläche Geltungsbereich 2:	**7.700 m²**		**100,0 %**

11. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandene aber im Zuge der Umsetzung der Planung grundhaft auszubauende kommunale Straße „Am Schlachtberg“.

Das Plangebiet wird an das zentrale Netz des Kyffhäuser Abwasser- und Trinkwasserverbandes (KAT) angeschlossen. Über diesen Anschluss werden die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung sichergestellt.

Niederschlagsentwässerung

Die neu geplanten Pkw-Parkplatzflächen im Plangebiet 1 sind bisher nicht Bestandteil des Generalentwässerungsplanes des KAT. Aus diesem Grund wird eine Rückhaltung und breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Parkplatzflächen angestrebt. Parallel dazu plant die Stadt Bad Frankenhausen aktuell den Straßenausbau im Bereich der Lindenstraße. Im Zuge dieser Maßnahme soll ein zusätzlicher Re-

genwasserkanal errichtet werden. Dieser ist dann in der Lage, das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet, welches abgeleitet werden muss, aufzunehmen.

Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung erfolgt aus dem Netz des KAT.

Die Elektroenergieversorgung wird über das Versorgungsnetz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH sichergestellt.

Das Plangebiet ist bereits in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises integriert.

12. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Stadt Bad Frankenhausen sind zur Realisierung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

Bad Frankenhausen / Nordhausen, Juni 2022