

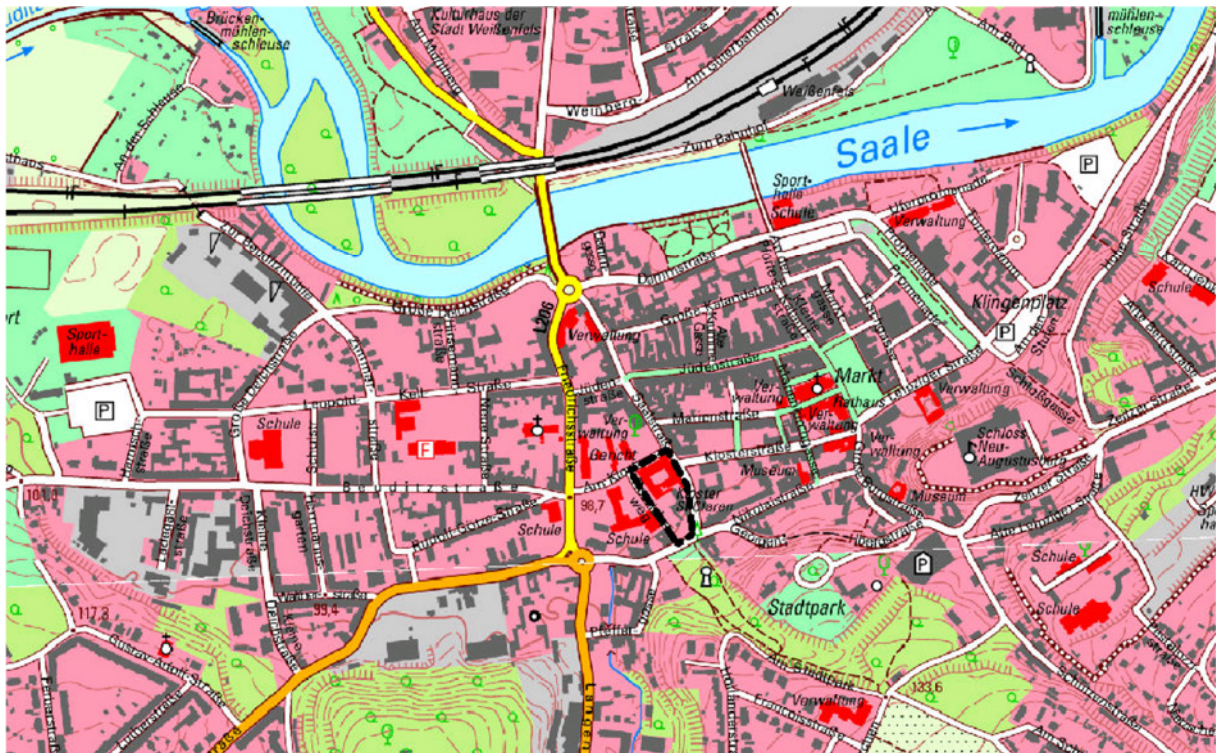
STADT WEISSENFELS



Entwurf

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 20 „FRIEDRICHSSTRASSE / SCHWEDENSTEIN / NIEMÖLLERPLATZ“

BEGRÜNDUNG



Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:10 000 4737-SO (hier ohne Maßstab)
Geobasisdaten/15.03.2023 © LVerM Geo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18-36778-2010

Bauleitplanung: architekturbüro
bernd ringmayer
ernst-klette-straße 4
06667 weissenfels

tel.: 03443-300283 / fax: 03443-300284
e-mail: architekturringmayer@t-online.de

Entwurf: 22.08.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS	4
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	5
3.1 Flächennutzungsplan	5
3.2 Landschaftsplan	5
3.3 Bauleitplan	5
3.4 Denkmalschutz	5
3.5 Erhaltungssatzung	6
3.6 Baumschutzsatzung	6
3.7 ISEK – Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	6
4. PLANVERFAHREN	7
5. STÄDTEBAULICHE SITUATION	8
5.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung	8
5.2 Verkehrstechnische Erschließung	9
5.3 Technische Erschließung	9
6. BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	10
6.1 Maß der baulichen Nutzung	10
6.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)	10
6.1.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	10
6.1.3 Zahl der Vollgeschosse	11
6.1.4 Höhe der baulichen Anlagen	11
6.2 überbaubare Grundstücksfläche	12
6.3 Stellplätze und Garagen	12
6.4 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen	13
6.5 Flächen für den Gemeinbedarf	13
6.6 Verkehrsflächen	13
6.7 Versorgungsflächen	14
6.8 Hauptversorgungsleitungen	14

7.	BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	14
7.1	Dachform und Dachneigung	14
7.2	Staffelgeschosse	14
8.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE	15
8.1	Denkmalschutz	15
8.2	Erhaltungssatzung der Stadt Weißenfels	15
8.3	Baumschutzsatzung der Stadt Weißenfels	15
8.4	Schallschutz	15
8.5	vorhandenes Leitungsrecht / Dienstbarkeiten	15
9.	FLÄCHENBILANZ	16
9.1	Flächenbilanz B-Plan Nr. 20 – Stand 25.05.1999	16
9.2	Flächenbilanz B-Plan Nr. 20 – Stand 22.08.2023 (2. Änderung)	16
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	17
10.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	17
10.2	Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung	17
10.3	Auswirkungen auf das Ortsbild	17
10.4	Auswirkungen auf den Verkehr	18
10.5	Auswirkungen auf den städtischen Haushalt	18

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Weißenfels hat im Jahr 1998 den Bebauungsplan Nr. 20 Friedrichsstraße / Schwedenstein / Niemöllerplatz aufgestellt. Dieser ist seit 22.10.1998 rechtskräftig. Die Aufstellung erfolgte damals insbesondere zur Umsetzung des Verkehrskonzeptes Innenstadt, zur Gestaltung der öffentlichen Räume und zur Städtebaulichen Neuordnung.

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht des Burgenlandkreises im Quartier zwischen den öffentlichen Straßen Am Kloster, Saalstraße, Nikolaistraße und Rosalskyweg einen Bildungscampus anzusiedeln. In diesem Areal befindet sich das ehemalige Kloster St. Claren, nachweislich das älteste Baudenkmal in der Stadt Weißenfels, welches derzeit ausschließlich durch den Verein Kloster St. Claren e.V. genutzt und bewirtschaftet wird. Außerhalb des Geltungsbereichs der 2.Änderung, auf der westlichen Seite des Rosalskyweges, befindet sich seit 1914 das Schulgebäude des Goethegymnasium Weißenfels, ebenfalls ein Baudenkmal. Das Kloster, ein angrenzender Neubau und die Gebäude des Goethegymnasiums werden das Ensemble den Bildungscampus Weißenfels bilden. Unter seinem Dach werden das Goethegymnasium, die Volkshochschule und die Musikschule des Burgenlandkreis sowie der Verein Kloster St. Claren e.V. Platz finden. Der zukünftige Campus soll ein generationsübergreifender Bildungs- und Begegnungsort für die gesamte Bevölkerung sein.

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 20 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Vorhaben Bildungscampus zu schaffen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst folgende Grundstücke bzw. Flurstücke der Gemarkung Weißenfels, Flur 12:

Flurstück-Nr.:	Grundstück:	derzeitige Nutzung:
1703/120	Am Kloster 2	Kloster St. Claren
1714/120	Saalstraße 2	Grünfläche, Verkehrsfläche (Saalstraße)
1697/120	Saalstraße 4	Wohngebäude, vorhanden
1697/120	Saalstraße 6	Gebäude, zurückgebaut
1713/120	Nikolaistraße 45	Grünfläche, Verkehrsfläche (Saalstraße)
1704/119	---	Grünfläche, Trafostation
120/4 teilweise	---	Verkehrsfläche (Saalstraße)

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtzentrum von Weißenfels in der westlichen Altstadt. Das Plangebiet ist von folgenden öffentlichen Verkehrsflächen umgeben:

im Norden: Am Kloster
im Osten: Saalstraße
im Süden: Nikolaistraße
im Westen: Rosalskyweg

Die Fläche des Geltungsbereich beträgt 4532 m² (0,4532 ha).

3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weißenfels ist seit dem 26.04.2013 wirksam. Der Geltungsbereich der 2.Änderung des Bebauungsplanes ist im FNP wie folgt dargestellt:

- Nördlicher Bereich: Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Südlicher Bereich: gemischte Baufläche

3.2 Landschaftsplan

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Weißenfels vom 21.03.2016. Für das Planungsgebiet sind keine Maßnahmen oder Entwicklungsziele vorgesehen.

3.3 Bauleitplan

Der Bebauungsplan Nr. 20 Friedrichsstraße / Schwedenstein / Niemöllerplatz ist seit 22.10.1998 rechtskräftig. Im Bereich der 2.Änderung enthält der B-Plan folgende Festlegungen:

- Nördlicher Bereich: - Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Verwaltung (Flurstück 1703/120)
- Südlicher Bereich: - Mischgebiet (Flurstück 1697/120)
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage

3.4 Denkmalschutz

Folgende Baudenkmale und Denkmalbereiche gemäß Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt liegen im Geltungsbereich:

- Am Kloster 2 = Baudenkmal Kloster St. Claren (Objekt-Nr.: 09411346)
und Denkmalbereich Straßenzug (Objekt-Nr.: 09415450)

Saalstraße 4 = Baudenkmal Wohnhaus (Objekt-Nr: 09415455)
und Denkmalbereich Straßenzug (Objekt-Nr.: 09415450)

Der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung zum B-Plan ist ein archäologisches Flächendenkmal.

Im Textteil zum Bebauungsplan wird auf den Denkmalschutz hingewiesen. Die Baudenkmale sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3.5 Erhaltungssatzung

Der gesamte Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Weißenfels nach § 172 BauGB I Altstadt mit Schloss. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172, Abs. 1, Nr. 1 BauGB) und zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172, Abs. 1, Nr. 2 BauGB) bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung. Im Textteil wird auf die Erhaltungssatzung hingewiesen.

3.6 Baumschutzsatzung der Stadt Weißenfels zum Schutz von Bäumen, Großsträuchern und Hecken

Auf die Einhaltung der Baumschutzsatzung der Stadt Weißenfels zum Schutz von Bäumen, Großsträuchern und Hecken wird im B-Plan hingewiesen. Die Veränderung oder Beseitigung des geschützten Bestandsgrüns kann von der Stadt Weißenfels zugelassen werden, wenn Ersatzpflanzungen erfolgen.

3.7 ISEK – Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 entspricht dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Weißenfels. Dieses beinhaltet das ehemalige Clarissenkloster und das Goethegymnasium wie folgt:

„Eine der bedeutsamsten Maßnahmen im Betrachtungsraum wird die Entwicklung des ehemaligen Clarissenklosters als Bildungscampus des Burgenlandkreises sein, in dem eine Reihe unterschiedlicher Bildungseinrichtungen unter einem Dach vereint werden sollen. Diese Maßnahme wird für die Gesamtstadt Weißenfels – und ganz besonders für die Altstadt – wichtige Entwicklungsimpulse setzen.“

Das Projekt ist als Maßnahme ohne Prioritätensetzung unter Nr. 1.8 aufgeführt und wie folgt beschrieben:

- *Erhaltung und Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes unter Berücksichtigung aktueller baulicher und energetischer Standards*
- *Nutzung des Gebäudes*
- *Reduzierung Gebäudeleerstand*
- *Aufwertung der Freiflächen*
- *Nachnutzung als Bildungsstandort, Förderung möglicher Kooperationen mit angrenzendem Goethegymnasium*

4. PLANVERFAHREN

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 Friedrichsstraße / Schwedenstein / Niemöllerplatz erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

§ 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung:

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- 1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder*
- 2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind wie folgt gegeben:

- Die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. der Fläche, die nach Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt ist, beträgt maximal 3.586,40 m² (Fläche für den Gemeinbedarf 4483 m² x 0,8 GRZ) und ist damit kleiner als der Schwellenwert 20.000 m².
- Der Bebauungsplan soll die Zulässigkeit einer Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ im Innenbereich begründen. Für das Schulbauprojekt besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVGP) oder nach Landesrecht.

- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor. (FFH-Gebiete, FFH-Arten, EG-Vogelschutzgebiete)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im Planungsgebiet selbst und im Umfeld befinden sich keine Anlagen, die schwere Unfälle auslösen können.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. § 4c ist nicht anzuwenden, d.h. eine Überwachung von Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bauleitplans findet nicht statt.

Das beschleunigte Verfahren ist entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans anwendbar. Bei der Aufstellung ist bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

5.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befindet sich das 3-geschossige Gebäude des ehemaligen Klosters St. Claren. Das Zentrum des Klostergebäudes bildet ein offener Innenhof, welcher 4-seitig umbaut ist. Die Klosteranlage hat ein prägnantes Walmdach. Das untere der zwei Dachgeschosse ist ausgebaut.

Das Grundstück Saalstraße 4 ist mit einem 2-geschossigen Wohnhaus aus der Barockzeit inkl. Nebengebäude bebaut. Das Mansarddach ist ausgebaut. Beide Gebäude sind Baudenkmale. Das Gebäude Saalstraße 6 wurde vor Kurzem zurückgebaut.

Im Süden befindet sich eine öffentliche Grünfläche, welche im Rahmen der Neugestaltung des Rosalskyweges neu angelegt wurde. Die Neugestaltung gehörte zur Maßnahme „Grüne Achse westliche Altstadt – Verbesserung und Erweiterung der grünen Infrastruktur durch Neugestaltung von Brach- und Platzflächen“, welche durch den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) gefördert wurde. Innerhalb dieser Grünfläche ist auf dem Flurstück 1704/119 eine Trafostation der Stadtwerke Weißenfels GmbH vorhanden.

Außenhalb des Geltungsbereichs grenzen unmittelbar die öffentlichen Gemeindestraßen Am Kloster, Saalstraße, Nikolaistraße und Rosalskyweg an. Westlich, jenseits des Rosalskyweges, befindet sich das Goethegymnasium Weißenfels. Das Schulgebäude ist 4-geschossig, zusätzlich ist das Dachgeschoss

teilweise ausgebaut. Der First des Mansarddaches ist 22 m bis 29 m hoch. Die Traufhöhe beträgt durchschnittlich 15 m. Das Schulgebäude ist ein Baudenkmal. Im Norden liegt das Ratssaalgebäude, ebenfalls ein Baudenkmal, und die öffentliche Grünfläche um das Moritz Hill Denkmal.

Östlich zweigt die Klosterstraße von der Saalstraße ab und führt weiter zum Marktplatz. An der Ecke Saalstraße / Klosterstraße steht das Novalishaus (Klosterstraße 24) in welchem sich die Stadtbibliothek befindet. Das denkmalgeschützte Novalishaus ist ein 3-geschossiges Gebäude mit Walmdach. Darüber hinaus wird die östliche Seite der Saalstraße von Wohn- und Geschäftshäusern gesäumt. Darunter ist das Baudenkmal Saalstraße 3.

Im Süden setzt sich die öffentliche Grünfläche gegenüber der Nikolaistraße mit dem Stadtpark fort.

5.2 Verkehrstechnische Erschließung

Das Quartier ist über den Kreisverkehr „Am Schwedenstein“ und die Nikolaistraße aus Richtung Süden, Westen und Norden kommend, gut erreichbar. Aus Osten kommend, führt die Zeitzer Straße und die Georgenbergstraße bis Ecke Nikolaistraße / Saalstraße. Die Grundstücke im Quartier sind derzeit über die Saalstraße und die Straße „Am Kloster“ erschlossen. Für beide Straßen gilt das Tempolimit 30 km/h. Der Rosalskyweg ist verkehrsberuhigter Bereich und den Fußgängern und Radfahrern sowie Rettungsfahrzeugen vorbehalten. Von der Nikolaistraße aus ist keine Grundstückszufahrt vorhanden.

Im Umkreis von bis zu 100 m befinden sich die Bushaltestellen „Saalstraße“, „Langendorfer Straße“ und „Goethegymnasium“ in der Friedrichsstraße. Der Busbahnhof Weißenfels ist etwa 650 m entfernt und zu Fuß in 8 min zu erreichen. Den Hauptbahnhof Weißenfels erreicht man in 850 m bzw. 11 min zu Fuß. Der Saale-Radweg ist 500 m entfernt vom zukünftigen Schulgelände.

5.3 Technische Erschließung

Abwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Abwassersystem angeschlossen. Es handelt sich um ein Mischsystem. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR.

Trinkwasser, Strom, Erdgas

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Erdgas erfolgt über die Leitungsnetze der Stadtwerke Weißenfels GmbH. Im Plangebiet ist eine Trafostation inkl. erdverlegten Stromkabel der SWW GmbH vorhanden. Der Standort ist mittels Dienstbarkeiten in den Grundbüchern öffentlich-rechtlich gesichert.

Telekommunikation

Im Bereich des Fußweges Saalstraße ist eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom als Erdkabel vorhanden. Das Wohngebäude Saalstraße 4 und das Klostergebäude haben einen Hausanschluss. Innerhalb des Planbereichs der 2.

Änderung sind keine Telekommunikationslinien (Erdkabel oder Freileitungen) vorhanden. Eine Trassenauskunft der Deutschen Telekom vom 28.07.2023 liegt vor.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Hydranten des Trinkwassernetzes der SWW GmbH. Die Hydranten sind nicht mehr als 300 m entfernt, z.B. Unterflurhydrant Ecke Rosalskyweg / Am Kloster. Der bisherige Löschwasserbedarf für das benachbarte Goethegymnasium beträgt 96 m³/h für 2 Stunden.

6. BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 BauNVO durch folgende Festsetzungen bestimmt werden:

- Grundflächenzahl oder Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen
- Geschossflächenzahl oder Größe der Geschossfläche
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung ist mindestens festzusetzen durch:

- die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

6.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Nach § 17 BauNVO bestehen für Flächen für den Gemeinbedarf keine Orientierungswerte für Obergrenzen der Grundflächenzahl. In Anlehnung an die Orientierungswerten für urbane Gebiete und sonstige Sondergebiete sowie unter Berücksichtigung der bisher festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 im Bereich Kloster (Flurstück 1703/120) und Wohngebäude Saalstraße 4 (Flurstück 1697/120) wird die Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

6.1.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Baumasse wird unter anderem durch die Geschossflächenzahl entsprechend der Grundstücksfläche relativiert. Für Flächen für den Gemeinbedarf sind im § 17 BauNVO keine Obergrenzen als Orientierungswerte vorgegeben. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist städtebaulich nicht erforderlich. In der bisher gültigen Planfassung waren für den Bereich der 2.Änderung ebenfalls keine Geschossflächenzahlen festgesetzt.

6.1.3 Zahl der Vollgeschosse

Es erfolgt keine Festlegung der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe beschränkt. Die festgesetzten Höhen lassen 1- bis 3- geschossig Schulgebäude zu. Souterrain-Geschosse (Tiefparterre) und Geschosse im Dachraum sind möglich.

6.1.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen werden aus städtebaulichen Gründen und unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes im Bereich der 2.Änderung unterschiedlich festgesetzt. Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO werden die erforderlichen Bezugspunkte bestimmt.

Ordnungszahl 20 – vorhandenes Kloster St. Claren:

Die bisher festgesetzte Gebäudehöhe von 20 m wird als Obergrenze beibehalten. Das bestehende Klostergebäude überschreitet die Obergrenze von 20 m Gebäudehöhe durch die vorhandenen Firsthöhen. Für das Bestandgebäude gilt neben dem Denkmalschutz auch der Bestandsschutz und es darf unabhängig von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe instandgehalten, saniert, modernisiert und rekonstruiert werden.

Ordnungszahl 20a – unbebautes Klostergelände (Standort ehemal. Klosterkirche):

Die Gebäudehöhe und die Traufhöhe sind mit 13.50 m als Obergrenze festgesetzt. Die Oberkante von Gebäuden mit Flachdach, mit oder ohne Staffelgeschoss, darf 13.50 m nicht überschreiten. Wird ein Gebäude mit geneigtem Dach errichtet, darf die Traufhöhe nicht größer als 13.50 m sein. Die Höhe von geneigten Dächern ist durch die Festlegung der maximalen Firsthöhen auf 25.00 m beschränkt. Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind somit von der Dachform abhängig. Da an das Baudenkmal Kloster St. Claren angebaut werden darf, ist die Höhe von angebauten Gebäuden mit Flachdach aus Gründen des Denkmalschutzes eingeschränkt.

Ordnungszahl 8 – südlicher Bereich:

Die Gebäudehöhe und die Traufhöhe sind mit 14.00 m als Obergrenze festgesetzt. Die Staffelgeschosshöhe (SGH) und die Firsthöhe dürfen 19.00 m nicht überschreiten. Wird ein Gebäude mit Flachdach errichtet, darf die Gebäudehöhe 14.00 m nicht überschreiten. Wenn das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, darf die Gebäudehöhe um bis zu 5 m höher sein, da die Oberkante des Staffelgeschosses 19.00 m erreichen darf. Dabei spielt es keine Rolle, ob das Staffelgeschoss ein Flachdach oder ein geneigtes Dach hat. Das Staffelgeschoss muss den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß Punkt 2.2 entsprechen. (siehe Punkt 7.2 der Begründung)

Unterer Bezugspunkt:

Die Definition des unteren Bezugspunktes wird aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und angepasst.

Der untere Bezugspunkt für die Höhen der baulichen Anlagen ist die „Geländeoberfläche im Mittel“. Die bauordnungsrechtliche Definition des unteren Bezugspunktes für die Höhe im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA wird sinngemäß übernommen. Als maßgebliche Geländehöhen werden im B-Plan die Gehwehhöhen an der straßenseitigen Grenze des Baugrundstückes festgelegt. Wenn keine Gehwege angrenzen, sind die Geländehöhen der angrenzenden öffentlichen Grünflächen maßgebend. Straßenverkehrsflächen bzw. Fahrbahnen grenzen nicht direkt an die Baugrundstücke.

Ausnahmen:

Die maximale Firsthöhe oder die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch haustechnische Anlagen und Bauteile um bis zu 2 m überschritten werden.

Haustechnische Anlagen sind Kamine bzw. Schornsteine, Antennen, Blitzschutzanlagen und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (z.B. Anlagen zur Photovoltaik oder Solarthermie). Die Ausnahme schließt nur haustechnische Anlagen ein, d.h. Anlagen, die für die Nutzung der Gebäude im Bebauungsplangebiet erforderlich sind. Für technische Anlagen der öffentlichen Versorgung, wie zum Beispiel Mobilfunkantennen, gilt diese Ausnahme nicht. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf der rechtlichen Grundlage der § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen werden auf der rechtlichen Grundlage des § 31 BauGB vorgesehen.

6.2 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Dies sind regelmäßig solche Bauteile und Vorbauten, die gemäß § 6 Abs. BauO LSA bei der Bemessung der Abstandsflächen außen Betracht bleiben.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze ohne Überdachung und Zufahrten sowie Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, zulässig.

Die Baugrenzen schreiben den Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche vor. Der Mindestabstand ergibt sich im Bereich Rosalskyweg aus der vorhandenen Gebäudeflucht des Klostergebäudes. Im Bereich der Saalstraße darf die historische Straßenflucht nicht überbaut werden.

6.3 Stellplätze und Garagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Festsetzung wird aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist großzügig gefasst, so dass die erforderlichen baulichen Anlagen für den ruhenden Verkehr innerhalb errichtet werden können. Die Festsetzungen erfolgen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO.

6.4 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Baugebieten wird im § 14 BauNVO geregelt. Die 2.Änderung umfasst jedoch kein Baugebiet gemäß §§ 2 bis 11 BauNVO, sondern ausschließlich eine Fläche für den Gemeinbedarf – Schule. Dennoch werden Festsetzungen getroffen, die die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen regeln, da dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die oberirdische Gebäude im Sinne der Landesbauordnung sind, sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend dimensioniert, um die erforderlichen Nebenanlagen aufnehmen zu können.

Außenhalb der überbaubaren Grundfläche können solche Nebenanlagen errichtet werden, die keine Gebäude sind, wie zum Beispiel Stützmauern, Pergolen, befestigte Flächen für Mülltonnenstellplätze und Fahrradstellplätze.

Es sind ausschließlich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig, die in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen installiert sind. Eine übermäßige Aufstellung von Solaranlagen unabhängig von Gebäuden soll aufgrund der innerstädtischen Lage unterbunden werden. Ebenso sind Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

In der Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1a und 2 BauNVO, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen oder der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, nicht zulässig, ausgenommen sind die bereits vorhandene Trafostation und das zugehörige Leitungsnetz. (siehe Punkt 6.6 und 6.7 der Begründung)

6.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Fast der gesamte Geltungsbereich der 2.Änderung des B-Plan Nr. 20 ist als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - festgesetzt. Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das Projekt Bildungscampus zu realisieren. (siehe Punkt 1 der Begründung)

6.6 Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – welche sich im Geltungsbereich der 2. Änderung befindet, wird beibehalten. Die Verkehrsfläche gehört zur Saalstraße. In diesem Bereich ist eine Grundstückszerlegung geplant. Eine Teilfläche des Gehweges der Saalstraße soll der Fläche für den Gemeinbedarf – Schule – zugeordnet werden.

Die Verkehrsfläche wird auf der rechtlichen Grundlage der § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

6.7 Versorgungsflächen

Auf dem Flurstück 1704/119 befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Weißenfels GmbH sowie die erdverlegten Kabelanlagen und Erdungsanlagen.

Die Erdungsanlagen sind umlaufend mit 1 m Abstand zur Trafostation in einer Tiefenlagen von min. 0,5 m verlegt. Das Trafostationsrecht nebst Kabel und Zubehör ist öffentlich-rechtlich gesichert.

In der 2.Änderung zum B-Plan Nr. 20 wird die für diesen Standort festgelegte Fläche für Versorgungsanlagen beibehalten.

6.8 Hauptversorgungsleitungen

Im Bereich des Flurstücke 1704/119 und 1714/120 verlaufen die Kabelanlagen der Trafostation der SWW GmbH. (siehe Punkt 6.6 der Begründung)

Der Leitungsverlauf ist mittels Leitungsrecht öffentlich-rechtlich gesichert. Die Kabelanlagen sind in einer Tiefen von 0,60 m bis 1,20 m verlegt. Die unterirdischen Stromkabel werden in die Planzeichnung des B-Plans übernommen.

7. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Dachform und Dachneigung

Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung werden ausschließlich im Bereich der Ordnungszahl 20a getroffen. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind im Anbaubereich an das Baudenkmal Kloster St. Claren entweder Gebäude mit Flachdach und geringer Gebäudehöhe bis 13.5 m oder Gebäude mit Satteldach oder Walmdach bis 25 m Firsthöhe zulässig. Wenn geneigten Dächer errichtet werden, sind diese als Steildächer mit einer Dachneigung zwischen 45° und 60° auszubilden. Die Festsetzungen erfolgen aus denkmalrechtlichen und städtebaulichen Gründen. In diesem Bereich befand sich das frühere Kirchenschiff der Klosterkirche.

7.2 Staffelgeschosse

Für den Bereich der 2.Änderung des B-Plans sind Staffelgeschosse zugelassen, wenn diese den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen. Der straßenseitige Rücksprung der Staffelgeschosse gegenüber dem darunterliegenden Geschoss muss deutlich ausgebildet sein. Terrassenhäuser sind nicht zulässig. Staffelgeschosse sollen mindestens die Höhe von Vollgeschossen haben und dürfen z.B. keine Installationsgeschosse mit lichten Raumhöhen unter 2,30 m sein. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die für den Schulbau erforderliche Baumasse in das vorhandene Stadtbild einfügt, insbesondere bezüglich der Gebäudehöhen.

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

8.1 Denkmalschutz

Die Baudenkmale, der Denkmalbereiche und das archäologischen Flächendenkmal welche sich im Geltungsbereich der 2. Änderung befinden, werden nachrichtlich übernommen, da dies zum Verständnis des B-Planes und für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig und zweckmäßig ist. Die Denkmale nach Landesrecht entsprechen dem derzeitigen Stand gemäß Denkmalinformationssystem Land Sachsen-Anhalt.

8.2 Erhaltungssatzung der Stadt Weißenfels - I Altstadt mit Schloss

Auf die Beachtung der Erhaltungssatzung der Stadt Weißenfels nach § 172 BauGB I Altstadt mit Schloss wird im B-Plan hingewiesen, da diese beim Abbruch, bei Änderung oder Nutzungsänderung sowie bei der Errichtung baulicher Anlagen zu beachten ist.

8.3 Baumschutzsatzung der Stadt Weißenfels zum Schutz von Bäumen, Großsträuchern und Hecken

Auf die Beachtung und Einhaltung der Baumschutzsatzung der Stadt Weißenfels zum Schutz von Bäumen, Großsträuchern und Hecken wird im B-Plan hingewiesen, da aufgrund diese Satzung der Ausgleich bzw. der Ersatz für den ggf. zu beseitigen Grünbestand gewährleistet ist. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die erforderlichen Ersatzpflanzungen nachzuweisen.

8.4 Schallschutz

Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlich eingeführten Anforderungen an den Schallschutz im Hochbau wird insbesondere hingewiesen, da Unterrichtsräume zu den schutzbedürftigen Nutzungen gehören. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist der Schallschutz nachzuweisen.

8.5 vorhandenes Leitungsrecht / Dienstbarkeiten

Auf die im Geltungsbereich der 2. Änderung befindlichen Leitungsrechte bzw. Trafostationsrechte zu Gunsten öffentlicher Versorgungsträger wird hingewiesen, da diese bei der Planung berücksichtigt werden müssen. Im B-Plan werden keine Sicherheitsabstände festgelegt, z.B. durch Baugrenzen, da eine Verlegung der technischen Anlagen nicht ausgeschlossen ist.

9. FLÄCHENBILANZ

9.1 Flächenbilanz B-Plan Nr. 20 Friedrichsstraße / Schwedenstein / Niemöllerplatz Stand 25.05.1999

Geltungsbereich = Bruttobauland 9,93 ha = 100,00 %

Erschließungsflächen 3,67 ha = 37,00 %

- Straßenflächen / Gehwegflächen	1,60 ha = 16,12 %
- Verkehrsberuhigte Straßenflächen	1,09 ha = 10,94 %
- Platzflächen	0,26 ha = 2,62 %
- Öffentliche Parkierung	0,12 ha = 1,24 %
- Verkehrsgrün (inkl. Bach)	0,35 ha = 3,53 %
- Öffentliche Grünflächen / Park	0,25 ha = 2,55 %

Gemeinbedarfsflächen 2,10 ha = 21,14 %

Nettobauland 4,16 ha = 41,86 %

9.2 Flächenbilanz B-Plan Nr. 20 Friedrichsstraße / Schwedenstein / Niemöllerplatz Stand 22.08.2023 (2. Änderung)

Geltungsbereich = Bruttobauland 9,93 ha = 100,00 %

Erschließungsflächen 3,55 ha = 35,75 %

- Straßenflächen / Gehwegflächen	1,60 ha = 16,12 %
- Verkehrsberuhigte Straßenflächen (-0,02 ha)	1,07 ha = 10,47 %
- Platzflächen	0,26 ha = 2,62 %
- Öffentliche Parkierung	0,12 ha = 1,24 %
- Verkehrsgrün (inkl. Bach)	0,35 ha = 3,53 %
- Öffentliche Grünflächen / Park (-0,10 ha)	0,15 ha = 1,51 %

Gemeinbedarfsflächen (+ 0,21 ha) 2,31 ha = 23,26 %

Nettobauland (- 0,09 ha) 4,07 ha = 40,99 %

10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

10.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Änderung der Bauleitplanung erfolgt auf einer innerstädtischen Fläche von 4532 m². Die Änderung bereitet den Ausbau des bereits vorhandenen Schulstandort Goethegymnasium zu einem ganzheitlichen Bildungscampus mit Volkshochschule und Musikschule vor. Diese Maßnahme der Innenentwicklung trägt zur Ressourcenschonung bei, da ggf. die Erschließung von neuem Bauland vermieden wird. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind als gering einzuschätzen. Der Verlust von maximal 1049 m² innerstädtischem Grün zu Gunsten des Projektes Bildungscampus ist verhältnismäßig. Es sind Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung vorzunehmen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des § 44 BNatSchG zu betrachten.

10.2 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

Die 2. Änderung des B-Plan Nr. 20 weicht von der Darstellung im Flächennutzungsplan ab. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf – kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – und gemischte Baufläche werden in Flächen für den Gemeinbedarf – Schule – geändert.

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung als Bauland vorgesehen (keine Darstellung von Grünflächen), so dass im Abgleich mit der Flächenbilanz des FNP keine Nachverdichtung stattfindet.

Im Abgleich der Flächenbilanzen des B-Plan Nr. 20 vor und nach der 2. Änderung wird das Bauland (inkl. Gemeinbedarfsflächen) um 1222 m² vergrößert. Grünfläche (-1049 m²) und Verkehrsfläche (-173 m²) werden reduziert.

Durch die 2. Änderung des B-Plan Nr. 20 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Bildungscampus“, welche bereits im ISEK formuliert ist, umzusetzen. (siehe Punkt 3.7 der Begründung)

10.3 Auswirkungen auf das Ortsbild

Das Plangebiet liegt in der westlichen Altstadt von Weißenfels. Im Plangebiet und im näheren Umfeld befinden sich zahlreiche Baudenkmale. Das Plangebiet gehört zu einem Denkmalbereich und einem archäologischen Flächendenkmal. Es gilt die Erhaltungssatzung der Stadt Weißenfels.

Mit der 2. Änderung des B-Plan Nr. 20 wird der planungsrechtliche Rahmen abgesteckt, in welchem die Errichtung des Bildungscampus erfolgen kann. Insbesondere die

planungsrechtlichen Festlegungen zur Höhe der baulichen Anlagen und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und zur Errichtung von Staffelgeschossen dienen der Anpassung der zukünftigen Schulgebäude an das Ortsbild. Gleichzeitig findet der erhöhte Flächenbedarf des Bildungscampus Berücksichtigung. Die bebaubare Grundfläche wurde durch Baugrenzen nur zur Einhaltung der vorhandenen Bauflucht des Klostergebäudes entlang des Rosalskyweges und zur Einhaltung der historischen Straßenkanten im Bereich Saalstraße begrenzt.

Durch die Übernahme der Grundflächenzahl 0,8 aus der bisher gültigen Bauleitplanung wird die Bebauungsdichte beibehalten.

Um den Flächenbedarf des Bildungscampus zu decken, muss die öffentliche Grünfläche am Rosalskyweg inkl. Ecke Nikolaistraße/Saalstraße reduziert werden.

Die Grünflächen innerhalb des Rosalskyweges (Flurstück 1705/119) bleiben uneingeschränkt erhalten.

10.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Auf dem zukünftigen Bildungscampus werden die Bildungseinrichtungen des Burgenlandkreises, welche sich bereits in der Innenstadt von Weißenfels befinden, zusammengelegt. Die Musikschule Weißenfels befindet sich derzeit in der Alten Leipziger Straße 21. Der Standort Weißenfels der Volkshochschule Burgenlandkreis „Dr. Wilhelm Harnisch“ ist an der Promenade 37.

Es ist keine Zunahme oder Abnahme des Verkehrsaufkommens in der Innenstadt zu erwarten. Das Gleiche gilt für die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel.

10.5 Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren trägt die Stadt Weißenfels.

Für die Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Weißenfels keine Kosten.