



**Bebauungsplan Nr. 36
„Gewerbegebiet Am Bahnbogen
Saalfeld“, 1. Änderung**

Stadt Saalfeld/Saale
Stadtplanungsamt

Teil B: Begründung
– Vorentwurf –

13.08.2019

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsziele	3
1.1 Allgemeines	3
1.2 Ziele	4
2 Räumlicher Geltungsbereich	4
3 Vorbereitende Bauleitplanung, Regionalplanung, Landesplanung	5
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.2 Regionalplanung	6
3.2.1 Regionales Entwicklungskonzept (REK)	6
3.2.2 Regionalplanung Ostthüringen	6
3.2.3 Landesplanung	7
4 Planungen anderer Planträger	8
5 Planerische Gestaltung	8
6 Flächenbilanz	9
7 Verkehrserschließung	10
8 Medientechnische Erschließung	10
8.1 Trinkwasserversorgung	10
8.2 Abwasserentsorgung/Regenwasserableitung	10
8.3 Löschwasser	11
8.4 Elektroenergie	11
8.5 Gasversorgung	11
8.6 Telekommunikation	11
9 Bodenordnung	11
10 Altlasten	14
11 Lärm- und Immissionsschutz	14
12 Unfälle mit gefährlichen Stoffen	15
13 Baugrundtechnik	15
14 Grünordnungsplanung und Landschaftspflege	16
15 Erläuterung der textlichen Festsetzungen	16
15.1 Bauliche Nutzung	16
15.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
15.4 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)	17
15.5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18
15.6 Bauweise (§ 22 BauNVO)	18
15.7 Mindestgrößen von Baugrundstücken (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)	18
15.8 Geländeprofilierungen (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)	19
15.9 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	19
15.10 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 13 und 21 BauGB)	19
15.11 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	19
15.12 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	20
15.13 Versorgungseinrichtungen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)	20
15.14 Hochwasserereignis, Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	20
16 Umweltbericht	21
17 Rechtsgrundlagen	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Geltungsbereich des B-Plans Nr. 36 und der ersten Änderung	4
Abbildung 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Saalfeld/Saale	5
Abbildung 3 Darstellung des Städtedreiecks im Thüringer LEP 2025 (Raumstruktur).....	7

Quellenverzeichnis der Abbildungen

Abb. 1 GDI-Th 2018 und Stadt Saalfeld/Saale.....	4
Abb. 2 Stadt Saalfeld/Saale	5
Abb. 3 Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft.....	7

1 Planungsziele

1.1 Allgemeines

Die Stadt Saalfeld, die auf eine reiche Industriegeschichte zurückblicken kann, besitzt auch heute ein breit gefächertes, 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 sind für Erweiterungen der am Standort vorhandenen Betriebe vorrangig vorzuhalten.

Bis zum Jahr 2006 (d.h. bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 36 „Industriegebiet Am Bahnbogen Saalfeld“) verfügte die Stadt Saalfeld/Saale über keinen beplanten und hinreichend erschlossenen Gewerbestandort in angemessener Größe, um die Ansiedlung eines Großbetriebes zu ermöglichen. Im Städtedreieck am Saalebogen (Saalfeld - Rudolstadt - Bad Blankenburg) standen zu diesem Zeitpunkt zwar Gewerbeflächen zur Verfügung, erreichten aber nur eine zusammenhängende Größe von maximal 5 – 6 Hektar. Somit war auch in diesem Raum von einem Defizit an großflächigen Gewerbestandorten 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 sollte eine Gewerbebrache (jetzt GE 1-3) von ca. 3 Hektar Größe um eine zusammenhängende Industrie- und Gewerbefläche von ca. 8,6 Hektar erweitert werden. Der Bebauungsplan Nr. 36 wurde so angelegt, dass eine großflächige Nutzung vorzugsweise durch einen Investor erfolgen kann. Dies entsprach auch gewachsenen Anforderungen an solche Standorte im Freistaat Thüringen.

Bis zum Jahr 2019 konnte keine passende Nutzung für die große Industriefläche innerhalb des B-Plans Nr. 36 gefunden werden. Auch diese Situation gab den Anstoß für die nun vorliegende 1. Änderung, der mit der Anpassung einiger Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans eine optimierte Ausnutzung der verfügbaren Fläche ermöglichen soll. Gleichzeitig soll über die Umwidmung der bisher als lärmkontingentiertes „Industriegebiet“ geführten Baufläche zum Gewerbegebiet eine Klarstellung des zulässigen Nutzungsspektrums erfolgen. Mehr dazu kann dem Abschnitt 5 zur planerischen Gestaltung des Bebauungsplans entnommen werden. Das grundsätzliche Ziel, das in der Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe besteht, bleibt davon jedoch unberührt.

1.2 Ziele

Der Bebauungsplan der 1. Änderung des Nr. 36 „Gewerbegebiet Am Bahnbogen Saalfeld“ baut auf den bereits erreichten Zielen des ursprünglichen Planwerks (Schaffung von Baurecht auf einer Brache, Neuausweisung eines flexibel nutzbaren Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der Umweltbelange, ect.) auf. Gleichzeitig soll, basierend auf den Erfahren hinsichtlich der Flächenvermarktung, die Verwertbarkeit der noch unbebauten Flächen optimiert werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsplans. Der Geltungsbereich definiert sich wie folgt:

- In nordwestlicher, nördlicher und nordöstlicher und Richtung wird das Plangebiet durch die Bahntrasse 6383 Leipzig-Probstzella abgegrenzt.
- Die südliche Grenze bildet der Trassenverlauf der Bundesstraße 281.
- Der südwestliche Abschluss des Plangebietes wird durch die bestehenden Gewerbebetriebe definiert.
- Im Osten laufen Bahnlinie und Bundesstraße zusammen und definieren das östliche Ende des Geltungsbereichs.



Abbildung 1 Geltungsbereich des B-Plans Nr. 36 und der ersten Änderung

3 Vorbereitende Bauleitplanung, Regionalplanung, Landesplanung

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

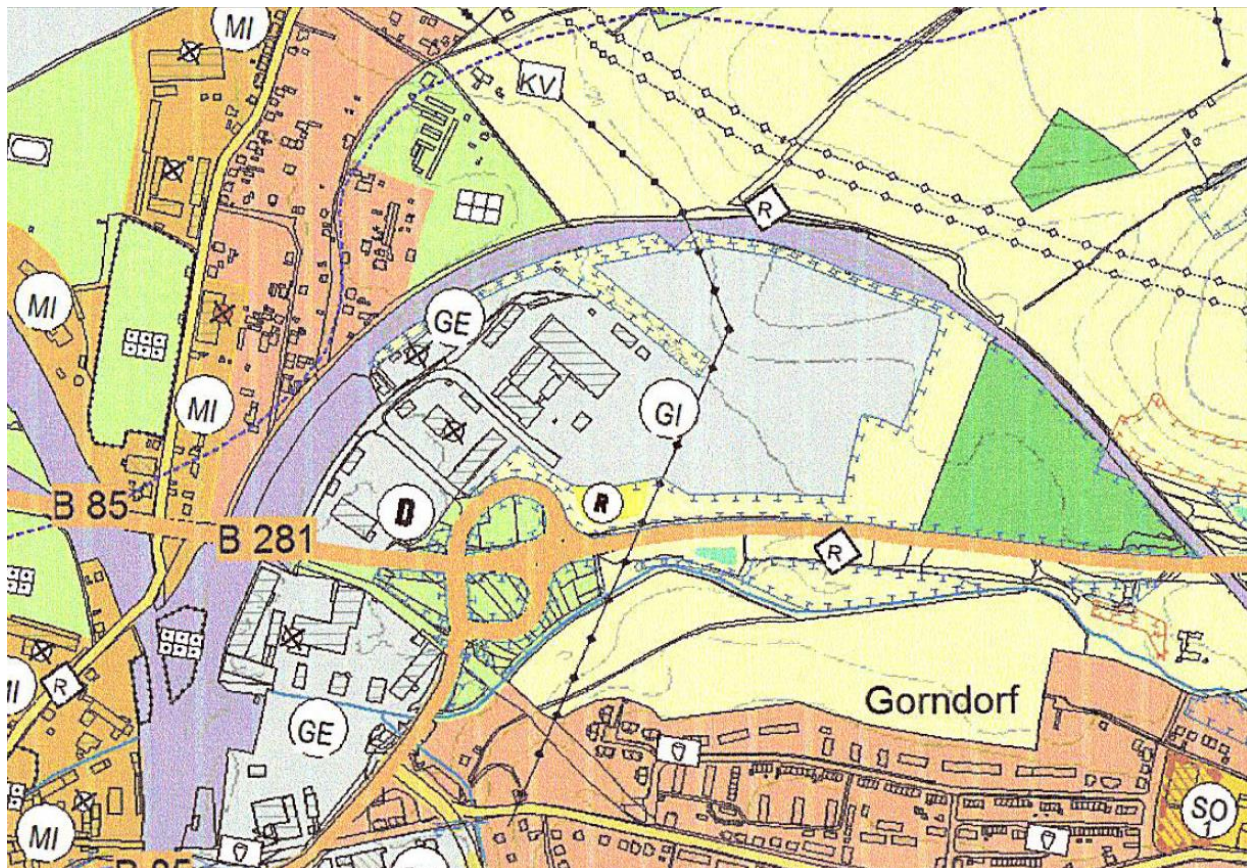


Abbildung 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Saalfeld/Saale

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Saalfeld/Saale stellt das Plangebiet als Gewerbe- und Industriegebiet dar. In Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36 „Industriegebiet Am Bahnbogen Saalfeld“ sind Teilbereiche dessen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Auch das Regenrückhaltebecken sowie die Grünfläche im Osten des Plangebietes sind in den Darstellungen des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 36 entspricht mit ihren Festsetzungen ebenfalls den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der im FNP enthaltene Festsetzung als Industriegebiet kann im aktuellen Plan nicht gefolgt werden, da im gesamten Stadtgebiet keine uneingeschränkten Industriegebiete als Ausweichstandort vorliegen. Die Einschränkung der Bauflächen am Standort hinsichtlich der maximalen Lärmemission ist erforderlich, da ansonsten umliegende Wohngebäude beeinträchtigt werden könnten. Allerdings ist die ausschließliche Ausweisung eingeschränkter Gebiete (GE oder GI) in der gesamten Stadt nicht zulässig. Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten kann der Umfang der Einschränkungen bezüglich der möglichen Schallemission wesentlich reduziert werden. Gleichzeitig hat dies keine negativen Auswirkungen auf die beabsichtigte Schaffung großflächiger Baugrundstücke für Ansiedlungen mit überdurchschnittlichem Flächenbedarf.

3.2 Regionalplanung

3.2.1 Regionales Entwicklungskonzept (REK)

Die Stadt Saalfeld/Saale bildet gemeinsam mit Rudolstadt und Bad Blankenburg das „Städtedreieck am Saalebogen“, welches im Jahr 2002 zur Formulierung gemeinsamer Ziele ein regionales Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet hat. Die LEG Thüringen wirkte als Berater und Koordinator zur Umsetzung und Fortführung dieses REK.

Im Rahmen dieses Konzepts wurde die Entwicklung dieses Gewerbebestandes unter dem Begriff „Geraer Bahnbogen“ als Schlüsselaufgabe geführt. Nachdem die ab 2001 und verstärkt ab 2003 laufenden Bestrebungen zum Grunderwerb der Flächen im Plangebiet sowie zur Erschließung und zur Förderung dieser Erschließung mit GA-Mitteln abgeschlossen waren, wurde in den Jahren 2004 bis 2006 der Bebauungsplan Nr. 36 erarbeitet. Dieser schuf das Baurecht für den geplanten Gewerbe- und Industriestandort.

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 36 zieht nun die Konsequenzen aus der in den letzten Jahren ausgebliebenen Ansiedlung eines Großbetriebes und beabsichtigt, mit der Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans, eine solche Ansiedlung zu erleichtern. Somit ist die Änderung nicht als eine Abkehr von der ursprünglichen Planungskonzeption zu verstehen, sondern als eine Optimierung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.

3.2.2 Regionalplanung Ostthüringen

Unter Punkt G 2-10 bezeichnet der Regionalplan Ostthüringen aus dem Jahr 2012 den Standort Industrie und Gewerbegebiet Saalfeld-Bahnbogen als *„bedeutsame Potenzialfläche[n], [die] mit hoher regionaler Priorität weiterentwickelt werden [soll]“*.

In der Begründung zu dieser planerischen Entscheidung heißt es:

„Die regionale Priorität ergibt sich aus der Lage und Bedeutung der Standorte für die Region sowie den bereits vorhandenen Unternehmensansiedlungen. Um den weiteren Flächenverbrauch in der Planungsregion zu reduzieren, sollen diese Standorte vorrangig belegt werden, d.h. die Neuansiedlung von Betrieben, deren Flächenbedarf hier gedeckt werden kann, soll bevorzugt auf diesen Flächen realisiert werden. Dies entspricht dem Grundsatz der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und unterstützt die geforderte Auslastung vorhandener Potenziale vor der Ausweisung neuer Flächen. [...] Die Erhöhung der Flächeneffektivität und -auslastung erfordert oftmals auch standörtlich differenzierte Anpassungsmaßnahmen. Solche Anpassungsmaßnahmen können unter anderem veränderte Baufeldzuschnitte, weitere Erschließungsmaßnahmen, verbesserte Straßen- und ÖPNV-Anbindungen, standörtliche Erweiterungen und Verbesserungen der Umfeldgestaltung sein. Es handelt sich um Anpassungsmaßnahmen an jeweilige Standortanforderungen der Wirtschaft, um passfähige Neuansiedlungen und Erweiterungen von industriellen und gewerblichen Unternehmen zu ermöglichen.“ (S. 26, Regionalplan Ostthüringen, genehmigt am 13.04.2012)

Insbesondere der letzte Abschnitt des Zitats macht deutlich, dass die beabsichtigten Anpassungsmaßnahmen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 36 der Intention des Raumordnungsplans entsprechen.

3.2.3 Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan 2025 (LEP 2025) wird unter der Kategorie „Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen“ bei Pkt. 2.2.10 das funktionsteilige Mittelzentrum Saalfeld – Rudolstadt – Bad Blankenburg mit Teilfunktionen eines Oberzentrums benannt.

Konkret heißt es dazu:

„Neben den Oberzentren sind die Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen/Verwaltung, Verkehr, Kultur, teilweise auch für Wissenschaft.“ (S. 25, LEP 2025 vom 15. Mai 2014)

Es wird somit deutlich, dass eine wirtschaftliche Entwicklung auf hohem Niveau und in breitgefächerten Gewerbestrukturen eine Entsprechung in der Planung des LEP 2025 findet.

Entsprechend der 1. Leitvorstellung zum Thema Wirtschaft sollen *„[d]urch die gezielte Weiterentwicklung der Landesteile [...] neue Chancen der wirtschaftlichen Entwicklung unter Ausnutzung der besonderen Potenziale der zentralen Lage sowie des leistungsfähigen Verkehrssystems als verbindendes Element erschlossen werden. Dabei gilt es, die polyzentrische Siedlungsstruktur sowie die Vielfalt der unterschiedlich geprägten Teilräume zu berücksichtigen.“* (S. 55, ebd.) Das Industriegebiet „Am Bahnbogen“ in Saalfeld verfügt mit seiner direkten Anbindung an die B 281 über eine vergleichsweise gute infrastrukturelle Verknüpfung an die Region. Mit dem zusätzlichen Flächenangebots des Industrie- und Gewerbegebietes wird die polyzentrale Siedlungsstruktur unterstützt und erhalten.

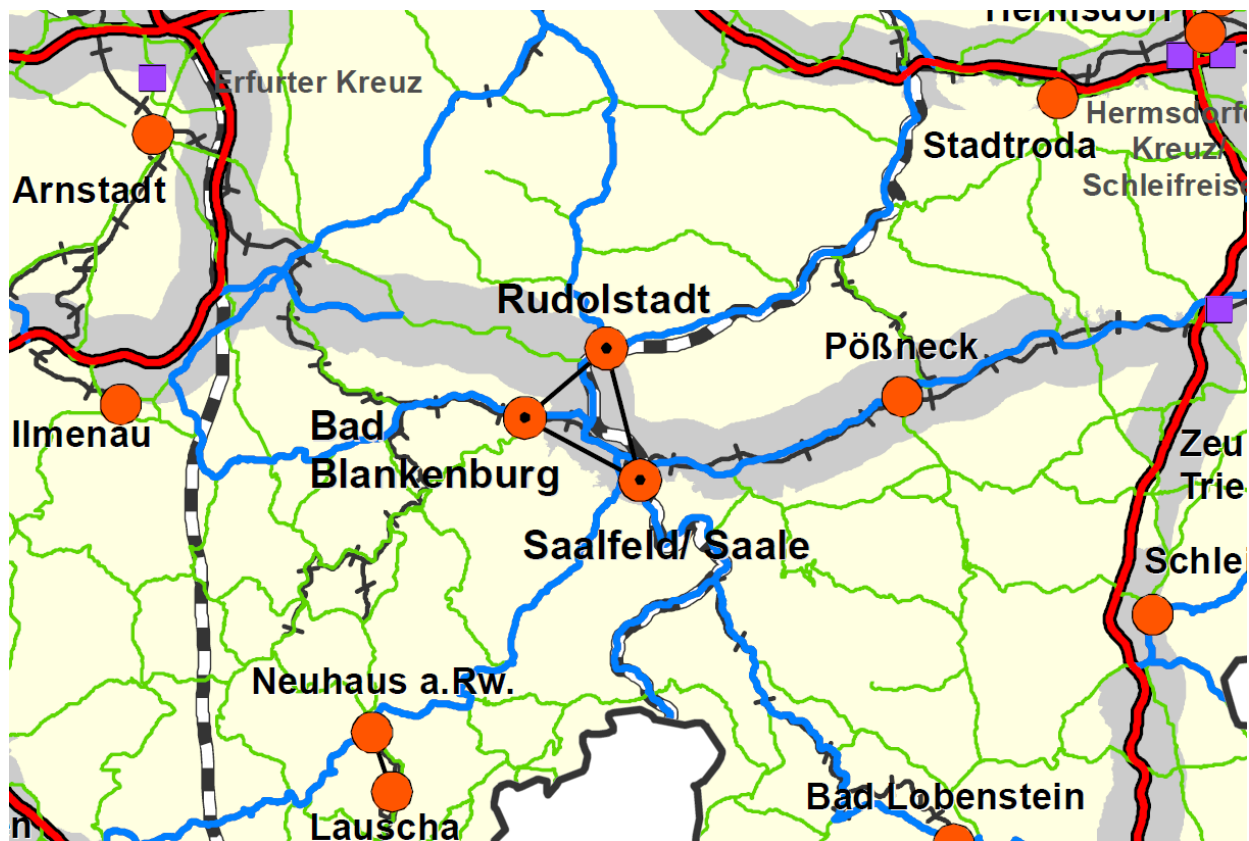


Abbildung 3 Darstellung des Städtedreiecks im Thüringer LEP 2025 (Raumstruktur)

4 Planungen anderer Planträger

Das Plangebiet tangiert im nördlichen Bereich die Bahntrasse Leipzig-Probstzella. Diese Verkehrsanlage ist nicht in den Geltungsbereich einbezogen, ebenso auch nicht ein zum Zeitpunkt der (erstmaligen) Bebauungsplanerstellung planfestgestelltes Grundstück der Deutschen Bahn AG am Beginn der Industriestraße. Zwar wurde und wird diese Fläche gewerblich durch ein Transportunternehmen genutzt und steht auch räumlich im Zusammenhang mit der ehemaligen Industriebrache (jetzt GE 1-3) 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 die B 281 an. Dieser Straßenausbau befand sich in der Bearbeitungsphase des ursprünglichen Bebauungsplans im Planfeststellungsverfahren und wurde zwischenzeitlich vollständig durchgeführt. Beide Abschnitte („Nordtangente“ und „Nordumgehung“) befinden sich auch mit den Festsetzungen des Bebauungsplans im Einklang.

In der Verlängerung des Eichtals wurde für den Neubau B 281 – Ortsumgehung Gorndorf – ein Grundstücksteil als Ausgleichsmaßnahme (Ausbildung des Eichgrabens als durchgängiges Fließgewässer und Anbindung an die Weira) ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschließt diese Fläche und geht mit planerischer Ergänzung dieses Grünzuges auf die Planungsziele des Planfeststellungsverfahrens ein.

Ergebnisse aus der Untersuchung der beiden Planfeststellungsverfahren zum Baugrund, zur Hydrologie und zum Immissionsschutz sowie Untersuchungen zu Auswirkungen auf Schutzgüter fanden im Bebauungsplanverfahren Nr. 36 Beachtung. Diese fließen nun ebenso in die Bearbeitung der 1. Änderung ein.

5 Planerische Gestaltung

Das Plangebiet soll zur Ansiedlung von Industrie und Gewerbe dienen und dabei ein möglichst großes 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. Diese Grundidee soll mit der 1. Änderung des B-Plans weiterentwickelt und qualifiziert 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 entgegenwirken.

Die Anhebung der maximalen Bauhöhe um ca. 5 m gegenüber des ursprünglich festgesetzten Niveaus (mit der Option einer zusätzlichen Überschreitung um nochmals 10 m für Gebäudeteile mit einer maximalen Grundfläche von 1400 m²) in einem Teil des Plangebietes ist eine der wesentlichen Änderungen, die im Rahmen der 1. Änderung angestrebt wird. Konkret betroffen ist

allerdings lediglich die Südhälfte des noch unbebauten Geländes in der Mitte des Plangebietes, während die Nordhälfte bei einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 15 m verbleibt. Die Auswirkungen dieser Anpassung werden bereits durch die bestehende, topografische Situation der Baufläche relativiert. Eine weitere Anpassung besteht in der Angabe von maximalen Gebäudehöhen in Bezug auf die Höhe über NHN, anstatt auf relative Werte zu verweisen. Mit Ausnahme der oben dargelegten Höhenanpassungen in Teilen des Bebauungsplans wurden alle übrigen Werte möglichst genau übertragen, sodass den ursprünglichen Festsetzungen weitestgehend entsprochen wird. Im Gegensatz zum ursprünglichen Bezugspunkt der Höhenfestsetzung (der Geländeoberkante) handelt es sich bei der Höhe über NHN um einen exakt definierten Wert.

Zwischen den im Bebauungsplan markierten Bereichen für Aufschüttungen im Süden und Abgrabungen im Norden liegen 10 bis 12 m Höhenunterschied. Das bedeutet, dass die Sichtbeziehung der Wohnbebauung in der Adlerstraße in den nördlich gelegenen Landschaftsraum unter Ausnutzung der nun geplanten maximalen Gebäudehöhen von 242 m über NHN auf der südlichen Baufläche im Vergleich zu den ursprünglichen Festsetzungen keine wesentliche Veränderung erfahren wird. Ein Sichthindernis in Richtung des nördlichen Landschaftsraums ist aufgrund der kurzen Distanz zum potenziellen Baukörper allenfalls für die Autofahrer auf der B 281 zu erwarten. Allerdings ist dies aufgrund der Zweckbestimmung als Verkehrsraum keine Priorität und tritt gegenüber einer optimalen Ausnutzung des Industriegebietes in den Hintergrund. Die über eine Ausnahmegenehmigung zusätzlich eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit der Maximalhöhe auf bis zu 252 m über NHN, die nur im Baugebiet GE 5b gilt, betrifft nur maximal 1400 m² Gebäudegrundfläche eingeschränkt.

Die verkehrstechnische Anbindung außerhalb des ehemaligen Industriebrachenbereiches (jetzt GE 1-3) stellte als planerisches Ziel mit kurzer Streckenführung auf eine Ansiedlung nur eines Großunternehmens ab. Die 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. An der Industriestraße setzt der Bebauungsplan Nutzungsmöglichkeiten fest, die den gewachsenen Bestand respektieren und dem Standort angepasste Gestaltungsmöglichkeiten zulassen. An dieser Konzeption wird auch im Rahmen der 1. Änderung nichts geändert. Auf eine zu detaillierte und reglementierende Darstellung innerer verkehrstechnischer Erschließungen wurde verzichtet.

6 Flächenbilanz

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 22,7 Hektar.

Davon sind ausgewiesen:

Industriefläche	12,97	ha
Gewerbefläche	0,87	ha
Straßenverkehrsfläche	0,50	ha
Grünfläche/Ausgleichsfläche	8,42	ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,07	ha
Wasserfläche	0,29	ha

7 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 ist 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 Paul-Auerbach-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den auf das notwendige Maß beschränkten Anschluss der großen Gewerbefläche hinter dem bereits bebauten Bereich. Die weitere verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes soll betriebsinternen, bedarfsgerechten Individuallösungen von Investoren vorbehalten bleiben. Die Paul-Auerbach-Straße wurde 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 war die T-Kreuzung mit der Querspange zur Nordtangente. Den Abschluss dieser öffentlichen Verkehrserschließung bildet eine Wendeschleife im östlichen Gewerbebereich.

8 Medientechnische Erschließung

8.1 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird zurzeit über eine Stichleitung DN 150 zum Standort der ehemaligen Großbäckerei mit Trinkwasser 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 Paul-Auerbach-Straße bis zur Wendeschleife 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 (Deutscher Vereinigung des Gas- und Wasserfaches) -Arbeitsblättern W 402/ W 403/ W 410.

8.2 Abwasserentsorgung/Regenwasserableitung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Abwasserleitung DN 200 wird in der Paul-Auerbach-Straße 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.

8.3 Löschwasser

Die zentrale Löschwasserbereitstellung wird durch eine Zisterne neben dem Regenrückhaltebecken entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 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 sicherzustellen. 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.

8.4 Elektroenergie

Das Plangebiet wird von einer bestehenden Hochspannungsfreileitung durchschnitten. 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.

8.5 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.

8.6 Telekommunikation

Das Telekomnetz liegt am Plangebiet an und kann bedarfsgerecht erweitert werden.

9 Bodenordnung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 36 „Industriegebiet Am Bahnbogen Saalfeld“ identisch.

Im Geltungsbereich liegen zum Stand 12/2018 folgende Flurstücke oder Flurstücksteile der Gemarkung Saalfeld oder Gorndorf: (siehe nächste Seiten)

Flurstücksnummer	Größe oder anteilige Fläche (in m ²)
1664/21	5
2061/1	10541
927/2	1769
1634/28	2570
1634/36	9491
2057/3	4159
1634/34	2000

1634/37	5411
1634/39	3470
1905/12	570
1642/3	449
1905/10	1659
1924/5	872
1624/16	265
2055/5	2473
1899/7	672
1634/40	455
1635/4	480
1905/20	3825
2055/8	3505
1612/11	7870
1634/29	1202
1905/17	27
2870/7	781
1634/38	2627
1634/26	1334
1624/17	304
1905/19	134
1922/1	10200
1624/15	606
1896/9	659
1634/24	21
2063/2	471
1900/6	356
2060	2198
1905/16	17768
1624/19	35
1634/31	1298
925/6	2206
1634/41	4383
1634/23	5013
2058/2	4163
1634/30	1328
928/2	1263
925/6	2286
1624/18	574
1931/6	33889
1931/4	4798
1631/11	90
1613/14	3120
1613/16	4364
1613/18	26090
1631/12	538
1931/5	1828

– Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Am Bahnbogen Saalfeld“, 1. Änderung –

1613/13	13075
1613/14	3120
1613/15	2174
1613/17	8178
Teilweise im Plangebiet enthaltene Flurstücke:	Flächenanteil innerhalb des Geltungs- bereichs:
1697/17	1512
1662/10	1107
924/5	311
925/5	89
Summe:	228031

10 Altlasten

Im bebauten Bereich des Plangebietes sind zwei Altlastenverdachtsflächen enthalten. Änderungen in Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden nicht vorgenommen und somit verbleiben diese auch im neuen Bebauungsplan.

In einer zur Altlastenproblematik 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 PlanZV 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 zusätzlich Immissionen, welche auf das Umfeld wirken. Um dem vorhandenen Wohnumfeld an der Adlerstraße, dem Rasenweg, dem Mittelweg und weiteren angrenzenden Bereichen mit gestaffelten Nutzungen den notwendigen Immissionsschutz zu gewähren, aber auch den geplanten Industriestandort optimal nutzen zu können, wurde im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 36 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 Schallleistungspegel (IFSP) zugeordnet. Der Bestandschutz 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)/m² 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 Büros BIWA ist generell für Vorhaben im Plangebiet zu beachten und somit als Bestandteil des Bebauungsplanes zu werten.

Die Angaben entsprechen dem Stand des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 36 „Industriegebiet Am Bahnbogen Saalfeld“ und erfahren im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs für die 1. Änderung eine Überarbeitung.

12 Unfälle mit gefährlichen Stoffen

Gemäß der Richtlinie 2012/18/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen („Seveso-III-Richtlinie“) muss sichergestellt werden, dass zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und den in der Richtlinie genannten Schutzobjekten andererseits ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt.

Nach § 3 Abs. 5d BImSchG, der Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie umsetzt, ist das Abstandsgebot für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten:

- ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete,
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete,
- Freizeitgebiete,
- wichtige Verkehrswege
- sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

Ausreichende Sicherheitsabstände können nicht pauschal festgelegt werden, sondern sind je nach Betrieb individuell zu bestimmen. Somit obliegt es den zuständigen Genehmigungsbehörden und Gerichten, die angemessenen Sicherheitsabstände im jeweiligen Einzelfall anhand aller relevanten störfallspezifischen Faktoren festzulegen.

Ist die Ansiedlung eines von der o.g. Richtlinie erfassten Betriebs vorgesehen und entspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans, ist die Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände zu schutzbedürftigen Nutzungen über ein zusätzliches Fachgutachten nachzuweisen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

13 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 dazu, 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 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 Erdaufröhlungen 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.

14 Grünordnungsplanung und Landschaftspflege

Der Grünordnungsplan wurde als integrierter Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 36 durch das Büro für Freiraum- und Stadtplanung Ellen Melzer erstellt. Der Grünordnungsplan und die Umweltprüfung/Umweltbericht haben den Entwurf zum Landschaftsplan der Stadt Saalfeld/Saale zur Grundlage genommen und Aussagen daraus, welche für den Bebauungsplan von Belang sind, berücksichtigt. Der Grünordnungsplan sowie der Umweltbericht wurden als Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplans durch die GÖL mbH überarbeitet und neu gefasst.

15 Erläuterung der textlichen Festsetzungen

15.1 Bauliche Nutzung

Im Anschluss an einen bereits vorhandenen, teilintegrierten Gewerbestandort sollte 2006 ein Gebiet 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 war die 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 bildeten dabei die Rahmenbedingungen, welche die Nutzbarkeit definierten. Das zusammenhängende Flächenpotential für Industrieansiedlung eröffnete aber ausreichende Belegungsmöglichkeiten. Erkundete und gutachtlich belegbare Baugrundverhältnisse gliederten das Baugebiet in Zonen (Rayons), die eine danach gestaffelte Dimensionierung von Baukörpern oder Belegung als Lager und Stellflächen zuließen. Dabei wurden baulich nicht geeignete Bereiche hinter dem Eichtalgraben für Ausgleichsmaßnahmen verwendet und die Industriegebietsflächen an baugrundtechnisch unbedenklichen Stellen eingeordnet.

Von den verbleibenden, verwertbaren Bauflächen (ca. 8,6 ha) außerhalb der bereits bebauten Flächen erhoffte sich die Stadt Saalfeld/Saale ein Potential, welches einem weiten Kreis von

Investoren große Entfaltungsmöglichkeiten bietet. Trotz dieser günstigen Ausgangslage blieb eine Ansiedlung jedoch bis heute (2019) aus. Aus diesem Grund sollen einige Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen der 1. Änderung angepasst werden.

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

In den Gewerbegebieten sind Nutzungen nach § 8 BauNVO, wie Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig.

Ausgeschlossen werden:

- Tankstellen;
- Anlagen für sportliche Zwecke;
- Lebensmittelhandel, Discounter, reine Handelseinrichtungen;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen
- Vergnügungsstätten.

Mit diesem Ausschluss soll vermieden werden, dass sich auf den Gewerbeflächen Unternehmen ansiedeln, die hohes Verkehrsaufkommen erzeugen und die Möglichkeiten aufwendiger medientechnischer Erschließung nicht ausschöpfen. Das Hauptaugenmerk soll in der Förderung des produzierenden Gewerbes liegen. Die Stadt verfügt über genügend integrierte, zentrale Standorte für derartige Ansiedlungen, welche planerisch geordnet und auch in einem Baulandkataster erfasst sind. Hiermit wird auch regionalen und landesplanerischen Zielen entsprechend dem Landesentwicklungsplan 2025, dem Regionalplan Ostthüringen von 2012 und dem 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.

Auch wenn es aufgrund des vorliegenden Lärmgutachtens eine Einschränkung hinsichtlich der möglichen Schallemissionen (bis zu 65 db(A)/m² tags, 44 db(A)/m² nachts) am Standort gibt, bleiben andere Emissionen (Staub, Schmutz, Gerüche, Schadstoffe usw.) unberührt bzw. sind nicht gleichermaßen eingeschränkt. Somit wird über den oben genannten Ausschluss von Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude ein potenzieller Konflikt zwischen unterschiedlichen Nutzungen vermieden und das Gefährdungspotenzial für Menschen wird minimiert. Zudem bleibt das städtebauliche Profil des Standortes als „Vorrangfläche“ für produzierendes Gewerbe klar definiert.

15.4 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 ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen 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.

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

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen des Ursprungsplans weitestgehend übernommen. Der Versiegelungsgrad, der mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 bestimmt wird, bleibt in den meisten Gebieten unverändert. Die Ausnahme ist das GE 2, in dem die GRZ auf 0,9 erhöht wurde. Der Hintergrund dieser Festsetzung ist die hier bereits im Bestand sehr hohe Versiegelungsgrad der Fläche. Der große Geltungsbereich des Bebauungsplans bietet Möglichkeiten zu Kompensation dieses hohen Überbauungsgrad an anderer Stelle. Außerdem wurde die maximale Gebäudehöhe in einem Teilbereich angepasst.

Für die südliche Hälfte des großen Baufeldes in der Mitte des Geltungsbereichs (GE 5b, siehe Planzeichnung) wird die Höhenfestsetzung um ca. 5 m angehoben. Diese Hälfte des Baugebietes liegt ca. 10 m niedriger als die Nordhälfte, somit kann die maximale Gebäudehöhe angehoben werden, ohne dass die Sichtbeziehung zwischen der Bebauung im Norden Gorndorfs in Richtung Waldrand zu stark eingeschränkt wird. Darüber hinaus wird über eine Ausnahmeregelung die zusätzliche Überschreitung dieses Wertes um weitere 10 m Bauhöhe für Gebäudeteile mit einer Grundfläche von bis zu 1400 m² ermöglicht. Somit werden – wie im Falle der Erweiterung des Baufeldes – die Nutzungsmöglichkeiten vor Ort optimiert. Im nördlichen Bereich wird dieser Maximalwert in Bezug auf die Bauhöhe nicht verändert.

Auf die Vorgabe der Anzahl von Vollgeschossen (Mindestmaß/Höchstmaß) oder einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer Baumassenzahl (BMZ) wird zur Vermeidung zu großer Einschränkungen verzichtet. Die in den Baugebieten GE 1 bis 4, sowie 5a, 6 und 7 ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe mit technischen Einrichtungen (z.B. Lüftungsanlagen, Aufzügen usw.) oder Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Schornsteine) um bis zu 3 m soll dazu beitragen, die Nutzungsvielfalt für ein breites Branchenspektrum nicht zu stark einzugrenzen, sondern der planenden Kommune Entscheidungsspielraum zu gewähren.

15.6 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Um den vorhandenen Bestand in seiner Entwicklung nicht einzugrenzen, sowie die Nutzungsmöglichkeiten der noch unbebauten Flächen zu optimieren, ist im Bebauungsplan generell eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig, sodass die Errichtung von Gebäude mit Längen von über 50 m erlaubt werden. Es wird eine maximale Baukörperlänge von 150 m festgesetzt.

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

Die Größe der Baugrundstücke in den unbebauten Gewerbegebieten wird auf mindestens 1500 m² festgesetzt. Damit soll eine zu große Zergliederung durch zu vielschichtige Gewerbeansiedlung vermieden werden und der Gebietscharakter erhalten bleiben. Die restlichen Gewerbegebiete sollen als ein gemeinsames Baugebiet für die Ansiedlung nur eines Großbetriebes genutzt werden. Die erschließungstechnische Ausrichtung des Bebauungsplanes stellt auf diese Nutzungskonzeption ab.

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

Um möglichst gleichmäßig ebene Bauflächen im ehemaligen Ackerbereich zu erhalten, wurde neben der Bahnlinie und dem vorhandenen Hochspannungsmast Erde in einer Größenordnung von ca. 30.000 m³ abgetragen. Diese Erdmassen wurden dann neben dem Regenrückhaltebecken wieder verfüllt. Die Auffüllung am Regenrückhaltebecken mit einer Sollhöhe bis zu 1,50 m über jetzigem Gelände war vor allem notwendig, um ein Niveau zu erreichen, das diesem Becken ein ausreichendes Fassungsvermögen sichert, ohne die Höhe des natürlichen Auslaufes zu unterschreiten. Die gesamte Geländeregulierung war 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.

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

Um eine einheitliche Ausrichtung der Gebäude zu erreichen, sind diese in ost-west-Richtung anzuordnen. Hierdurch soll die Durchlüftung des Plangebietes mit Beachtung der Hauptwindrichtung verbessert werden.

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

Das Plangebiet wird durch mehrere Hauptversorgungsleitungen, wie eine ELT-Freileitung, ELT-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 Paul-Auerbach-Straße und in der Industriestraße geführt. Eine Trinkwasserleitung führt auch noch von der Straße der Freiheit zur Paul-Auerbach-Straße, 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.

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

Auf der Grundlage des Schall-Immissionsschutzgutachtens Nr. 1678/05 des Büros BIWA vom 13.05.2005 wurden für die einzelnen Industrie- und Gewerbebereiche immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) vorgegeben, um mit dieser Kontingentierung den Schutz des Umfeldes, besonders bei Wohnbebauung, vor unzulässigen Lärmimmissionen zu sichern.

Die Berechnung der Orientierungswertanteile erfolgt unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsbedingungen der Luftabsorption, der Bodeneffekte und der Abschirmung gemäß der Norm DIN ISO 9613-2 (Ausgabe 1999-10). Es wird lediglich die teilweise vorhandene abschirmende Wirkung, die durch den Geländeverlauf entsteht, und die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Neubau der Nordtangente und Nordumfahrung vorgesehenen

Schallschutzmaßnahmen bei den Berechnungen berücksichtigt. Die Emissionshöhe der Flächenschallquelle beträgt 1,0 m über dem Gelände

Fläche	IFSP in dB(A)/m ²	
	Tag	Nacht
GE 1	60	54
GE 2	65	49
GE 3	65	44
GE 4	65	46
GE 5a	65	46
GE 5b	65	44
GE 6	65	49
GE 7	65	49

Die errechneten, zulässigen IFSP können am Tag weitestgehend ausgeschöpft werden. In der Nacht sind Einschränkungen zum Schutz der umgebenden Wohnnutzung erforderlich. 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.

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

In das Plangebiet führt die Paul-Auerbach-Straße 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 ehemaligen Bereich der Industriebrache (jetzt GE 1-3) in Höhe des geplanten Regenrückhaltebeckens und der nebenliegenden Löschwasserzisterne. 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.

15.13 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 Dimensionierung nicht konkret möglich sind. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass diese Anlagen im gesamten Plangebiet zulässig sind.

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

Das Plangebiet wird neben der Bundesstraße 281/85 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 Saal-

feld 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.

16 Umweltbericht

– siehe Anlagen –

17 Rechtsgrundlagen

Das Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Gewerbegebiet Am Bahnbogen Saalfeld“ basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- 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 (ThürLPlG) 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