

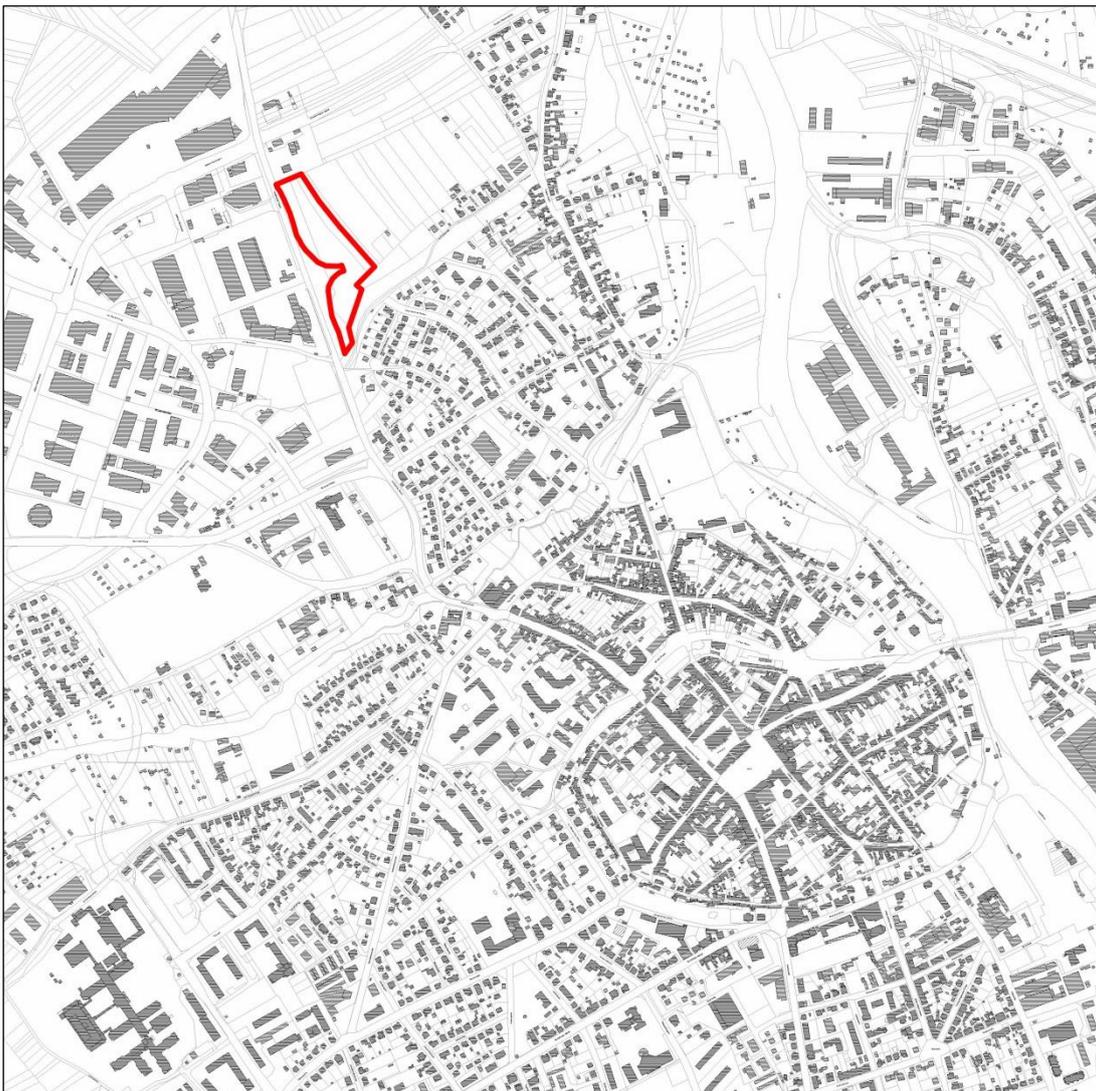
Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet an der Rudolstädter Straße“

– Begründung zum VORENTWURF –



**STADT
SAALFELD
SAALE**

Stadtplanungsamt



Planstand: 13.08.2019

Übersichtskarte ohne Maßstab

Bearbeitung: Stadtverwaltung Saalfeld, Stadtplanungsamt

Inhalt

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
2. Lage des Plangebietes im Stadtraum	3
2.1 Geltungsbereich des Plangebietes	3
2.2 Bisherige Nutzung im Plangebiet und in der Umgebung	3
2.3 Städtebauliche Situation	4
3. Kartengrundlage.....	4
4. Verfahrenswahl und -stand	4
5. Übergeordnete Planung und sonstige Planungen	4
5.1 Flächennutzungsplan	4
5.2 Regionalplanung und Landesplanung	5
5.3 Sonstige Planungen.....	6
6. Eigentumsverhältnisse	9
7. Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung.....	9
8. Prüfung von Planungsalternativen	9
9. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
9.1 Art der baulichen Nutzung	10
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
9.4 Verkehrsflächen	12
9.5 Stellplätze und Garagen	12
9.6 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
9.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
9.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
10. Technische Ver- und Entsorgung.....	13
10.1 Verkehrliche Erschließung	13
10.2 Gas und Elektroenergie	13
10.3 Trink- und Löschwasser.....	14
10.4 Abwasserentsorgung	14
11. Sonstige Belange	14
11.1 Altlasten	14
11.2 Archäologie und Denkmalpflege	14
11.3 Wald- und Landwirtschaft	14
11.4 Immissionsschutz.....	14
11.5 Umweltschutz und Schutzgebiete	15

11.6 Bodengeologie und Versickerungsfähigkeit.....	15
12. Flächenbilanz.....	15
13. Auswirkungen der Planung.....	15
14. Hinweise.....	16
15. Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen.....	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (gültig seit 11.07.2015).....	5
Abbildung 2 Raumnutzungskarte (Auszug) des RP-OT.....	6
Abbildung 3 B-Plan Nr. 48 „Rudolstädter Straße“ (Auszug).....	7
Abbildung 4 B-Plan Nr. 43 "Wohngebiet Graba II".....	8
Abbildung 5 Zusammenschau B-Pläne Nr. 48, 50 und 43.....	8
Abbildung 6 Betroffene Flurstücke (Grundlage: (c) GDI-Th).....	9

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass des Bebauungsplans ist sowohl die städtebauliche Ordnung und Erschließung einer bislang unbeplanten Fläche als auch die Verknüpfung von zwei zuvor gestarteten Bebauungsplanverfahren, die in ihrer Konzeption jedoch bereits aufeinander abgestimmt wurden.

Die Städte und Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für den Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet an der Rudolstädter Straße“ besteht ein Planungserfordernis, da er das notwendige Bindeglied zwischen der erneuerten Bundesstraße 281 im Westen und dem neuen Wohngebiet im Osten bildet. Darüber hinaus wird die bauliche Nutzung der Flächen im Geltungsbereich ermöglicht und planerisch mit der Umgebung abgestimmt.

Der Bebauungsplan Nr. 50 schafft mit seiner Rechtskraft Normenklarheit in einem Gebiet, dass durch andere Bebauungspläne mit unterschiedlichen Zwecken und Nutzungen umringt ist. Dieses Ziel lässt sich nur über ein Bebauungsplanverfahren erreichen.

2. Lage des Plangebietes im Stadtraum

2.1 Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 50 „Gewerbegebiet an der Rudolstädter Straße“ verfügt über eine Größe von ca. 2 ha und erstreckt sich parallel zur Rudolstädter Straße/B 281. Er wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch die Außenstelle des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr
- Im Osten durch das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“
- Im Süden durch den Bebauungsplan Nr. 07 „Wohngebiet Graba“
- Im Westen durch den Bebauungsplan Nr. 48 „Rudolstädter Straße“

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Bebauungszusammenhangs und in unmittelbarer Nachbarschaft der drei o.g. Bebauungsplänen. Der B-Plan Nr. 50 ist eng mit den Bebauungsplänen Nr. 48 und Nr. 43 verknüpft. Auf der Rudolstädter Straße entsteht ein neuer, vierarmiger Kreisverkehr, der auch in Richtung des geplanten Wohngebietes „Graba II“ abzweigt und den Standort erschließt. Der Bebauungsplan Nr. 50 schafft die planungsrechtliche Grundlage für das fehlende Straßenstück und verknüpft die beiden anderen Bebauungspläne miteinander.

2.2 Bisherige Nutzung im Plangebiet und in der Umgebung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden gegenwärtig für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Die unmittelbare Umgebung dient fast ausschließlich landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen. Nur im Südosten schließt sich ein Wohngebiet an. Mit Realisierung des Bebauungsplans Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“ wird östlich des Plangebiets ein neuer Wohnbaustandort geschaffen werden.

2.3 Städtebauliche Situation

Auch wenn die Rudolstädter Straße eine trennende Wirkung entfaltet, wirken die großen Grundstückszuschnitte und Gebäude des benachbarten Gewerbegebietes am Mittleren Watzelbach dennoch prägend auf das Plangebiet. Hinsichtlich der oben dargelegten Planung eines neuen Wohngebietes erfüllt der Bebauungsplan Nr. 50 die Funktion eines städtebaulichen Puffer- und Vermittlungsbereiches.

3. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage des vorliegenden Vorentwurfes des Bebauungsplanes wurde ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Gemarkung Saalfeld vom Dezember 2018 verwendet.

4. Verfahrenswahl und -stand

Der Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet an der Rudolstädter Straße“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Saalfelder Stadtrates am 15.05.2019 getroffen. Die vorliegenden Unterlagen befinden sich im Entwicklungssadium des Vorentwurfs.

5. Übergeordnete Planung und sonstige Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Saalfeld/Saale ist das Plangebiet als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Anstelle einer gemischten Baufläche soll im Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet an der Rudolstädter Straße“ hingegen ein (bezüglich der maximal zulässigen Lärmemission) eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Diese planerische Entscheidung wurde auf der Basis mehrerer Überlegungen getroffen:

- Die Gebietsgröße ist mit unter 2 ha verhältnismäßig klein. Durch diese geringe Größe ist die zweckentsprechende Belegung, bestehend aus einer gleichrangigen Mischung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, wesentlich schwieriger zu erreichen als bei größeren Gebieten. In der Zukunft wird es auch nach einer vollständigen Bebauung weiterhin schwierig bleiben, dieses Gleichgewicht aufrecht zu erhalten, da der Standort für Gewerbenutzungen grundsätzlich besser geeignet ist.
- Aufgrund dessen droht ein „Umkippen“ des Baugebietes und die faktische Umnutzung zu einem Gewerbegebiet. Dies wäre bei einem festgesetzten Mischgebiet jedoch nicht zulässig und müsste unterbunden werden. Dies hätte schlimmstenfalls dauerhaft brachliegende Grundstücke zur Folge, die für die fehlende Wohnnutzung vorgehalten werden müssten. Die Umsetzbarkeit der Planung wäre gefährdet.
- Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in Nord-Süd-Richtung auf seiner ganzen Länge in unmittelbarer Nachbarschaft der Bundesstraße 281. Während diese Nähe ein geringeres Problem für Gewerbenutzungen darstellt, würden schützenswerte Räume in Wohnhäusern stark beeinträchtigt werden und der Bebauungsplan wäre abwägungsfehlerhaft.

- Dem Trennungsgrundsatz in der Bauleitplanung kann durch die geplante Einschränkung des Gewerbegebietes auf Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entsprochen getan werden. So bildet das Plangebiet einen zusätzlichen Puffer zwischen dem Wohngebiet Graba II und der Rudolstädter Straße, ohne selbst die östlich anschließende Wohnnutzung zu beeinträchtigen.
- Der aus der Umplanung resultierende, geringe Verlust von potenziellen Wohnbauflächen wird standortnah durch das benachbarte Wohngebiet Graba II kompensiert. Gemäß Lärmschutzgutachten werden die Wohngebäude dort keinen schädlichen Immissionen ausgesetzt.

Angesichts dieser Gründe wird von der Ausweisung eines Mischgebietes im Plangebiet zugunsten eines eingeschränkten Gewerbegebietes Abstand genommen. Auf der Basis der Standortanalyse handelt es sich vielmehr um ein planerisches Erfordernis, die Wohnnutzung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans auszuschließen und an anderer Stelle zu realisieren. Es verbleibt die Entwicklung des Gebietes als Gewerbegebiet. Aufgrund der emissionsbezogenen Einschränkung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet bleibt die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt und die geplante Wohnnutzung wird nicht beeinträchtigt.

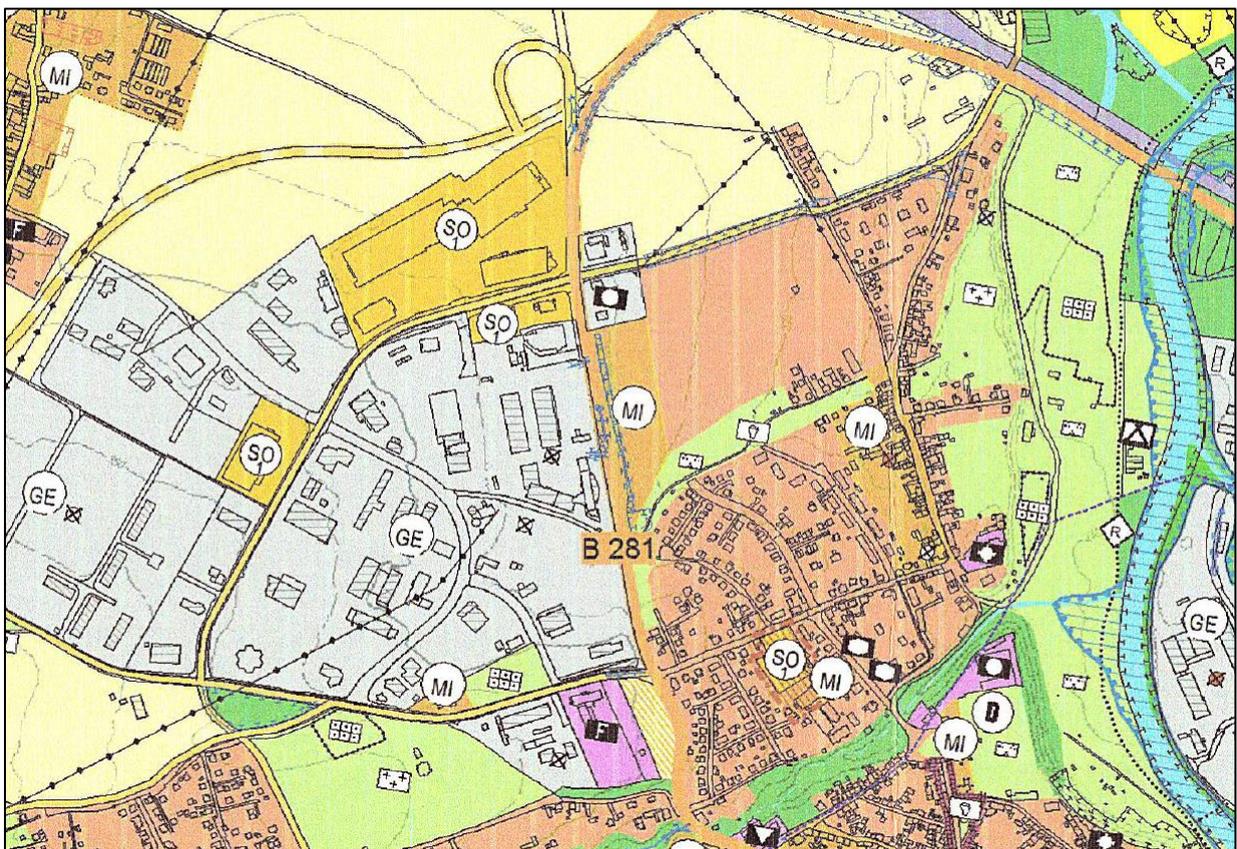


Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (gültig seit 11.07.2015)

5.2 Regionalplanung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm 2025 wie auch im Regionalplan Ostthüringen (als nachrichtliche Übernahme) zählt Saalfeld, zusammen mit den beiden Nachbarstädten Bad Blankenburg und Rudolstadt, zu den Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums

(siehe G 1-14 des RP-OT). Im Rahmen dieser Kategorisierung ist insbesondere auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Städtereichs ein bedeutender Faktor. Für Unternehmen sind Grundstücke in Blickdistanz zu einer stark belegten Straße wie der B 281 attraktiv, somit kann auch ein verhältnismäßig kleines Gewerbegebiet wertvolle Standorte bieten. In der Raumnutzungskarte des Regionaplanes ist das Plangebiet in den Siedlungsbereich vollständig inbegriffen (siehe unten).

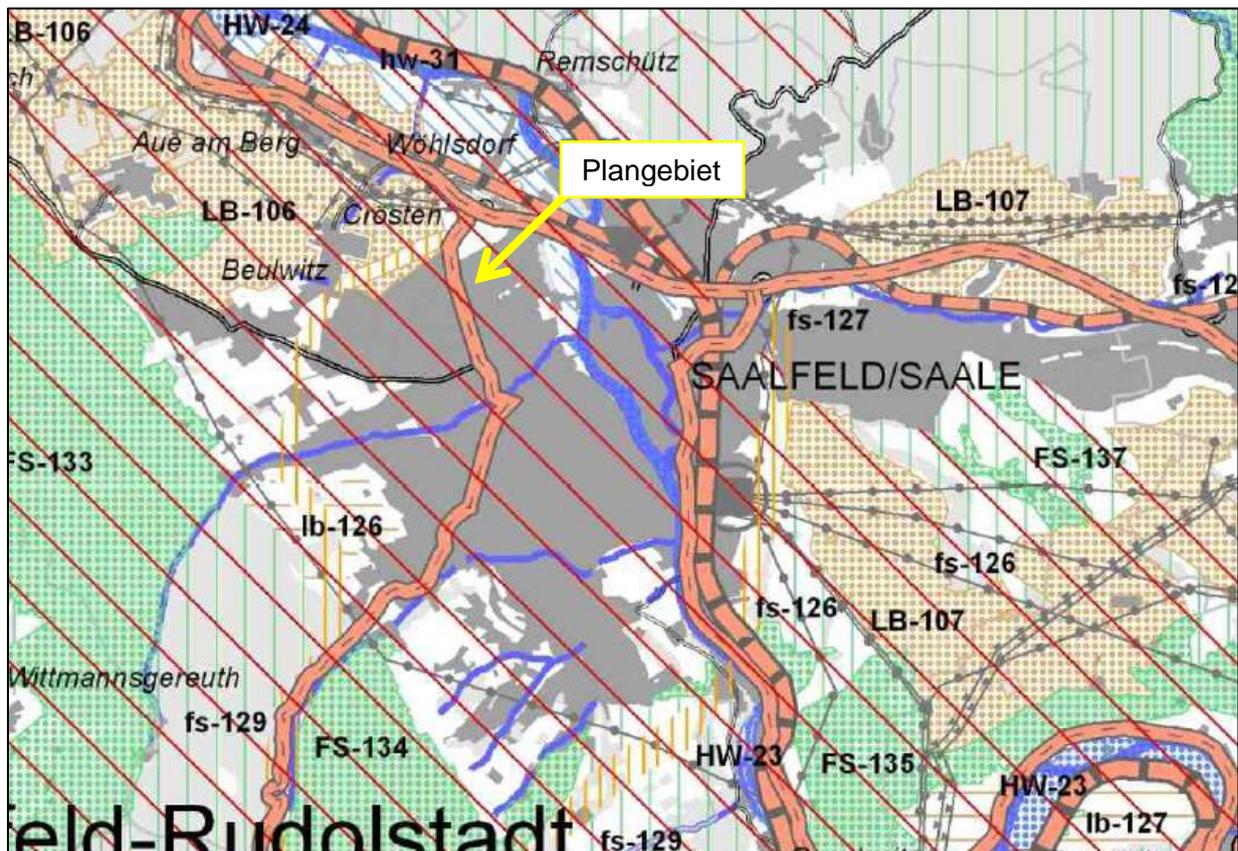


Abbildung 2 Raumnutzungskarte (Auszug) des RP-OT

5.3 Sonstige Planungen

Wie zuvor bereits dargelegt wurde, nimmt das Plankonzept des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbegebiet an der Rudolstädter Straße“ Rücksicht auf die beiden benachbarten Bebauungspläne Nr. 43 und Nr. 48. Das Verbindende Element ist die geplante Erschließungsstraße, die vom Kreisverkehr in der südlichen Mitte des Plangebietes abzweigt, das Plangebiet des B-Plans Nr. 50 passiert, die Haupterschließung der Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 43 bildet und am nördlichen Rand des Geltungsbereichs an die Christian-Wagner-Straße angebunden ist.

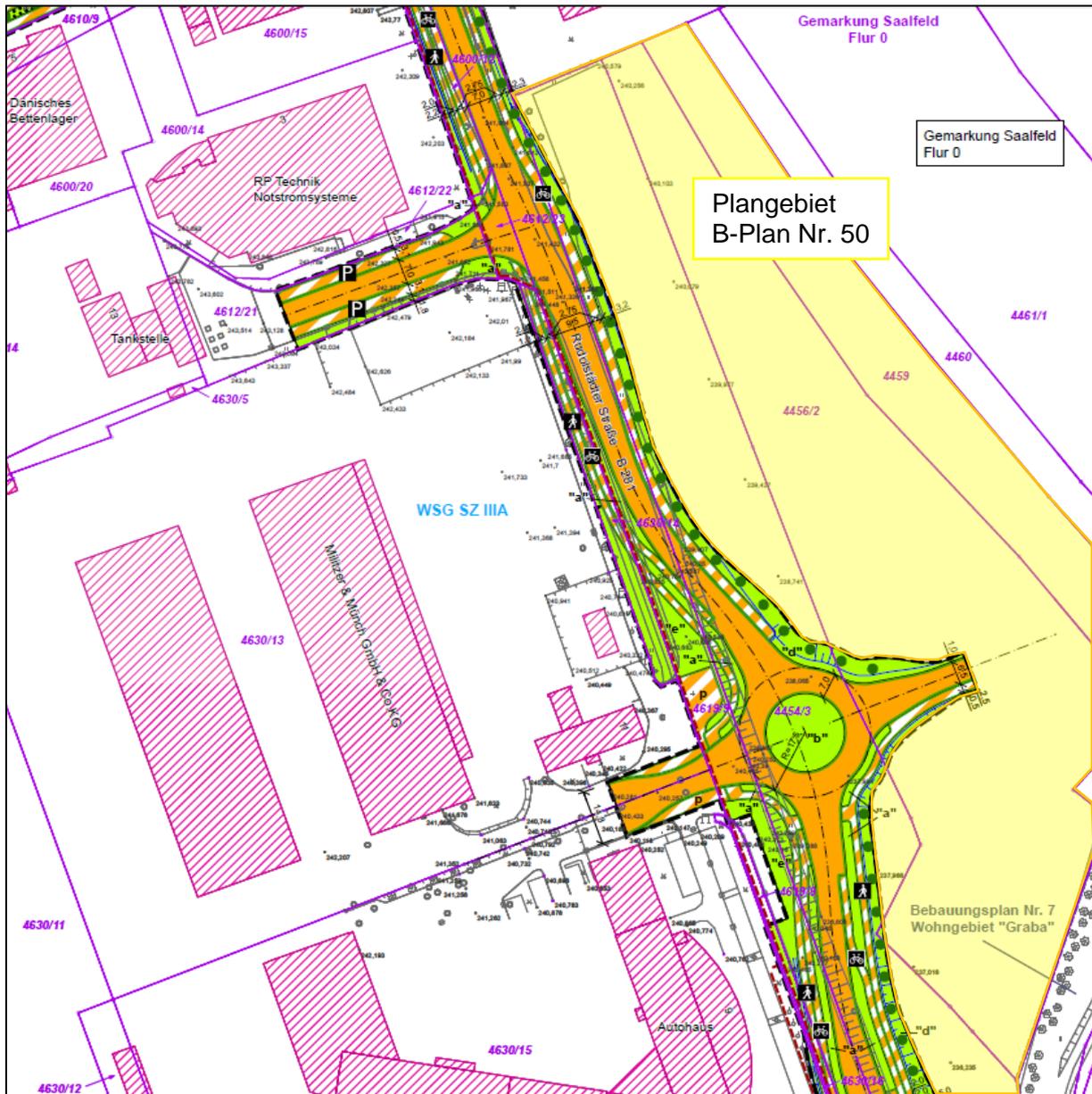


Abbildung 3 B-Plan Nr. 48 „Rudolstädter Straße“ (Auszug)

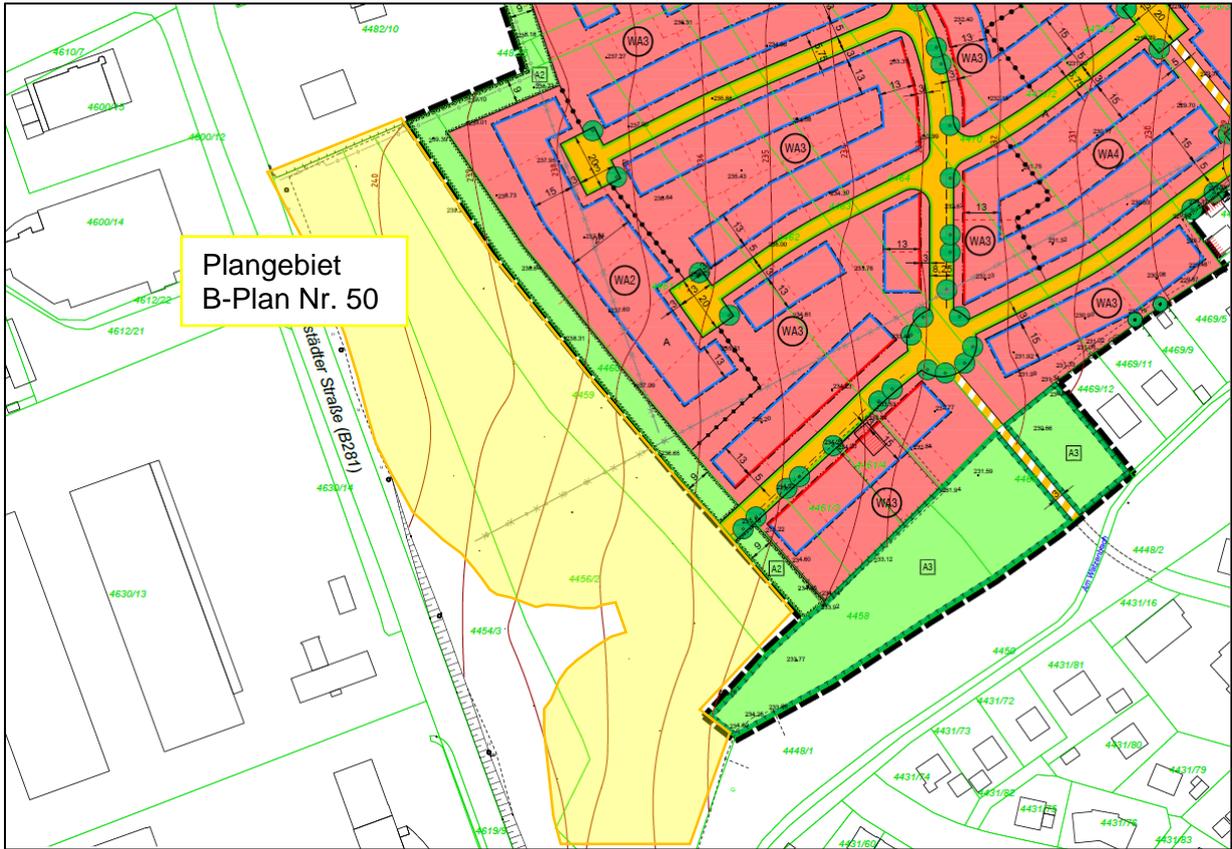


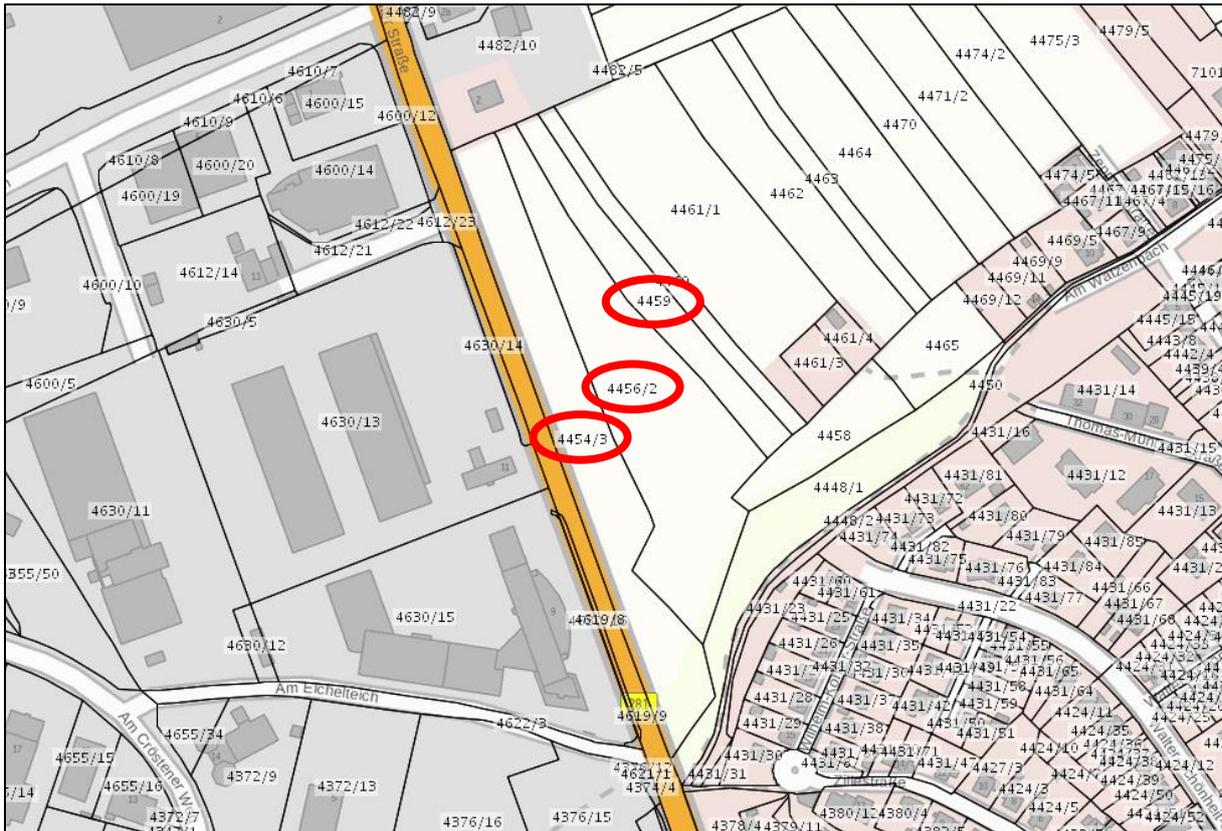
Abbildung 4 B-Plan Nr. 43 "Wohngebiet Graba II"



Abbildung 5 Zusammenschau B-Pläne Nr. 48, 50 und 43

6. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist derzeit in drei Flurstücke aufgeteilt: a) Flurstück Nr. 4454/3, b) Flurstück Nr. 4456/2 und c) Flurstück Nr. 4459. Das private Grundstück a) wurde bereits teilweise in den bestandsnahen Ausbau der Rudolstädter Straße miteinbezogen. Der verbleibende Teil fließt jetzt vollständig in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 51 „Gewerbegebiet an der Rudolstädter Straße“ ein. Ebenso verhält es sich mit dem Privatgrundstück b). Das Grundstück c) befindet sich aktuell noch in Privatbesitz, wird aber durch die Stadt Saalfeld/Saale erworben.



Flächennutzungsplans entsprechen, hätte aber große Nachteile zur Folge, die im Sinne der Verwertbarkeit der Grundstücke und einer umsichtigen Planung vermieden werden müssen.

Die Entwicklung eines Wohngebietes scheidet aus den gleichen Gründen aus, die auch gegen ein Mischgebiet aufgeführt werden können. Aufgrund der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“ ermittelten Lärmbelastung ist der Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bundesstraße nicht für Wohngebiete geeignet. Ein Wohngebiet könnte ggf. nur unter unverhältnismäßig hohen Aufwendungen für Lärmschutzmaßnahmen ausgewiesen werden. Auch die westlich anschließende, uneingeschränkte Gewerbenutzung würde einer unmittelbar benachbarten Wohnnutzung widersprechen.

Nicht grundsätzlich ausgeschlossen wäre z.B. die Entwicklung eines gewerblichen Sondergebietes. Allerdings muss hierbei auch der Kontext der näheren Umgebung und des übrigen Stadtgebietes in die Beurteilung dieser Planungsmöglichkeit miteinbezogen werden. Eine starke Frequentierung der Anlagen im Plangebiet durch Autokunden (z.B. bei einem Sondergebiet mit der Funktion „Handel“) könnte sich wiederum negativ auf das östlich angrenzende Wohngebiet mit ca. 80 Bauplätzen auswirken. Ferner muss im Falle einer Handelseinrichtung ebenso der Schutz städtischer Nahversorgungszentren, und dabei insbesondere der Schutz der Innenstadt, beachtet werden. Dies führt notwendigerweise zu einer Einschränkung des zulässigen Sortiments.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO, zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, dass

1. Tankstellen und
2. Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen zu

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
2. Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

Begründung: Das Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ist das für den Standort grundsätzlich am besten geeignete Baugebiet. Es bietet das größte Maß an Flexibilität in den Nutzungen und ist aufgrund der bestehenden Immissionen angemessen. Gleichzeitig sind jedoch aufgrund der besonderen Lage zwischen einem Wohngebiet im Osten und einem uneingeschränkten Gewerbegebiet im Westen weitere Anpassungen erforderlich, sodass der Bebauungsplan Nr. 50 den lokalen Anforderungen gerecht werden kann. Insbesondere die Beschränkung des Störpotenzials der zulässigen Betriebe auf Mischgebietsniveau dient der Konfliktvermeidung zwischen unterschiedlichen Nutzungen. Gleichzeitig sorgt die Festsetzung für Klarheit und setzt eindeutige Maßstäbe für die Beurteilung von Vorhaben und verdeutlicht die anzusetzenden Richtwerte.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Die maximal zulässige GRZ wird auf 0,8 festgesetzt.
2. Die maximal zulässige GFZ wird auf 2,0 festgesetzt.
3. Im GEe 1 ist eine Traufhöhe von maximal 252 m über NHN zulässig.
4. Im GEe 2 ist eine Traufhöhe von maximal 246,5 m über NHN zulässig.
5. Im GEe 3 ist eine Traufhöhe von maximal 244,5 m über NHN zulässig.

Begründung: Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der für Gewerbegebiete empfohlenen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Diese Festsetzung ist angemessen, da das Plangebiet mit unter 2 Hektar Fläche relativ klein ist und die verkehrliche Erschließung bereits einen beträchtlichen Anteil davon in Anspruch nimmt. Die Geschossflächenzahl schöpft dagegen die Obergrenze gemäß BauNVO nicht aus und ist an die maximal zulässigen Traufhöhen angepasst. Das nördliche Baugebiet ist hinsichtlich der zulässigen Traufhöhe zweigeteilt. Auf der westlichen Grundstückshälfte sind im Sinne einer räumlichen Abgrenzung zur B 281 höhere Baukörper zulässig. Auf die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird aufgrund einer Regelung der zulässigen Traufhöhe verzichtet.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

1. Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Baukörper mit einer maximalen Länge von 50 m und seitlichem Grenzabstand.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO definiert.

Begründung: Aufgrund der im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten kleinen Grundstücksgrößen und der sich daraus Einschränkung der Baufenster wird die offene Bebauung als ausreichend betrachtet. Die festgesetzten Baugrenzen gewährleisten

ausreichenden Abstand zu den benachbarten Nutzungen und bieten gleichzeitig Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude. Auf Baulinien wird mangels eines städtebaulichen Erfordernisses verzichtet.

9.4 Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über zwei Planstraßen gewährleistet.

1. Planstraße A verbindet den Kreisverkehr auf der Rudolstädter Straße mit der Haupterschließungsachse des B-Plans Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“ und ermöglicht den Zugang zum südlichen Baugebiet GEe 2
2. Planstraße B sichert die vollständige Erschließung der Baugebiete GEe 1 und GEe 2 nördlich der Planstraße A

Der 2,5 m breite Fußweg aus Richtung des Kreisverkehrs auf der Rudolstädter Straße wird im Geltungsbereich mit gleicher Breite fortgeführt. In der Plangrafik ist dieser Weg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Für die Zufahrt zum Baugebiet GEe 3 ist eine maximal 5 m breite Unterbrechung des Fußweges zulässig.

9.5 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.6 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB

Pflanzbindung auf der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „A“:

Diese Flächen sind mit standortgerechten Laubbaumhochstämmen in der Pflanzqualität HST StU 18-20 zu bepflanzen. Vorhandene Bäume sind in die Pflanzungen zu integrieren. Die Bäume sind mit einem Regelabstand von 10 m in einen durchwurzelbaren Raum von je mindestens 12 m³ zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu er- und unterhalten. Die Flächen zwischen den Bäumen sind mit Landschaftsrasen anzusäen und extensiv zu pflegen. Im Bereich von Leitungen kann vom Regelabstand abgewichen werden.

Die südliche Grünfläche kann zur Herstellung einer Grundstückszufahrt über eine Breite von maximal 5 m unterbrochen werden. Auf bereits gepflanzte Bäume ist Rücksicht zu nehmen.

9.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Entwicklungsmaßnahme auf der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „B“:
Diese Flächen sind mit Sträuchern, Heistern und 21 Bäumen (HST StU 18-20) standortgerechter Arten und Sorten zu bepflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Für die Strauchpflanzung wird ein Pflanzabstand von 1 x 1,5 m festgesetzt. In die Strauchpflanzung sind die 21 Bäume (im Fall der Reihenpflanzung mit einem Regelabstand von 10 m) in einen durchwurzelbaren Raum von je mindestens 12 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Im Bereich von Leitungen kann vom Regelabstand abgewichen werden.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen i.V.m. den oben genannten Maßnahmen und Pflanzbindungen der Umsetzung von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, die zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich sind.

9.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

Als Dachformen sind zulässig

1. Flachdächer,
2. Pultdächer mit einer Maximalneigung von 10° und
3. Flach geneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Maximalneigung von 10°

Begründung: Der Bebauungsplan dient gewerblichen Zwecken, sodass die Möglichkeiten der Dachgestaltung dementsprechend eingeschränkt werden. Mangels der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe erfüllt die maximale Dachneigung von 10° in Kombination mit der jeweils festgesetzten, maximalen Traufhöhe gleichzeitig eine limitierende Funktion in Bezug auf die Höhe des Baukörpers. Das Dach tritt baulich nur geringfügig in Erscheinung und wirkt sich nicht negativ auf andere Grundstücke aus (Verschattung).

10. Technische Ver- und Entsorgung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Der Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet an der Rudolstädter Straße“ liegt an der Rudolstädter Straße (B 281) und ist über einen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 48 „Rudolstädter Straße“ geplanten Kreisverkehr angebunden. Durch diese verkehrlich günstige und gut sichtbare Lage eignet sich der Standort besonders für Gewerbeansiedlungen. Zusätzliche Straßenverbindungen sind lediglich innerhalb des Geltungsbereichs selbst erforderlich, wobei diese in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt wurden.

10.2 Gas und Elektroenergie

Die Versorgung mit Erdgas und elektrischer Energie kann über entsprechende Ergänzungen der Infrastruktur sichergestellt werden.

10.3 Trink- und Löschwasser

Am Standort liegt das städtische Wasserversorgungsnetz im Bestand an. Bereits jetzt müssen für das Sonder- und Gewerbegebiet „Mittlerer Watzelbach“ Löschwassermengen von 96 m³/h bereitgestellt werden. Der zu erwartende Löschwasserbedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dieser Menge entsprechen oder sie unterschreiten.

10.4 Abwasserentsorgung

Die bestehenden Abwasserentsorgungsanlagen werden aufgrund des zu erwartenden Bedarfs des Wohngebietes Graba II ausgebaut. Diese zusätzliche Kapazität genügt auch den Anforderungen der ausgebauten Rudolstädter Straße/ B 281 sowie des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbegebiet an der Rudolstädter Straße“.

11. Sonstige Belange

11.1 Altlasten

Das Plangebiet befindet sich in (östlicher) Nachbarschaft zur Altlastenverdachtsfläche Nr. 16527 des Thüringer Altlasteninformationssystems. Andere Verdachtsflächen innerhalb oder in der Nähe des Plangebietes existieren nicht.

11.2 Archäologie und Denkmalpflege

Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde sind für das Plangebiet nicht bekannt. Allgemein gilt die Meldepflicht gem. § 16 ThDSchG, wonach bei Erdarbeiten mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Mauerresten, markanten Bodenverfärbungen) gerechnet werden muss.

11.3 Wald- und Landwirtschaft

Das gesamte Plangebiet befindet sich, wie auch der Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“ auf landwirtschaftlichen Nutzflächen. Der Eingriff in den Naturhaushalt, der insbesondere durch die Überbauung unversiegelter Flächen ausgelöst wird, muss entsprechend der rechtlichen Vorschriften kompensiert werden. Durch die Planung werden keine Waldflächen berührt oder beeinträchtigt.

11.4 Immissionsschutz

Wesentliche Immissionen liegen insbesondere in Form von Lärm und Luftverunreinigungen von der Rudolstädter Straße vor. Zum Schutz des geplanten Wohngebietes „Graba II“ wurden die im B-Plan Nr. 50 enthaltenen Gewerbegebiete eingeschränkt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur solche Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

11.5 Umweltschutz und Schutzgebiete

Im Plangebiet und in dessen Umgebung sind keine Schutzgebiete oder Biotope vorhanden.

11.6 Bodengeologie und Versickerungsfähigkeit

Entsprechend der bodengeologischen Übersichtskarte des Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz entspricht der Boden innerhalb des Plangebietes hauptsächlich der Kategorie „Sandiger Lehm - Braunerde (über Kies)“. Damit ist am Standort von einer durchschnittlichen Wasserdurchlässigkeit und Speicherfähigkeit des Niederschlagswasser auszugehen. In der Thüringer Subrosionskarte gehört das Plangebiet zur Kategorie **B-b-I-4**. Es handelt sich somit um ein potentiell Subrosionsgebiet mit im Wesentlichen noch intaktem Sulfat, wobei Erdfälle nur **sehr selten** tatsächlich eintreten. Verwerfungen im Boden können auf sich Subrosionseffekte auswirken, wobei laut Karte im Plangebiet und dessen Umgebung keine geologischen Störungen vorliegen.

12. Flächenbilanz

Kategorie	Flächentyp	Fläche in m ²	Anteil in %
Bauland	Gewerbefläche	15.423	80
Verkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche	1443	7
	Fußwege	122	<1
Grünfläche	Fläche A	561	3
	Fläche B	1589	8
	Sonstige Flächen	255	1
Summe (Geltungsbereich)		19.393	100%

13. Auswirkungen der Planung

Der Vollzug der Planung wird Auswirkungen verschiedener Art nach sich ziehen. Zunächst kommt es zu einer Umwidmung landwirtschaftlicher Nutzfläche zu Verkehrs-, Gewerbe- und öffentlicher Grünfläche. Damit geht für die Grundflächen aller Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Straßen die Neuversiegelung von Boden einher. Die betroffenen Flächen büßen damit ihre Fähigkeit ein, Regenwasser zu versickern und stehen auch nicht mehr zeitweise als Lebensraum für Flora und Fauna zur Verfügung. Dies sind nachteilige Nebeneffekte, die sich aus der Entwicklung des Standortes ergeben. Teile des Plangebietes (die festgesetzten Grünflächen) erhalten hinsichtlich der Biotopqualität jedoch eine Aufwertung gegenüber der aktuellen Bestandssituation.

Die wesentliche, angestrebte Auswirkung der Planung besteht in der Neuausweisung von Gewerbefläche an einem gut einsehbaren Standort und einer vielbefahrenen Straße. Dies schafft die Grundlage für gewerbliche Ansiedlungen und damit für neue Arbeitsplätze. Die mittlerweile fast vollständige Auslastung des benachbarten Sonder- und Gewerbegebietes „Am Mittleren Watzelbach“ belegt den großen Bedarf nach derartigen Grundstücken. Die vorliegende Planung ist mit den benachbarten Vorhaben (bestandsnaher Ausbau der

Rudolstädter Straße und Entwicklung des Wohngebietes Graba II) abgestimmt. Der Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet an der Rudolstädter Straße“ übernimmt hierbei eine wichtige Aufgabe und vervollständigt die Straßenverbindung zwischen den beiden laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 43 und Nr. 48.

14. Hinweise

Archäologische Funde

Bei Erdarbeiten können Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufung von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) auftreten. Etwaige Bodenfunde sind entsprechend § 16 des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie unverzüglich zu melden. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

Auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche wie kontaminationsverdächtige Baustoffe, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden oder ergeben sich auch Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen, ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz unverzüglich zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu informieren.

Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso ist die Übergabe von Schichtenverzeichnissen einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Sie umfasst das gesamte Einzugsgebiet der geschützten Wasserfassung. Hier gelten Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen wie Ablagern von Schutt, Abfallstoffen, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen der § 19 WHG, den DIN-Vorschriften und anderer zutreffender Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht entsteht. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Lagerung ist gem. § 54 Abs.1 ThürWG anzeigepflichtig.

15. Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 G vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Art. 1 G vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), das zuletzt mehrfach durch Artikel 41 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 760) geändert worden ist
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) vom 11. Dezember 2012, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 44 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 762)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), das zuletzt mehrfach durch Artikel 16 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 745) geändert worden ist