

Stadt Saalfeld/ Saale



Erläuterungsbericht/ Begründung Bebauungsplan – Nr.36 „Industriegebiet Am Bahnbogen Saalfeld“

INHALTSVERZEICHNIS:

Lfd. Nr.

01	Planungsziele
02	Räumlicher Geltungsbereich
03	Vorbereitende Bauleitplanung, Landesplanung
04	Planungen anderer Planträger
05	Planerische Gestaltung
06	Flächenbilanz
07	Verkehrerschließung
08	Medientechnische Erschließung
09	Bodenordnung
10	Altlasten
11	Lärm- und Immissionsschutz
12	Baugrundtechnik
13	Grünordnungsplan und Landschaftspflege
14	Erläuterung der textlichen Festsetzungen
15	Umweltbericht

Umweltbericht : Büro für Freiraum – und Stadtplanung Ellen Melzer, Gera
Begründung : Stadtplanungsamt Saalfeld
Februar 2006

01. Planungsziele

Allgemeines

Die Stadt Saalfeld, eine der ältesten Städte Thüringens, besitzt ein breitgefächertes historisch gewachsenes wirtschaftliches Potential.

Planerisch geordnete Gewerbestandorte sind am Mittleren Watzenbach, im ehemaligen Kasernengelände Beulwitz, an der Altsaalfelder Straße, dem ehemaligen Zeissgelände, An der Heide und im stadtzugehörigen Gelände der ehemaligen Maxhütte vorhanden. Die meisten dieser Gebiete sind mit einem vielseitigen Spektrum an Gewerbebetrieben belegt und die noch vorhandenen freien Flächen sind von Zuschnitt, Größe und Lage nur noch eingeschränkt für Ansiedlungen geeignet oder können für Erweiterungen am Standort genutzt werden.

Von erheblichem Nachteil ist, dass die Stadt bisher über keinen beplanten und hinreichend erschlossenen neuen Industriestandort in angemessener Größe verfügt. Im Städtedreieck am Saalebogen (Saalfeld - Rudolstadt - Bad Blankenburg) stehen zwar Industrieflächen zur Verfügung, erreichen aber nur zusammenhängende Größen von maximal 5 – 6 Hektar.

Somit ist auch in diesem Raum von einem Defizit an großflächigen Industriestandorten auszugehen.

Der Städteverbund hat daraus resultierend im Regionalen Entwicklungskonzept (REK) als gemeinsame Schlüsselmaßnahme den Ausbau eines Industriebereiches zwischen Bahnbogen und Nordumgehung (B 85) Gorndorf aufgenommen.

Hier soll eine Industriebranche von ca. 3 Hektar Größe um eine zusammenhängende Industrie- und Gewerbefläche von ca. 8,6 Hektar erweitert werden.

Der Bebauungsplan ist so angelegt, dass eine großflächige Nutzung vorzugsweise durch einen Investor erfolgen kann.

Dieses entspricht auch gewachsenen Anforderungen an solche Standorte im Freistaat Thüringen.

Eine gute verkehrs- und medientechnische Anbindung werden das Plangebiet weiter auf. Im Brachenbereich kann von einer geordneten Neubelegung mit produzierendem Gewerbe; Logistikunternehmen und Bildungseinrichtungen bis Ende 2005/6 ausgegangen werden.

Für die Erweiterungsfläche im Bahnbogen ist eine Erschließung mit Geländeregulierung und teilweiser Neutrassierung von Versorgungsleitungen ab 2006 vorgesehen.

Ziele

- Mit dem Bebauungsplan soll auf einer Industriebrache Baurecht neu geordnet und der Bereich als Bindeglied zwischen dem Stadtrand und industrieller Neuansiedlung eingebunden werden.
- Der Bereich zwischen Industriebrache, Bahnbogen und Nordumgehung (B 281) soll als Industriestandort zur Verfügung stehen und eine zusammenhängende wirtschaftliche Einheit bilden.
- Kommunale Verfügbarkeit oder städtisches Eigentum an den Grundstücken im Planbereich sollen einen optimalen Flächenzuschnitt für, wenn möglich, einen Ansiedler ohne privatrechtliche Einschränkungen ermöglichen, den öffentlichen Erschließungsumfang senken und Zergliederungen vermeiden.
- Belange des Umweltschutzes und der Schutzgüter sollen abgewogen und mit angebotener Nutzungsvielfalt in Einklang gebracht werden.
- Planerische Zurückhaltung in den Festsetzungen soll, in Übereinstimmung mit städtebaulicher Ordnung, Nutzungs- und Gestaltungsvielfalt erlauben.
- Kurze Anbindungen an das regionale und überregionale Straßennetz sollen die Erreichbarkeit erleichtern.

02. Räumlicher Geltungsbereich

In östlicher und nordwestlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Bahnlinie Saalfeld - Gera abgegrenzt.

Die südwestliche Grenze bildet die planfestgestellte und danach im Verlauf fixierte „Nordumgehung“ des Ortsteils Gorndorf in Richtung Unterwellenborn.

Der südöstliche Teil wird in seinem Grenzverlauf bestimmt durch die Anbindung dieses Plangebietes an die Nordtangente.

Im Süden schließt sich zunächst ein Wohngebietsteil mit Eigenheimen und Geschosswohnungsbau an, der aber durch einen landwirtschaftlich genutzten zwischengelagerten Grünbereich abgeschirmt wird.

Diese Wohnbebauung geht dann im Südosten in Mischgebiets- und Gewerbebereiche über, welche am Ende wieder mit dem Plangebiet kurzschließen.

Es folgen hinter der Bahnlinie lockere Wohnbebauung und Kleingartenanlagen.

Den Norden bildet eine hinter der Bahnlinie bergig ansteigende Landwirtschaftsfläche, die im Weiteren durch geschlossene Waldgebiete abgelöst wird.

Der Norden schließt hinter der Bahnlinie, im Kreuzungsbereich mit der Nordumgehung, mit einer kleineren Gewerbeansiedlung, ergänzt durch zugeordnete Wohnbebauung, ab.

0.3. Vorbereitende Bauleitplanung, Regionalplanung, Landesplanung

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan mit Stand 04/2001 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche und im nordwestlichen Teil ab dem Eichtal als Grünfläche dar. Diese Planfassung entspricht in den Darstellungen grundsätzlich den aktuellen Entwicklungszielen der Stadt Saalfeld. Es erfolgt deshalb in der derzeitig laufenden parzellenscharfen Überarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfes eine Anpassung, indem Bestand- und Nutzungsziele für diesen Planbereich präzisiert dargestellt werden. Die dann noch belassenen Grünflächen sind für Ausgleichsmaßnahmen und als Pufferzone zur anschließenden Wohnbebauung vorgesehen. Eine Genehmigung des überarbeiteten Flächennutzungsplanentwurfes wird für 2006/07 angestrebt. Der Abschluss dieser Planung hängt jedoch auch noch von zu erwartenden Entscheidungen zu weiterer und engerer Kooperation im Städtedreieck am Saalebogen und den angrenzenden ländlichen Verwaltungseinheiten ab.

- Regionalplanung:

- Regionales Entwicklungskonzept (REK)

Die Stadt Saalfeld bildet gemeinsam mit Rudolstadt und Bad Blankenburg das „Städtedreieck am Saalebogen“, welches zur Formulierung gemeinsamer Ziele ein regionales Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet hat. Dieses wird fortgeschrieben und aktualisiert.

Die LEG Thüringen wirkt als Berater und Koordinator zur Umsetzung und Fortführung dieses REK.

In diesem Umsetzungsmanagement wird als Schlüsselaufgabe die Entwicklung dieses Industriegebietes unter dem Begriff „Geraer Bahnbogen“ geführt.

Seit 2001 und verstärkt ab 2003 laufen Bestrebungen zum Grunderwerb der Flächen im Plangebiet, zur Erschließung und zur Förderung dieser Erschließung mit GA-Mitteln.

Die Vorbereitung von Baurecht durch entsprechende Bauleitplanung ist ebenso beinhaltet.

Dem Regionalen Entwicklungskonzept muss wegen seiner Aktualität Vorrang vor der vorbereitenden Bauleitplanung, welche anzupassen ist, eingeräumt werden. Dieses Entwicklungskonzept stellt bereits jetzt auf eine höhere Stufe der Zusammenarbeit im Städtedreieck ab und kann so auch als Vorbereiter eines kommunalen Verbundes gesehen werden.

- Regionalplanung Ostthüringen

Der Regionale Raumordnungsplan Ostthüringen aus dem Jahr 1999 hebt unter dem Kapitel Wirtschaft im Pkt. 4.2.1.8 hervor:

„Der Wirtschaftsraum um das Städtedreieck Saalfeld – Rudolstadt - Bad Blankenburg als umsatzstärkstes Industriezentrum in Ostthüringen soll insbesondere auch durch die bessere Anbindung an benachbarte Wirtschaftsräume weiterentwickelt werden.

Die industriellen Potentiale der traditionellen Wirtschaft dieses Raumes, wie die Elektronikproduktion, Ernährungsgewerbe, Faser- und Kunststoffindustrie, Feinmechanik, Glasgewerbe, Gummiproduktion, Holzverarbeitung, Keramik, Pharmazie, Porzellanherstellung und Röntgenröhrenherstellung sowie die Metallver- und Bearbeitung in Unterwellenborn und die thüringische Schieferindustrie im Raum Lehesten und Unterloquitz sollen im engen Zusammenhang mit bestehenden Forschungskapazitäten weiterentwickelt werden.

Synergieeffekte mit den Schwerpunktbetrieben der Region, darunter der Stahl- und Chemieindustrie sowie der Elektronikindustrie sollen zur Ansiedlung von Zuliefer- und Entsorgungsindustrie sowie Handwerksbetrieben und Unternehmen der Dienstleistungen genutzt werden“.

- Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan 2004 (LEP 2004) wird unter der Kategorie Raumstruktur bei Pkt. 2.2.10 das funktionsteilige Mittelzentrum Saalfeld – Rudolstadt - Bad Blankenburg mit Teilfunktionen eines Oberzentrums benannt.

Es wird festgestellt, dass das Städtedreieck in den Bereichen Kultur, Wirtschaft und Verwaltung oberzentrale Teilfunktionen hat.

Eine Entwicklung auf hohem wirtschaftlichen Niveau und in breitgefächerten Gewerbestrukturen findet damit auch Befürwortung.

Den Vorgaben an ein Vorranggebiet für „großflächige Industrieansiedlung“ oder an ein Vorranggebiet für „regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen“ kann mit dem Plangebiet „Am Bahnbogen Saalfeld“ („Geraer Bahnbogen“) zwar nicht entsprochen werden, jedoch wird ein Standort mit über 20 Hektar Gesamtfläche entwickelt, der überregionale Bedeutung erlangen kann und dem gemäß in der städtebaulichen Entwicklung des Städtedreiecks Einordnung findet.

Des weiteren wird unter Kapitel 4 in der Begründung unter Pkt. 4.1.1 und 2 darauf verwiesen, dass die Ergebnisse und wesentlichen Aussagen der regionalen Entwicklungskonzepte (Städtedreieck am Saalebogen) als regionale Handlungsprogramme die wirtschaftliche Kooperation unterstützen sowie die Arbeitsmarkt- und Wirtschaftspolitik stärker verzahnen. Sie sollen zunehmend als Grundlage für regional abgestimmte Strukturpolitik herangezogen werden und als Element der Förderung Berücksichtigung finden.

Damit kann abgeleitet werden, dass die Entwicklung des Industriegebietes „Am Bahnbogen Saalfeld“ raumordnerischen Zielen entspricht und das REK als Handlungsrahmen bestätigt wird.

04. Planungen anderer Planträger

Das Plangebiet tangiert im nördlichen Bereich die Bahnlinie Saalfeld - Gera. Diese Verkehrsanlage ist nicht in den Geltungsbereich einbezogen, ebenso auch nicht ein planfestgestelltes Grundstück der Deutschen Bahn AG am Beginn der Industriestraße. Zwar wird diese Fläche gewerblich durch ein Transportunternehmen genutzt und steht auch räumlich im Zusammenhang mit der Industriebranche im Bahnbogen, da jedoch eine Entwidmung der Bahnanlage nicht absehbar ist, wird zur Vermeidung eines planungsrechtlichen Eingriffs auf eine Einbeziehung in den Bebauungsplan verzichtet.

Im Süden grenzt das Plangebiet an die „Nordtangente“ und deren Verlängerung nach Unterwellenborn, die „Nordumgehung“ an. Beide sind planfestgestellte Teile der nördlichen Stadtumgehung. Die Grenzen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden an den Berührungspunkten durch die Abgrenzungen nach dem Planfeststellungsverfahren bestimmt.

In der Verlängerung des Eichtals wird für den Neubau B281 – Ortsumgehung Gorndorf - ein Grundstücksteil als Ausgleichsmaßnahme (E 6) ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschließt diese Fläche und geht mit planerischer Ergänzung dieses Grünzuges auf die Planungsziele des Planfeststellungsverfahrens ein.

Ergebnis aus der Untersuchung der beiden Planfeststellungsverfahren zum Baugrund, zur Hydrologie und zum Immissionsschutz sowie Untersuchungen zu Auswirkungen auf Schutzgüter finden für das laufende Bebauungsplanverfahren Beachtung.

05. Planerische Gestaltung

Das Plangebiet soll zur Ansiedlung von Industrie und Gewerbe dienen und dabei ein vertretbares Spektrum der Baukörper- und Flächengestaltung zulassen, um potentiellen Investoren notwendigen Handlungsspielraum zu ermöglichen.

Mit den großzügigen Bauflächenzuschnitten und der Ergänzung von Erschließungsanlagen kann flexibel auf Bedarf reagiert werden.

Durch die Eingrenzung mit der Bahnlinie Saalfeld - Gera und der Umgehungsstraße (Nordtangente und Nordumgehung), den umlaufend angeordneten Grünstreifen mit Bäumen und Hecken sowie der natürlichen Topographie des Gebietes sind Rahmenbedingungen geschaffen, die einer weitergehenden Störung des Landschaftsbildes entgegen wirken.

Selbst bei Ausnutzung der zulässigen Bauhöhe im Plangebiet von bis zu 15 m wird die Sichtbeziehung der Wohnbebauung von der Adlerstraße zum Wald hinter dem Bahnbogen nicht völlig eingeschränkt, weil sich das Gebiet weitestgehend in Tallage befindet. Die sich im Südosten anschließende Gewerbe- und Mischbebauung erfährt durch den geplanten Industriestandort bzw. die dortige Reaktivierung der Brachen keine Beeinträchtigung, weil die Nordtangente, hier als Brückenbauwerk, eine Sichtbarriere darstellt. Somit sind hier besondere gestalterische Maßnahmen eher wirkungslos und so auch nicht notwendig.

Die verkehrstechnische Anbindung außerhalb des Industriebrachenbereiches stellt als planerisches Ziel mit kurzer Streckenführung auf eine Ansiedlung nur eines Großunternehmens ab.

Baufelder sind mit Beachtung von Leitungstrassen auf eine maximale Größe ausgelegt und die Bereiche erdverlegter Leitungen können als Stellflächen Verwendung finden. Eine Verlängerung des Eichtals als Grünzug mit Anbindung zur Nordumgehung bildet eine natürliche Trennfläche zu hinterliegenden, baulich nicht nutzbaren Flächen.

Dahinter schließt sich ein Bereich für Ausgleichsmaßnahmen an, welche eine Pufferzone zur Wohnbebauung an der „Alten Ziegelei“ und am „Rasenweg“ bildet. In dem Bereich der Industriebrachen an der Industriestraße setzt der Bebauungsplan Nutzungsmöglichkeiten fest, die gewachsenen Bestand respektieren und dem Standort angepasste Gestaltungsmöglichkeiten zulassen.

Auf eine zu detaillierte und reglementierende Darstellung innerer verkehrstechnischer Erschließungen wird verzichtet.

06. Flächenbilanz

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 23 Hektar.

Davon sind ausgewiesene:

Industriefläche	12,53	ha
Gewerbefläche	0,91	ha
Straßenverkehrsfläche	0,53	ha
Grünfläche/Ausgleichsfläche	8,72	ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,07	ha
Wasserfläche	0,24	ha

07. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch eine zweispurige Querverbindung der Nordtangente (B 85) zur Industriestraße unmittelbar an das überregionale Straßennetz angebunden. Über die Bundesstraße, bzw. über die einbindende B 85/281 sind die Autobahn A 4 bei Erfurt in ca. 45 km und die Autobahn A 9 bei Triptis in ca. 37 km Entfernung zu erreichen.

Die Industriestraße als weitere Zufahrt bindet an das städtische Straßennetz an und stellt somit einen weiteren Anschluss zur Stadt her.

Als Verlängerung der Industriestraße bildet die Planstraße A im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den auf das notwendige Maß beschränkten Anschluss der großen Industriefläche hinter dem Brachenbereich.

Die weitere verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes soll betriebsinternen bedarfsgerechten individuellen Lösungen von Investoren vorbehalten bleiben.

Die Planstraße wird zweispurig in einer Regelbreite von 6 m, zuzüglich einer 50 cm breiten Entwässerungsrinne ausgeführt. Ein einseitig geführter Gehweg von 1,50 m Breite und ein 2 m breiter Grünstreifen vervollständigen diese Erschließungsanlage.

Ausbaubeginn ist die T- Kreuzung mit der Querspange zur Nordtangente. Den Abschluss dieser öffentlichen Verkehrserschließung bildet ein „Wendehammer“ im Industriebereich.

08. Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits zum Teil im Bereich der Industriebrachen medientechnisch versorgt. Jedoch korrespondiert diese Versorgung nicht mit eigentumsrechtlichen Gegebenheiten, aktuellem Bedarf und einem schlüssigen Gebietskonzept.

Zur Begrenzung des Aufwandes und der Erschließungskosten werden aber nutzbare Einheiten und Elemente in die Gesamterschließung einbezogen.

Es liegen für die verkehrstechnische Erschließung und für die Trinkwasserversorgung sowie Abwasser- Oberflächenwasserentsorgung Projekte vor, welche als jeweils erste Ausbaustufe den Planstand dieses Bebauungsplanes beinhalten und für eine möglicherweise notwendige innere weitere Erschließung ausgelegt werden können.

- Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird zur Zeit über eine Stichleitung DN 150 zum Standort der ehemaligen Großbäckerei mit Trinkwasser im Brachenbereich versorgt.

Die Neuerschließung sieht den Anschluss einer Leitung DN 80 in der „Straße der Freiheit“ an die dortige Hauptleitung DN 150 vor, welche ihren Verlauf in der Industriestraße und folgend in der Planstraße A bis zum Wendehammer nimmt.

Mit vollzogenem Kurzschluss der bereits vorhandenen Trinkwasserleitung zum Altstandort der Großbäckerei erfolgt ein Ringschluss.

Eine vollständige Löschwasserbereitstellung aus dem städtischen Wassernetz ist nach Auskunft des zuständigen Versorgungsunternehmens nicht möglich.

Ebenso kann die das Gebiet kreuzende Fernwasserleitung dafür nicht herangezogen werden.

Unter der Voraussetzung, dass sich im Plangebiet die Beschäftigtenzahl um ca. 500 Arbeitskräfte (AK) erhöht, also um ca. 30 AK/ha, wird von einem Tagesbedarf an Trinkwasser in einer Größenordnung von max. 74,9 m³/d bzw. 41,6 m³/d als Mittelwert ausgegangen.

Die Trinkwasserleitungsberechnung erfolgt als Verästelungsnetz nach den DVGW (Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches) -Arbeitsblättern W 402/ W 403/ W 410.

- Abwasserentsorgung/ Regenwasserableitung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Abwasserleitung DN 200 wird in der Planstraße A zur Anbindung an den Mischwasserkanal in der Industriestraße, Richtung Straße der Freiheit, geführt. Parallel zur Nordtangente, im 20 m breiten Grünstreifen erfolgt die Weiterführung der Schmutzwasserleitung in Richtung „Alte Ziegelei“.

Das Regenwasser wird im Altstandortbereich über eine Leitung DN 700 zur Anbindung an den Sammler in der Industriestraße geführt oder über das Regenrückhaltebecken in die „Weira“ geleitet.

Längs der Nordtangente verläuft ebenfalls neben der Abwasserleitung eine Regenwasserleitung.

- Löschwasser

Die zentrale Löschwasserbereitstellung wird durch eine Zisterne neben dem Regenrückhaltebecken weitestgehend abgedeckt. Entnahmestellen bzw. Stellplätze für Löschwasserfahrzeuge schließen unmittelbar an diese Erschließungsstraße an.

Die Zisterne wird nach Maßgabe der DVGW Arbeitsblatt 405 ausgebildet, um die geforderte Löschwassermenge von 192 m³/h für den Industriebereich über 2 Stunden sicher zu stellen.

Ein exakter Nachweis der Löschwasserversorgung wird Gegenstand weiterer Erschließungsplanung.

Für die Versorgung eines Teilbereiches an der Industriestraße kann auch ein Unterflurhydrant (Leitung DN 100) in der Straße der Freiheit herangezogen werden.

- Elektroenergie

Das Plangebiet wird von einer Hochspannungsfreileitung durchschnitten, welche im Bestand verbleiben soll.

Weiterhin liegen im Bereich geplanter Industrieflächen ein Mittelspannungskabel und ein HDPE – Rohr mit Steuerkabel.

Die Erdleitungen sind unter Beachtung eines entsprechenden Leitungskorridors von Überbauung freizuhalten und bei der Hochspannungsleitung sind die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 zu beachten.

In der Planung eingetragene Leitungsrechte berücksichtigen entsprechende Breiten. Höhenregulierungen der Erdkabel sieht die Erschließungsplanung vor, lagemäßige Veränderungen jedoch nicht.

Die direkte Stromversorgung von Ansiedlern wird nach Bedarf individuell geregelt.

- Gasversorgung

Das Plangebiet ist an das städtische Gasnetz angeschlossen und damit eine Gebietsversorgung möglich. Umverlegungen von Leitung in den Bauflächen sind vorerst nicht vorgesehen, sondern müssen mit Belegung des Gebietes entschieden werden.

- Telekommunikation

Das Telekomnetz liegt am Plangebiet an und bedarfsgerecht erweitert werden.

09. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff BauGB ist mit Einleitung des Satzungsverfahrens über diesen Bebauungsplan zunächst nicht vorgesehen.

Die Stadt Saalfeld erwirbt als Grundlage der Umsetzbarkeit dieses Planes die Grundstücksteile im Brachenbereich an der Industriestraße, welche zur Neuerschließung erforderlich sind und des weiteren noch alle privaten Grundstücke oder deren betroffene Teile im restlichen Plangebiet.

Damit soll sicher gestellt werden, dass die Ansiedlung eines Investors auf den jetzigen Landwirtschafts- und späteren Industrie- oder Gewerbeflächen erfolgen kann und die planerisch dokumentierte Verkehrserschließung für diesen Fall ausreicht.

Im Geltungsbereich liegen zum Stand 01/2006 folgende Flurstücke oder Flurstücksteile der Gemarkung Saalfeld oder Gorndorf:

Flurstück-Nummer	Gemarkung	Größe od. anteilige Fläche
924/2	Gorndorf	anteilig 1798 m ²
925/4	Gorndorf	anteilig 2113 m ²
927/2	Gorndorf	1769 m ²
928/2	Gorndorf	1263 m ²
2063 (Weg)	Saalfeld	anteilig 427 m ²
2062	Saalfeld	3687 m ²
2061	Saalfeld	4313 m ²
2060	Saalfeld	2198 m ²
2058/2	Saalfeld	4163 m ²
2057/2	Saalfeld	2086 m ²
2056/2	Saalfeld	2073 m ²
2055/5	Saalfeld	2473 m ²
2055/4	Saalfeld	2473 m ²
2054/2	Saalfeld	1145 m ²
2059/2	Saalfeld	2864 m ²
2044/4	Saalfeld	6577 m ²
1611/2	Saalfeld	anteilig 2524 m ²
1612/2	Saalfeld	anteilig 2694 m ²
2870/7 (Weg)	Saalfeld	7621 m ²
1612/3	Saalfeld	anteilig 5446 m ²
1631/10 (Weg)	Saalfeld	628 m ²
1937/3	Saalfeld	3627 m ²
1936/4	Saalfeld	3168 m ²
1935/2	Saalfeld	6434 m ²
1933	Saalfeld	3260 m ²
1931/2	Saalfeld	9049 m ²
1924/5 (Weg)	Saalfeld	872 m ²
1945/3	Saalfeld	2206 m ²
1921/2	Saalfeld	1838 m ²
1922	Saalfeld	1864 m ²
1923	Saalfeld	3791 m ²
1952/6	Saalfeld	501 m ²
1613/7	Saalfeld	12076 m ²
1613/8	Saalfeld	anteilig 12018 m ²
1905/16	Saalfeld	17768 m ²
1606/3 (Weg)	Saalfeld	anteilig 299 m ²
1615	Saalfeld	1861 m ²
1616/3	Saalfeld	9198 m ²
1620/3	Saalfeld	2638 m ²
1621/6	Saalfeld	2411 m ²
1624/11	Saalfeld	2015 m ²
1624/12	Saalfeld	619 m ²
1624/13	Saalfeld	1738 m ²
1624/14	Saalfeld	1237 m ²
1625/4	Saalfeld	990 m ²
1626/4	Saalfeld	892 m ²
1627/8	Saalfeld	627 m ²
1628/4	Saalfeld	557 m ²
1630/10	Saalfeld	458 m ²
1635/4	Saalfeld	480 m ²
1902/12	Saalfeld	1116 m ²
1905/12	Saalfeld	570 m ²
1900/6	Saalfeld	326 m ²
1899/7	Saalfeld	672 m ²
1896/9	Saalfeld	659 m ²
1905/15	Saalfeld	3959 m ²

1697/13	Saalfeld	67 m ²
1905/13	Saalfeld	365 m ²
1884/7	Saalfeld	195 m ²
1905/14	Saalfeld	426 m ²
1634/16	Saalfeld	35510 m ²
1634/23	Saalfeld	5013 m ²
1642/3	Saalfeld	449 m ²
1641/1	Saalfeld	800 m ²
1640/1	Saalfeld	456 m ²
1697/15	Saalfeld	anteilig 167 m ²
1662/8	Saalfeld	anteilig 299 m ²
1905/10	Saalfeld	1659 m ²
1609	Saalfeld	anteilig 2094 m ²
1605/2	Saalfeld	anteilig 1241 m ²
1627/7	Saalfeld	173 m ²
1636/6	Saalfeld	480 m ²
1930/2	Saalfeld	8400 m ²
	Summe:	229.923 m²

10. Altlasten

Im Brachflächenbereich des Plangebietes sind nach Angaben des Thüringer Landesamtes für Umwelt und Geologie vom November 2002 drei Altlastenverdachtsflächen enthalten, deren Zahl sich durch Änderung des Geltungsbereiches mit Herausnahme von planfestgestellten Flächen der Deutschen Bahn AG auf zwei reduziert.

In einer zur Problematik geführten Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Gera vom 30.01.2003 konnte auf Grund einschlägiger Kenntnisse der Vertreter des Dezernates Abfallwirtschaft festgestellt werden, dass nur die in der Thüringer Altlastenverdachtsflächendatei unter Kennziffer 16534 erfasste Fläche für das Bebauungsplanverfahren beachtlich ist.

Hierbei handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Großbäckerei und eines Handelsdepots für Waren des täglichen Bedarfs sowie Werkstatt mit Tankstelle.

Es wurde von der zuständigen Behörde (SUAG, Dezernat Abfallwirtschaft) im Vorfeld direkter Beteiligung als hinreichend erachtet, dass lediglich für den Tankstellenbereich mit verfülltem Treibstofftank eine Kennzeichnung im Bebauungsplan vorzunehmen ist.

Der Entwurf des Bebauungsplanes beinhaltet deshalb eine Darstellung des Altlastenverdachtsbereiches mit Planzeichen Nr. 15/12 nach PlanzVO 1990.

Die getroffene Einschätzung aus 01/2003 findet durch die gleiche Behörde in einer direkten Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 19.01.2005 erneut Bestätigung.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf die Abstimmungspflicht zur Altlastenbehandlung in einem Bauantragsverfahren verwiesen, ebenso auf die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz.

11. Lärm- und Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einem städtischen Raum, der durch Verkehrslärm von der nördlichen Umgehungsstraße (Nordtangente/Nordumgehung) und der Bahnlinie Saalfeld-Gera sowie auch durch vorhandene Lärmabstrahlung des bereits ansässigen Gewerbes vorbelastet ist.

Die geplante gewerblich - industrielle Nutzung innerhalb der Baugrenzen des Gebietes erzeugt ebenfalls Immissionen, welche auf das Umfeld wirken.

Um dem vorhandenen Wohnumfeld an der Adlerstraße, dem Rasenweg, dem Mittelweg und weiteren angrenzenden Bereichen mit gestaffelten Nutzungen notwendigen Immissionsschutz zu gewähren, aber auch den geplanten Industriestandort optimal nutzen zu können, wurde eine Schallimmissionsprognose - Nr. 1678/05 vom 10.05.2005 durch das Büro BIWA aus Gera erstellt.

Diese Prognose entspricht auch den Anforderungen des Staatlichen Umweltamtes Gera aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan.

Zur Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005- Schallschutz im Städtebau- werden nach der Prognose den Industrie- und Gewerbebereichen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) zugeordnet.

Der Bestandsschutz bereits vorhandenen Gewerbes außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes findet bei der Kontingentierung in der erforderlichen Form Beachtung.

Am Tag, d.h. von 6:00 bis 22:00 Uhr, kann der bei gewerblicher Nutzung maximal zulässige Grenzwert von 65 dB (A) qm im ganzen Plangebiet ausgeschöpft werden.

In der Nachtzeit ergeben sich jedoch für die zulässigen Lärmabstrahlung Einschränkungen in den einzelnen Gebietsteilen, welche aber durch geeignete bauliche Maßnahmen oder Ordnung von Betriebsabläufen kompensiert werden können. Die Schallimmissionsprognose des Büro's BIWA ist generell für Vorhaben im Plangebiet zu beachten und somit als Bestandteil des Bebauungsplanes zu werten.

12. Baugrundtechnik

Das Plangebiet liegt nach kartografischen Unterlagen der Thüringer Landesanstalt für Geologie, Referat II 2 – Ingenieurgeologie, aus dem Jahr 2000 in einem Bereich der Kategorie B-b-I-3 (Erdfälle- und -einsenkungen sind relativ häufig – Erdfallgebiet - aktive Subrosion).

Dieser Sachverhalt und auch erlangte Kenntnisse beim Bau der angrenzenden Nordtangente, veranlassten die Stadt Saalfeld deshalb, für den Bebauungsplanbereich ein Baugrundgutachten bzw. einen „Geotechnischen Bericht zur Einschätzung der Bebaubarkeit“ erstellen zu lassen. Dieser Bericht von BEB Jena Consult GmbH liegt seit Juni 2002 vor und bildet mit die Grundlage der einzelnen Gebietsausweisungen im Planbereich.

Das Industriegebiet/Gewerbegebiet wird in 4 Zonen oder Rayons (A, B₁, B₂, C) untergliedert, mit jeweiliger Einstufung der Bebaubarkeit oder Nutzung.

Inhalte dieses Gutachtens sind in den Darstellungen des Bebauungsplanes und dessen textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Für Einzelvorhaben im Plangebiet ist, auch mit Kenntnis der geschilderten Sachverhalte, nochmals eine gesonderte und hinreichende Baugrundbewertung vorzunehmen.

Die Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) verweist in einer infrastruktureologischen Stellungnahme vom 14.01.2005 auf die Lage des Plangebietes in einem aktiven Subrosionsgebiet und auf entsprechende Kennzeichnungspflicht.

Bei Erdaufschlüssen oder der Anlage größerer Baugruben ist diese Behörde unter Berufung auf einschlägige Rechtsverordnungen rechtzeitig einzubeziehen.

Der Bebauungsplan nimmt deshalb auch den Hinweis auf, dass die TLUG in jedes zum Plangebiet laufende Baugenehmigungsverfahren und die Baudurchführung nachweislich einzubeziehen ist.

Der „Geologische Bericht zur Einschätzung der Bebaubarkeit“ ist als Bestandteil dieses Bebauungsplanes zu werten und so von Bauherren und Planern zu beachten.

13. Grünordnungsplanung und Landschaftspflege:

Der Grünordnungsplan wurde als integrierter Bestandteil des Bebauungsplanes durch das Büro für Freiraum- und Stadtplanung Ellen Melzer erstellt.

Somit sind Darstellungen und textliche Festsetzungen Inhalte des zu billigenden und zu beschließenden Planentwurfes.

Diese Verfahrensweise begründet sich im § 5 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG). Der Grünordnungsplan und die Umweltprüfung/Umweltbericht haben den Entwurf zum Landschaftsplan der Stadt Saalfeld zur Grundlage genommen und Aussagen daraus, welche für den Bebauungsplan von Belang sind, weitestgehend berücksichtigt.

14. Erläuterung der textlichen Festsetzungen

14.1. Bauliche Nutzung

Im Anschluss an einen bereits vorhandenen, teilintegrierten Gewerbestandort soll ein Industriegebiet für produzierendes Gewerbe auf einer größtmöglichen zusammenhängenden Fläche entstehen.

Zwei Verkehrsanlagen, die Bahnlinie Gera – Saalfeld und die Nordumgehung als B 281, setzen Grenzen der räumlichen Entwicklung.

Eine großzügige industrielle Nutzung des so umgrenzten Standortes ist planerische Zielsetzung.

Spezifische Bedingungen, wie die notwendige Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,7 zur Eingrenzung des Versiegelungsgrades, damit die Aufnahme des Oberflächenwassers in das geplante und teilweise vorhandene System funktioniert oder vorhandene Trassen von Versorgungsleitungen stellen Rahmenbedingungen dar, welche die Nutzbarkeit mit fixieren.

Das zusammenhängende Flächenpotential für Industrieansiedlung eröffnet aber ausreichende Belegungsmöglichkeiten.

Erkundete und gutachtlich belegbare Baugrundverhältnisse gliedern das Baugebiet in Zonen (Rayons), die eine danach gestaffelte Dimensionierung von Baukörpern oder Belegung als Lager und Stellflächen zulassen.

Dabei werden baulich nicht geeignete Bereiche hinter dem Eichtalgraben für Ausgleichsmaßnahmen verwendet und die Industriegebietsflächen an baugrundtechnisch unbedenklichen Stellen eingeordnet.

Die verbleibende Größe der hochwertigen Bauflächen mit ca. 8,6 ha außerhalb der Industriebrache stellt jedoch mit den Freiheitsgraden der Verwertbarkeit ein Potential für die Stadt Saalfeld dar, welches einem weiten Kreis von Investoren große Entfaltungsmöglichkeiten bietet.

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

In den Industrie- und Gewerbegebieten sind Nutzungen nach §§ 8 und 9 BauNVO, wie Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig. Ausgeschlossen werden:

- Tankstellen;
- Anlagen für sportliche Zwecke;
- Lebensmittelhandel, Discounter, reine Handelseinrichtungen;
- Vergnügungsstätten.

Mit diesem Ausschluss soll vermieden werden, dass sich auf den Industrie- und Gewerbeflächen Unternehmen ansiedeln, die hohes Verkehrsaufkommen erzeugen und die Möglichkeiten aufwendiger medientechnischer Erschließung nicht ausschöpfen.

Die Stadt verfügt über genügend integrierte, zentrale Standorte für derartige Ansiedlungen, welche planerisch geordnet und auch in einem Baulandkataster erfasst sind.

Der Ausschluss aus dem Plangebiet regelt sich nach § 1 Abs. 4 BauNVO und ist auf eine Stärkung der Innenstadt gerichtet.

Hiermit wird auch regionalen und landesplanerischen Zielen nach Landesentwicklungsplan 2004, Regionalen Raumordnungsplan Ostthüringen aus 1999 und dem aktuellen Entwicklungskonzept im Städtedreieck entsprochen.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter i.S.d. §§ 8 und 9 Abs. 3 Nr.1 BauNVO zugelassen werden.

Diese Wohnbereiche sollen sich vorwiegend auf Randgebiete konzentrieren.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke wird nicht gewährt, dieses begründet sich gleichartig wie der Ausschluss von Handelseinrichtungen und Vergnügungsstätten.

14.3. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dieses trifft für Einzelgaragen und auch für Parkdecks zu.

Stellplätze hingegen können auch außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise errichtet werden. Damit ist eine Nutzung von Flächen, die z.B. mit Leitungsrechten belegt sind oder Flächen neben der Planstraße möglich.

Der Bau solcher Stellplätze bedarf der Zustimmung, damit ist die Verpflichtung der Darstellung in den Bauantragsunterlagen verbunden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Industriebrachenbereich von Neuansiedlungen und den Eckdaten der langjährigen Vornutzung mitbestimmt. Der Bebauungsplan richtet sich hier nach vorhandenen Gegebenheiten und verankert deshalb Bestehendes in seine Festsetzungen.

Nur für den Versiegelungsgrad, der mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 bestimmt wird, sowie für Höhenfestsetzungen bis max. 15 m über Gelände wurden Regelungen getroffen.

Im neu zu erschließenden Industriebereich wird zur Vermeidung zu großer Einschränkungen auf die Vorgabe der Anzahl von Vollgeschossen (Mindestmaß/Höchstmaß) oder einer Geschossflächenzahl (GFZ) und einer Baumasse (BM) sowie einer Baumassenzahl (BMZ) verzichtet.

Ebenso wie im Industriebrachenbereich wird dort die Festsetzung der Grundflächenzahl von max. 0,7 und einer zulässigen Gebäudehöhe als ausreichend erachtet.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Firsthöhe mit technischen Einrichtungen (z.B. Lüftungsanlagen, Aufzügen usw.) oder Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Schornsteine) soll dazu beitragen die Nutzungsvielfalt für ein breites Branchenspektrum nicht von vorn herein einzugrenzen, sondern der planenden Kommune Entscheidungsspielraum dazu zu gewähren.

14.5. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Industriebrachengebiet an der Industriestraße ist eine vorrangig offene Bauweise für den noch vorhandenen oder rekonstruierten Gebäudebestand üblich. Dabei sind überwiegend Gebäudelängen von über 50 m bis 100 m dort zu verzeichnen.

Auch in der geplanten Industriezone soll die Möglichkeit großflächiger Gebäudeausdehnung zulässig sein.

Um nun den vorhandenen Bestand in seiner Entwicklung nicht einzugrenzen und industrielle Entwicklung nicht zu unterbinden, ist im Bebauungsplan generell abweichende Bauweise (a) zulässig, indem nach § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit Längen von über 50 m errichtet werden dürfen. Ansonsten gilt offene Bauweise (o) als festgesetzt.

14.6. Mindestgrößen von Baugrundstücken (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke in dem Gewerbegebiet GE 1 und in den Industriegebieten wird auf mindestens 1500 m² festgesetzt. Damit soll eine zu große Zergliederung durch zu vielschichtige Gewerbeansiedlung vermieden werden und der Charakter einer Industriezone erhalten bleiben.

Die restlichen Industrie- und Gewerbebereiche sollen als ein gemeinsames Baugebiet für die Ansiedlung nur eines Großbetriebes genutzt werden. Die erschließungstechnische Ausrichtung des Bebauungsplanes stellt auf diese Nutzungskonzeption ab.

Es ist deshalb auch kommunale Absicht, die Grundstücke dieses Bereiches zu einer Einheit zu verschmelzen.

14.7. Geländeprofilierungen (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

Um möglichst gleichmäßig ebene Bauflächen im ehemaligen Ackerbereich zu erhalten, soll neben der Bahnlinie und dem vorhandenen Hochspannungsmast Erdstoffabtrag in einer Größenordnung von ca. 30.000 m³ erfolgen. Diese Erdmassen werden dann neben dem Regenrückhaltebecken wieder verfüllt.

Die Auffüllung am Regenrückhaltebecken mit einer Sollhöhe bis zu 1,50 m über jetzigem Gelände ist vor allem notwendig, um ein Niveau zu erreichen, das diesem Becken ein ausreichendes Fassungsvermögen sichert ohne die Höhe des natürlichen Auslaufes zu unterschreiten.

Diese gesamte Geländeregulierung ist Bestandteil des Erschließungsprogramms und auch Voraussetzung für die Umverlegung von Versorgungsleitungen.

Bei einer inneren Erschließung des Baugebietes sind die Böschungen an den privaten Verkehrsanlagen in einem Verhältnis von 1:2 auszuführen. Dieses gilt auch für Terrassierungen.

Wird an Stelle einer Böschung eine Stützmauer angelegt, ist diese mit Rankpflanzen zu begrünen, sobald eine Höhe von über 1,50 m über Gelände erreicht wird.

14.8. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Um eine einheitliche Stellung der Gebäude zu erreichen, sind diese in ost- westliche Ausrichtung zu stellen.

Hierdurch soll die Durchlüftung des Plangebietes mit Beachtung der Hauptwindrichtung verbessert werden.

14.9. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 13 und 21 BauGB)

Das Plangebiet wird durch mehrere Hauptversorgungsleitungen, wie eine Eit-Freileitung, Eit- Erdleitungen, eine Fernwasserleitung und eine Gasleitung gekreuzt.

Diese Leitungen sollen mit Erschließung gesichert und im notwendigen Maß ergänzt werden.

Der Bebauungsplan schützt mit seinen Ausweisungen diese Leitungen vor Überbauung oder Beeinträchtigungen. Die Haupttrinkwasserleitung wird in der Planstraße A und in der Industriestraße geführt. Eine Trinkwasserleitung führt auch noch von der Straße der Freiheit zur Planstraße, deren Anbindung an das neue System zum Ringschluss beiträgt.

Ebenso sind im Erschließungsstraßenbereich Regen- und Abwasserleitungen im Trennsystem vorhanden oder vorgesehen, ein weiterer Korridor hierfür verläuft parallel zur Bundesstraße.

Die Regenwasserleitungen führen zum Regenrückhaltebecken hin.

Eine grundbuchrechtliche Sicherung der Leitungsrechte, soweit nicht bereits vorhanden, soll erst nach der Gebietserschließung und vor einer Vermarktung der Bauflächen erfolgen.

14.10. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf der Grundlage des Schall-Immissionsschutzgutachtens Nr. 1678/05 des Büros BIWA vom 10.05.2005 werden für die einzelnen Industrie- und Gewerbebereiche immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) vorgegeben, um mit dieser Kontingentierung den Schutz des Umfeldes, besonders bei Wohnbebauung, vor unzulässigen Lärmimmissionen zu sichern.

Fläche	IFSP in dB (A) m ²	
	Tag	Nacht
GI 1	65	49
GI 2	65	44
GI 3-6	65	49
GE 1	65	54

Die für Industrieansiedlung zulässigen IFSP können hiernach am Tag ausgeschöpft werden.

In der Nacht sind Einschränkungen von den ansonst zulässigen 55 dB (A) m² wegen der Vorbelastung des Gebietes durch Gewerbe im Umfeld notwendig.

Da es sich bei den Vorgaben um flächenwirksame Kennwerte handelt, sind bei den großen Zuschnitten der einzelnen Baugebiete die notwendigen Einschränkungen zur Nachtzeit nicht als wesentlicher Nachteil für ein breites Spektrum gewerblich-industrieller Nutzung zu sehen.

Die Hinweise zum Schallschutz mit Einordnung in Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind für die Errichtung von Gebäuden beachtlich.

Des Weiteren wird auf die nach DIN 4109 geregelte Schutzbedürftigkeit von Wohn-, Aufenthalts- und Büroräumen in den Baugebieten verwiesen.

14.11 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In das Plangebiet führt eine Planstraße A mit 6,50 m Breite und angegliedertem einseitigen Gehweg sowie Grünstreifen. Diese Straße knüpft unmittelbar an die Industriestraße an und bildet deren Verlängerung. Sie endet kurz hinter dem jetzigen Industriebrachengebietsteil in Höhe des geplanten Regenrückhaltebeckens und der nebenliegenden Löschwasserzisterne.

Die Straße ist in der Planung schematisch mit Planzeichen 6.1 nach PlanzV dargestellt. Nähere Angaben enthält ein vorliegendes Straßenobjekt für diese Planstraße.

Die Anordnung der Straße setzt voraus, dass der Plangebietsteil auf den jetzigen Ackerflächen vollständig durch einen Investor genutzt wird und erforderliche innere Erschließung privater Initiative vorbehalten bleibt.

14.12. Versorgungseinrichtungen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Ober- oder unterirdische Standorte für Baukörper der Versorgungsunternehmen sind in der Planung, außer einer Gasregelstation, nicht gesondert vermerkt, weil auch eine Lokalisierung zum derzeitigen Planstand und eine Dimensionierung nicht konkret möglich sind.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass diese Anlagen im gesamten Plangebiet zulässig sind.

14.13. Hochwasserereignis, Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Plangebiet wird neben der neuen Bundesstraße (B85 – Nordtangente Saalfeld/ Nordumgehung Gorndorf nach Unterwellenborn) vom Bachlauf der „ Weira“ tangiert. Da ein Beschluss des Rates des Kreises Saalfeld aus dem Jahr 1981 den gesamten Bachbereich als hochwassergefährdet erklärt, ohne nähere Abgrenzungen dazu zu treffen, hat die Stadt Saalfeld ein Gutachten über den hydraulischen Nachweis der Hochwassersicherheit des Plangebietes am Bahnbogen beauftragt.

Dieser Nachweis aus dem Jahr 2005 sagt aus, dass keine Bauflächen einer Gefährdung durch ein 100-jähriges Hochwasserereignis ausgesetzt sind.

Lediglich am Auslauf des Regenrückhaltebeckens in die Weira ist beim Eintritt eines Hochwasserereignisses von HQ 100 ein Rückstau in das Becken zu verzeichnen.

Gefährdungen der Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten dadurch jedoch nicht ein, weil die Wasserspiegellage unterhalb der perspektivischen Geländehöhe liegt.

Auch die Geländeanhebung (Geländeregulierung) im Erschließungsbereich trägt zur Hochwassersicherheit zusätzlich bei.

Um unterliegende Bereiche der Weira nicht durch hohe Regenwasserableitung aus dem Plangebiet zu belasten, wird der Abfluss aus dem RRB auf 67 l/s begrenzt.

Dieses entspricht den Forderungen des Staatlichen Umweltamtes Gera aus einem Schreiben vom 04.08.2005.

Der Nachweis der Hochwassersicherheit ist als Anlage Bestandteil der Verfahrensdokumentation zum Bebauungsplan.

15. Umweltbericht, Plan – UVP, Grünordnungsplan

- siehe Anlagen -