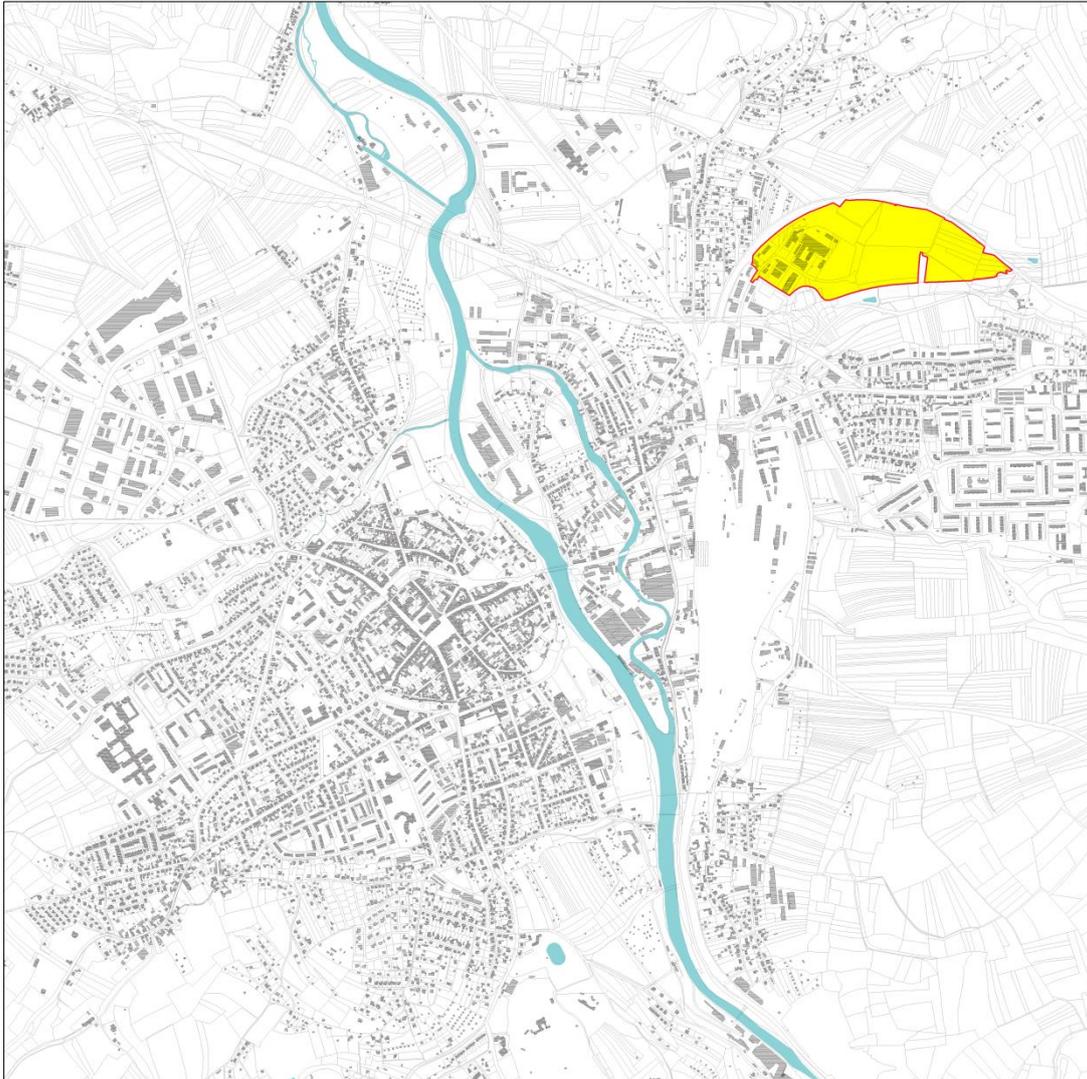


B-Plan Nr. 36 „Gewerbe-  
gebiet Am Bahnbogen  
Saalfeld“, 1. Änderung  
– Begründung –



Planstand: 19.05.2020

Übersichtskarte ohne Maßstab

Bearbeitung:



Gesellschaft für Ökologie  
und Landschaftsplanung mbH

Stadtverwaltung Saalfeld/Saale, Stadtplanungsamt

# Inhaltsverzeichnis

1 Planungsziele .....	3
1.1 Allgemeines .....	3
1.2 Ziele .....	4
1.3 Übersicht der Änderungen .....	4
1.4 Planungsalternativen .....	6
2 Räumlicher Geltungsbereich .....	6
3 Vorbereitende Bauleitplanung, Regionalplanung, Landesplanung .....	7
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung .....	7
3.2 Ergänzungsgebiet zur Nutzungsgliederung .....	8
3.3 Regionalplanung .....	9
3.3.1 Regionales Entwicklungskonzept (REK) .....	9
3.3.2 Regionalplanung Ostthüringen .....	10
3.3.3 Landesplanung .....	10
4 Planungen anderer Planträger .....	12
5 Planerische Gestaltung .....	12
6 Flächenbilanz .....	13
7 Verkehrserschließung .....	14
8 Medientechnische Erschließung .....	14
8.1 Trinkwasserversorgung .....	14
8.2 Abwasserentsorgung/Regenwasserableitung .....	14
8.3 Löschwasser .....	15
8.4 Elektroenergie .....	15
8.5 Gasversorgung .....	15
8.6 Telekommunikation .....	15
9 Bodenordnung .....	15
10 Altlasten .....	17
11 Lärm- und Immissionsschutz .....	17
12 Unfälle mit gefährlichen Stoffen .....	18
13 Baugrundtechnik .....	18
14 Grünordnungsplanung und Landschaftspflege .....	19
15 Erläuterung der textlichen Festsetzungen .....	19
15.1 Art der baulichen Nutzung .....	20
15.2 Maß der baulichen Nutzung .....	22
15.3 Bauweise .....	23
15.4 Garagen und Stellplätze .....	23

15.5 Mindestgrößen von Baugrundstücken.....	23
15.6 Geländeprofilierungen.....	23
15.7 Stellung der baulichen Anlagen.....	24
15.8 Leitungsrechte .....	24
15.9 Lärmschutz .....	24
15.10 Öffentliche Verkehrsfläche .....	25
15.11 Versorgungseinrichtungen .....	25
15.12 Hochwasserereignis, Hochwasserschutz .....	25
15.13 Zulässigkeitsbedingungen.....	26
15.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	26
15.15 Grünordnerische Festsetzungen .....	27
16 Hinweise zum Bebauungsplan .....	29
17 Umweltbericht.....	30
18 Rechtsgrundlagen .....	30

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Geltungsbereich des B-Plans Nr. 36 und der ersten Änderung .....	6
Abbildung 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Saalfeld/Saale.....	7
Abbildung 3 Darstellung des Städtedreiecks im Thüringer LEP 2025 (Raumstruktur).....	11

## Tabellenverzeichnis

<a href="#">Tabelle 1 Übersicht der Änderungen .....</a>	<a href="#">4</a>
--	-------------------

## Quellenverzeichnis der Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1 GDI-Th 2018 und Stadt Saalfeld/Saale .....	4
Abbildung 2 Stadt Saalfeld/Saale .....	5
Abbildung 3 Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft.....	7
<a href="#">Tabelle 1 Stadt Saalfeld/Saale, Stadtplanungsamt .....</a>	<a href="#">4</a>

Hinweis: Die nach der frühzeitigen Beteiligung neu hinzugefügten oder geänderten Textbestandteile wurden in diesem Entwurf der Begründung in **blauer Farbe** gesetzt.

# 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“, [so die damalige Bezeichnung](#)) 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 [die Erschließung neuer, gewerblicher Bauflächen](#) zwischen Bahnbogen und Nordumgehung (B 281/B 85) Gorndorf aufgenommen. Hier sollte eine Gewerbebrache (jetzt GE 1-3) von ca. 3 Hektar Größe um eine zusammenhängende 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 [Baufläche \(„GI 4“ im B-Plan von 2006\)](#) 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 [Anpassung des zulässigen Nutzungsspektrums an die örtlichen Gegebenheiten](#) 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 Erfahrungen hinsichtlich der Flächenvermarktung, die Verwertbarkeit der noch unbebauten Flächen optimiert werden.

## 1.3 Übersicht der Änderungen

Zur besseren Übersicht werden die vorgesehenen, wesentlichen Anpassungen des Bebauungsplan Nr. 36 im Rahmen der 1. Änderung in der nachfolgenden Tabelle mit den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans verglichen.

Nr.	Neue Festsetzung im B-Plan Nr. 36, 1. Änderung	Festsetzung im B-Plan Nr. 36 von 2006
1	Erhöhung der maximalen Bauhöhe in der südlichen Hälfte des Baugebietes 5 in zwei Abstufungen (ca. 20 über dem Gelände (bis 242 m über NHN) und zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit von ca. 30 m über dem Gelände (bis 252 m über NHN) für Gebäudeteile mit einer GRZ von bis zu 0,05.	max. Bauhöhe von 15 m im kompletten Baugebiet GI 4 (jetzt GE 5a & 5b)
2	Teilung des jetzigen Baugebietes GE 5a/5b in Nord- und Südhälfte mit differenzierten Festsetzungen	Ein großes Baugebiet GI 4 mit einheitlichen Festsetzungen
3	Anpassung des Baugebiets im Osten von GE 5a/5b	(siehe grafischen Vergleich unten)
4	Änderung der Art des Baugebietes von Industriegebiet in Gewerbegebiet	Festsetzung einer Mischung aus Gewerbe- und Industriegebieten
5	Festsetzungen zusätzlicher Pflanzungen als Voraussetzung für die Nutzung der Fläche GE 7 (in der Planzeichnung mit „E“ gekennzeichnet)	–
6	Angaben zur maximalen Bauhöhe in m über Normalhöhennull (NHN)	Angaben zur maximalen Bauhöhe in m über dem Gelände
7	Darstellung der planmäßig durchgeführten Geländeanpassung (Neuvermessung)	Geländeanpassung als Festsetzung in zwei Teilbereichen im B-Plan
8	Überarbeitung der Immissionskontingente gemäß aktueller Rechtslage über ein fortgeschriebenes Gutachten	Beschränkung Lärmemissionen auf 60-65 db(A) tags und 44-54 db(A) nachts
9	Erhöhung der GRZ im Baugebiet GE 2 auf 0,8	GRZ von 0,7 im Baugebiet GI 1 (jetzt: GE 2)
10	Planungsrechtliche Sicherung der Gehölzinsel südlich von GE 7 und Reduzierung der Baufläche	–
11	Zusätzliche Bepflanzung der Fläche „B“ (siehe Planzeichnung) zur Verbesserung der Kompensation	–

Tabelle 1 Übersicht der Änderungen

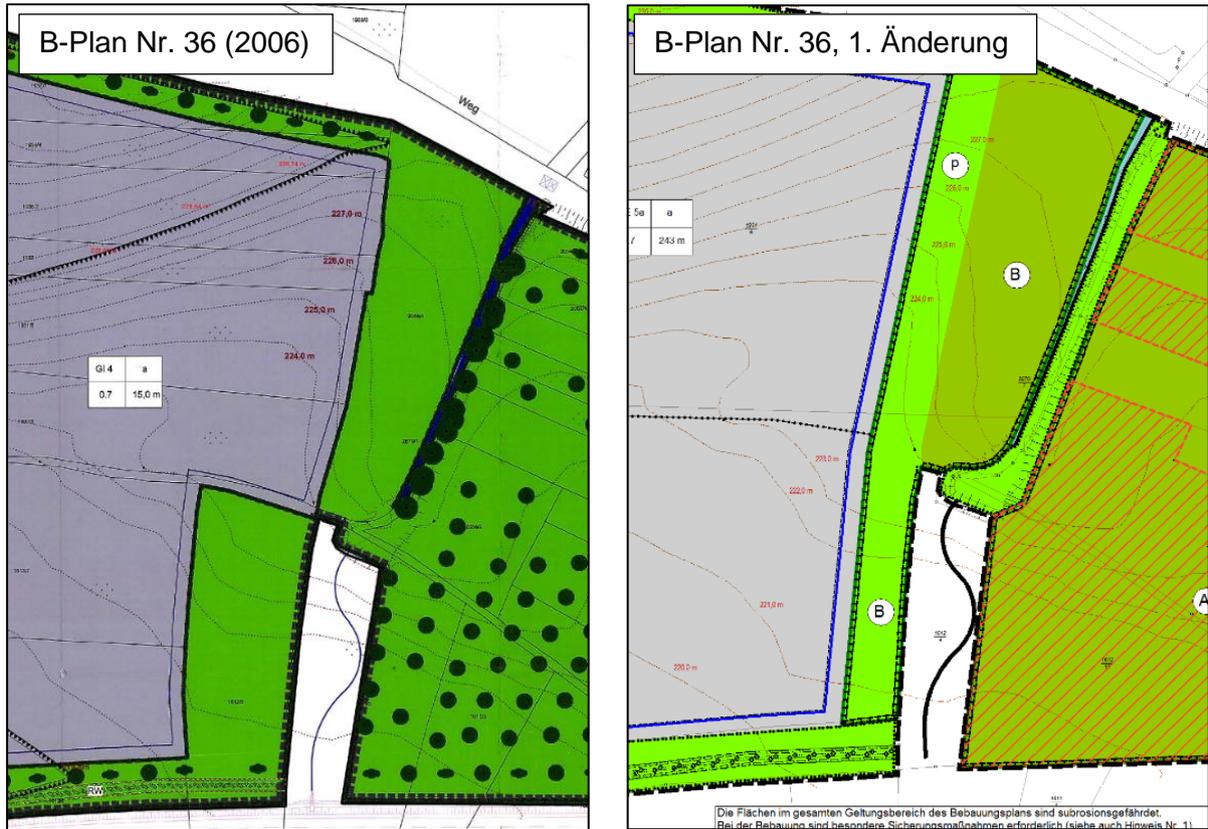


Abbildung 1 Vergleich der neuen Baugebietsgrenze an der Ostseite (zuvor: GI 4, jetzt: GE 5a+5b)

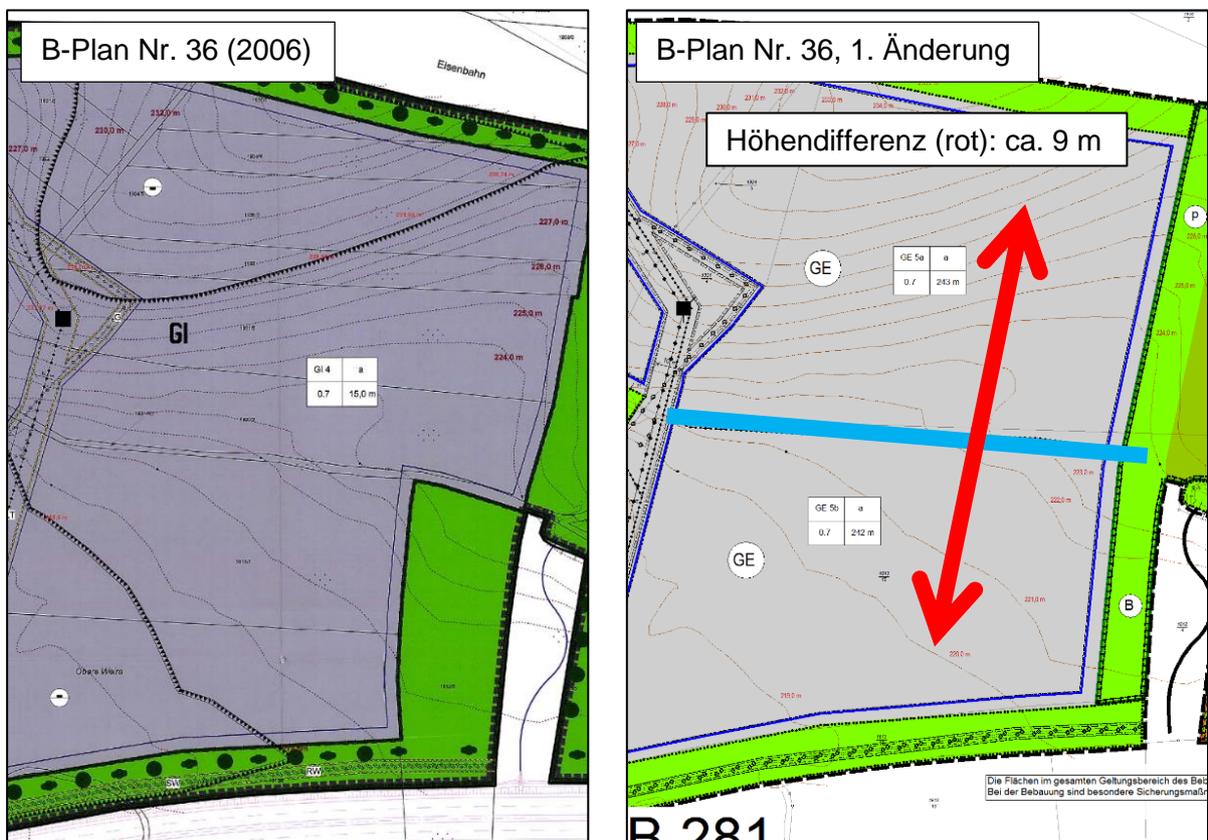


Abbildung 2 Teilung des Baugebietes (blau) und Darstellung der Höhenentwicklung (rot)

## 1.4 Planungsalternativen

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches bezüglich der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB unter anderem „sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder die Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen“ darzulegen. Die vorgesehene Bebauungsplanänderung betrifft einzelne Festsetzungen, lässt aber die ursprüngliche (und rechtskräftige) Intention des Bebauungsplans Nr. 36 unangetastet. Der Inhalt der 1. Änderung ist so spezifisch und das Planungsziel so klar definiert, dass eine Untersuchung von Planungsalternativen bzw. „sich wesentlich unterscheidenden Lösungen“ im Sinne des Baugesetzbuchs nicht möglich ist. Darüber hinaus handelt es sich nicht um die erstmalige Entwicklung oder grundlegende Neugestaltung eines Gebietes. Es verbleibt nur die Gegenüberstellung der Planung mit der „Nullvariante“, also des Verzichts auf eine Änderung. Der Zweck und die Begründung des Änderungsverfahrens sind in diesem Dokument dargelegt, wodurch Planung als erforderlich betrachtet wird.

## 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.

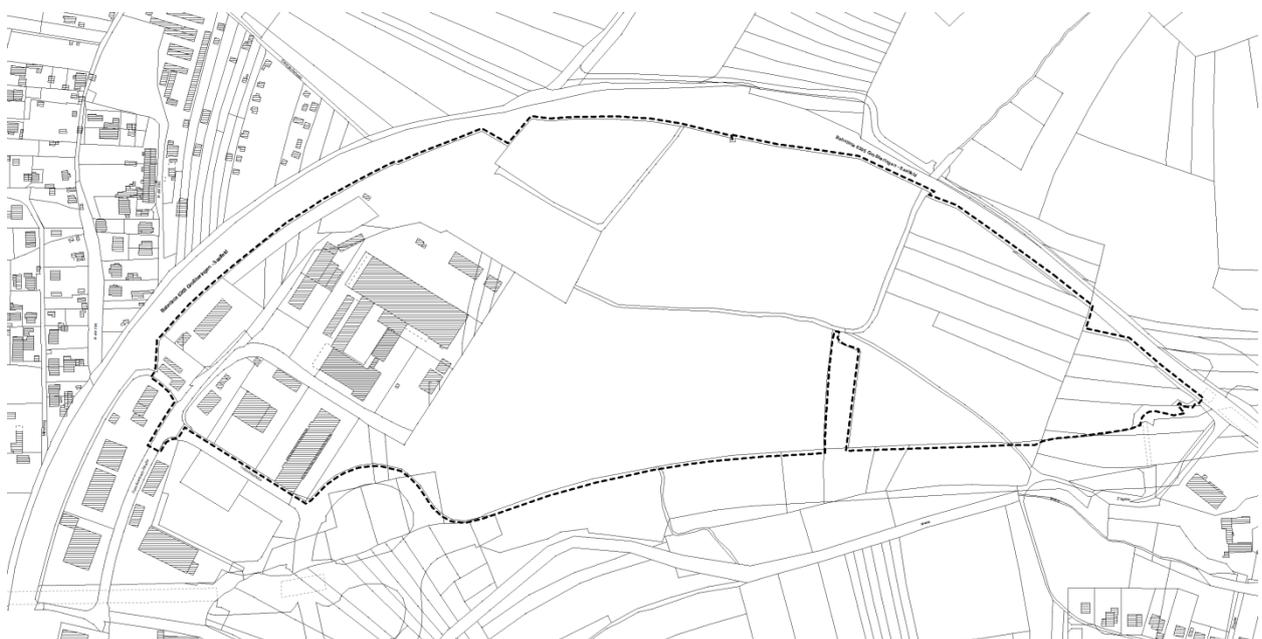


Abbildung 3 Geltungsbereich des B-Plans Nr. 36 und der ersten Änderung

## 3 Vorbereitende Bauleitplanung, Regionalplanung, Landesplanung

### 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Saalfeld/Saale stellt das Plangebiet als Gewerbe- und Industriegebiet dar. Dies erfolgte in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 36 „Industriegebiet Am Bahnbogen Saalfeld“ (2006). Teilbereiche dessen sind außerdem 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.

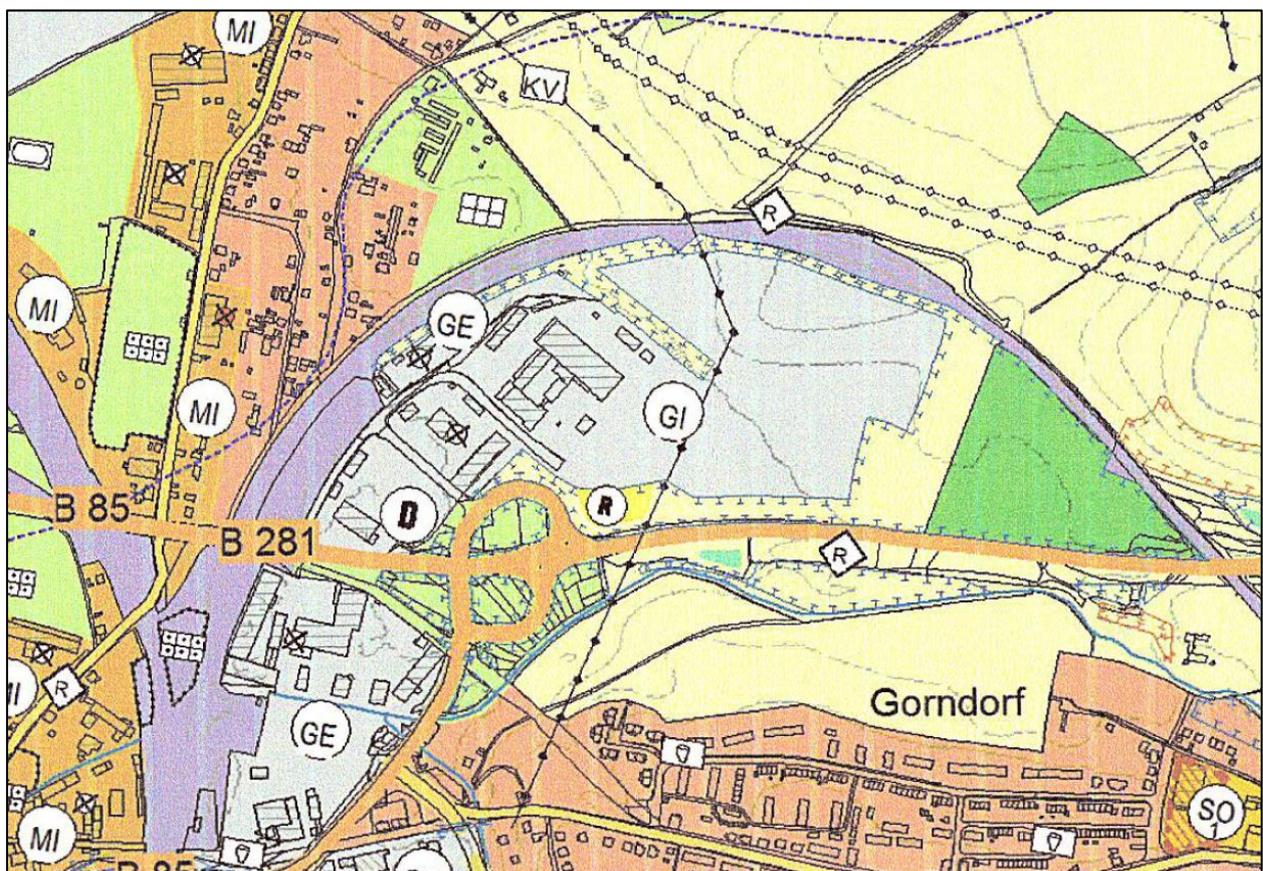


Abbildung 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Saalfeld/Saale

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 36 entspricht mit ihren Festsetzungen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die im FNP enthaltene Darstellung als Industriegebiet kann im aktuellen Bebauungsplan nicht umgesetzt werden, da der Standort nach jetziger Lage als nicht geeignet für ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO betrachtet wird. Zu diesem Sachverhalt wird auf die Ausführungen im Kapitel 15.2 verwiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplans in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des B-Plans Nr. 36, 1. Änderung erfolgt im Parallelverfahren als 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Saalfeld/Saale.

### 3.2 Ergänzungsgebiet zur Nutzungsgliederung

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erlaubt der Gesetzgeber eine Gliederung von Baugebieten, 1. nach Art der zulässigen Nutzung und nach der Art der Betriebe und Anlagen und 2. nach deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften. Dies kann beispielsweise die Festsetzung von Immissionskontingenten betreffen. Somit wird die Möglichkeit eingeräumt, in *Teilbereichen* des Bebauungsplans derartige Beschränkungen vorzunehmen (beispielsweise zum Schutz benachbarter Wohnnutzung), solange der Bebauungsplan insgesamt das gesamte, baugebietstypische Nutzungsspektrum ermöglicht.

Zusätzlich dazu kann gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die oben beschriebene Gliederung von Gewerbe- oder Industriegebieten nicht nur innerhalb des Geltungsbereichs eines einzigen Bebauungsplans, sondern auch zwischen mehreren, festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten im gesamten Stadtgebiet vorgenommen werden. **Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren Gebrauch gemacht.**

Die komplette Einschränkung eines Gebietes ist gemäß dieser Rechtsgrundlage nur unter Verweis auf ein unbeschränktes (oder nur geringfügig beschränktes) Ausweichgebiet zulässig, das außerdem als Bebauungsplan festgesetzt ist. In diesem Bebauungsplan müssen auch die übrigen, gebietstypischen Nutzungen zulässig sein, die im eingeschränkten Gebiet nicht genehmigt werden können.

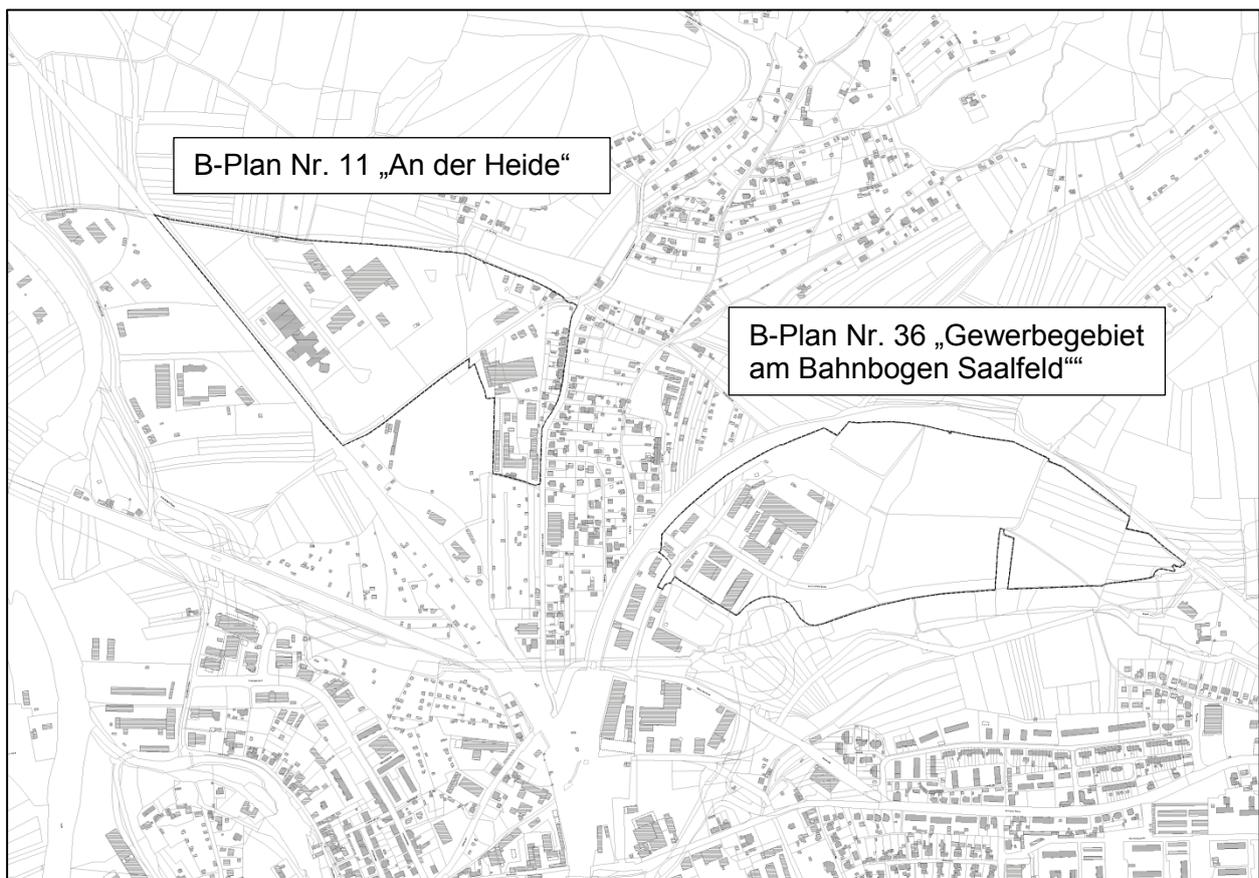


Abbildung 5 Ergänzungsgebiet B-Plan Nr. 10 "An der Heide"

Als ein Ergänzungsgebiet zum Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Am Bahnbogen Saalfeld“ wird der Bebauungsplan Nr. 11 „An der Heide“ definiert. Aufgrund der relativen Nähe zu bewohnten Stadtbereichen wurde auch in diesem Bebauungsplan eine Immissionsprognose

erarbeitet und entsprechende, schallbezogene Begrenzungen der Baugebiete vorgenommen. Allerdings sind die dort definierten Grenzwerte im Vergleich zu den in der TA Lärm angegebenen Immissionsrichtwerten ausreichend hoch, um die Ansiedlung aller im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässigen, „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe“ zu ermöglichen.

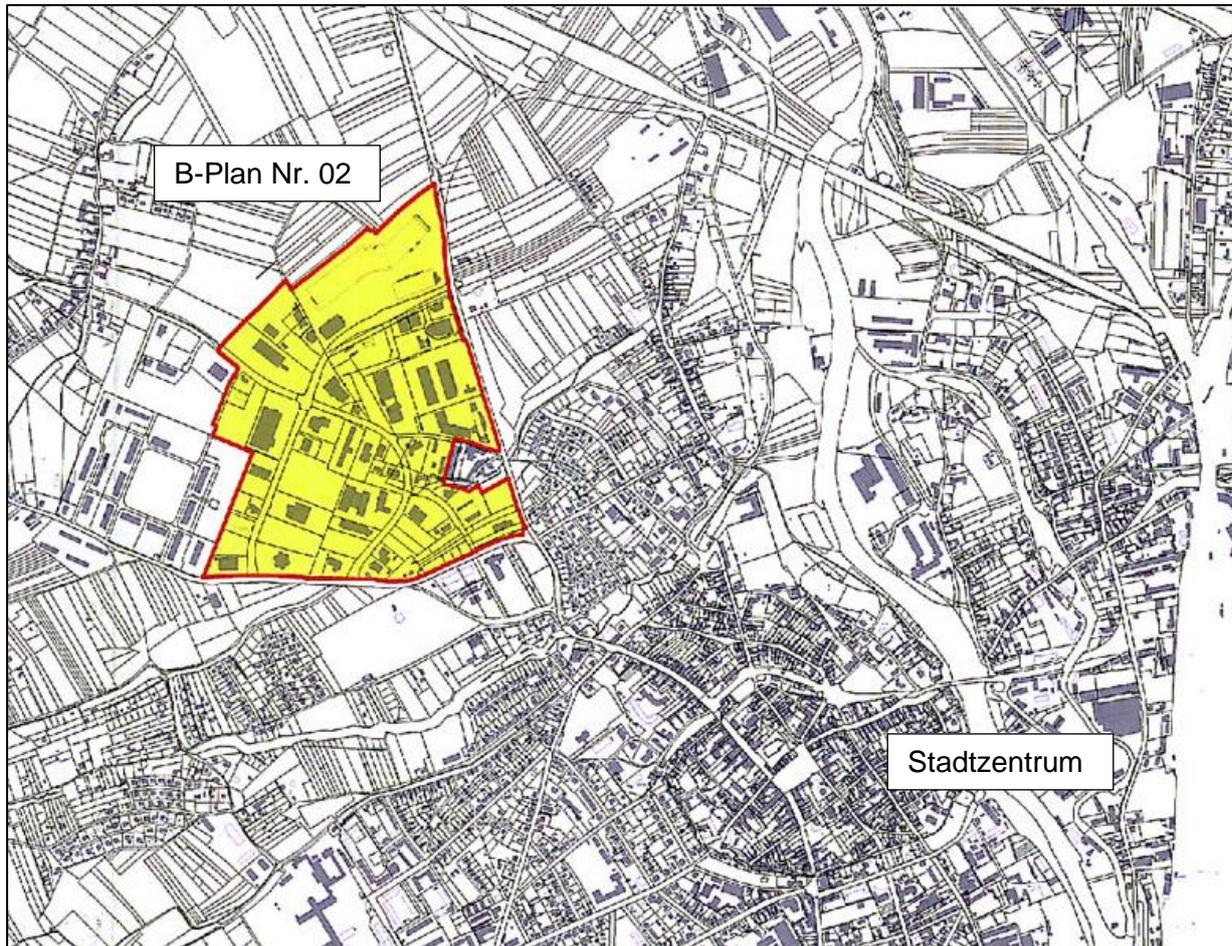


Abbildung 6 Ergänzungsbereich B-Plan Nr. 02 "Sonder- und Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach"

Als zweites Ergänzungsgebiet wird der Bebauungsplan Nr. 02 „Sonder- und Gewerbegebiet Mittlerer Watzenbach“ (siehe Abb. 6) angeführt. Im Gewerbegebietsanteil ist keine Einschränkung der Lärmemission festgesetzt, es wurden lediglich bestimmte Warensortimente für den Verkauf ausgeschlossen. Somit kann auch hier das typische Nutzungsspektrum des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO durch Gewerbetreibende in Anspruch genommen werden.

### 3.3 Regionalplanung

#### 3.3.1 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 Gewerbebestandort.

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.

### **3.3.2 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.

### **3.3.3 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 2035 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.) Die Gewerbegebiete im Bebauungsplan Nr. 36 in Saalfeld verfügen mit ihrer direkten Anbindung an die B 281 über eine vergleichsweise gute infrastrukturelle Verknüpfung an die Region. Mit dem zusätzlichen Flächenangebots des Bebauungsplans wird die polyzentrale Siedlungsstruktur unterstützt und erhalten.

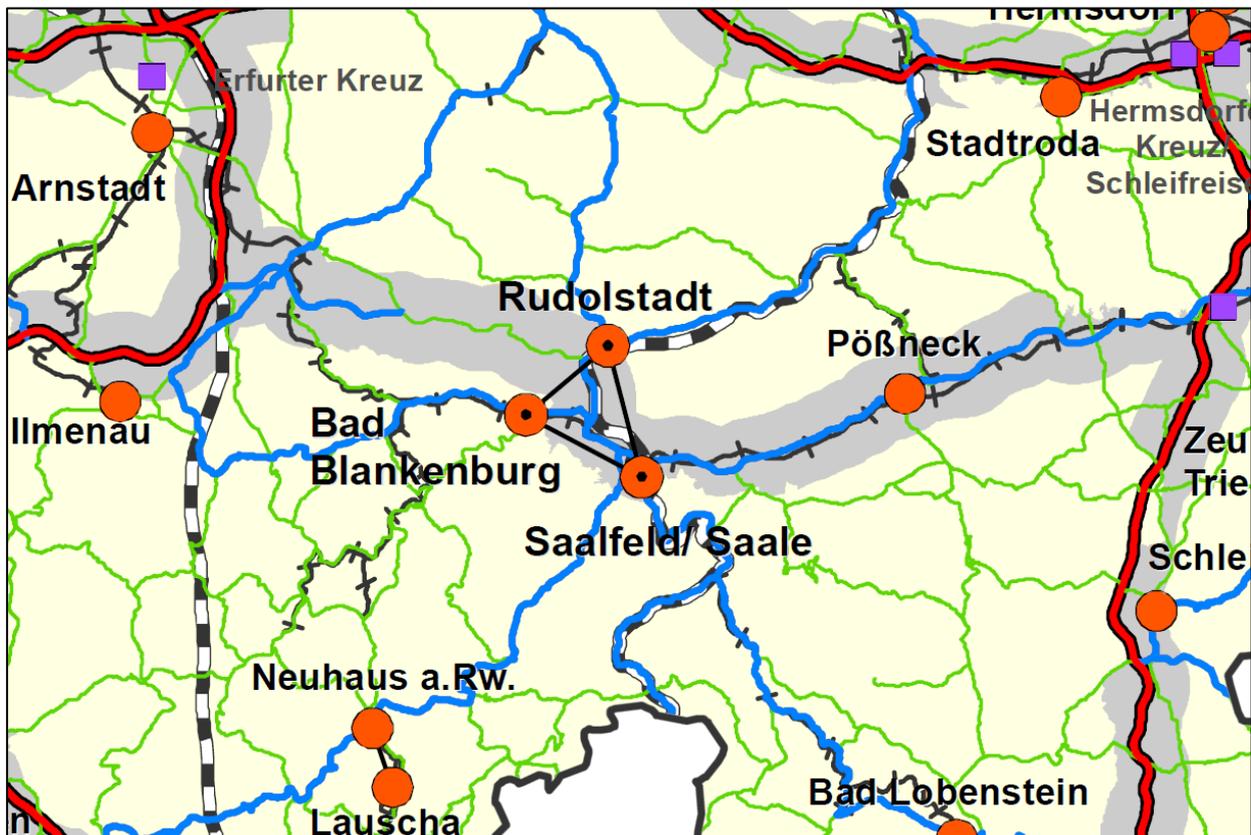


Abbildung 7 Darstellung des Städtedreiecks im Thüringer LEP 2025 (Raumstruktur)

## 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 **produzierendem** Gewerbe dienen und dabei ein möglichst großes Spektrum der Baukörper- und Flächengestaltung zulassen, um potentiellen Investoren notwendigen Handlungsspielraum zu ermöglichen. Mit den großzügigen Bauflächenzuschüssen und der Ergänzung von Erschließungsanlagen kann flexibel auf Bedarf reagiert werden. Diese Grundidee soll mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 36 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 m<sup>2</sup>) 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 Auswir-

kungen 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 Gewerbegebietes in den Hintergrund. [Die ausnahmsweise zulässige Überschreitungsmöglichkeit der maximalen Gebäudehöhe auf bis zu 252 m über NHN über eine Länge von höchstens 50 m gilt nur im Baugebiet GE 5b. Diese ist auf eine Grundflächenzahl \(GRZ\) von maximal 0,05 eingeschränkt \(zur Berechnung siehe Kapitel 15.2 Maß der baulichen Nutzung\).](#)

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. 23 Hektar.

Davon sind ausgewiesen:

Gewerbefläche	13,84 ha
Straßenverkehrsfläche	0,49 ha
Grünfläche	3,59 ha
Landwirtschaftsfläche	4,84 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,07 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung	0,38 ha

## 7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Industriestraße und die Auffahrt zur Nordtangente (B 85/B 281) unmittelbar an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Autobahn A 9 bei Triptis befindet sich in ca. 40 km Entfernung. Die bis ins Plangebiet verlängerte Paul-Auerbach-Straße kann auch aus westlicher Richtung über die Straße der Freiheit (Unterführung) erreicht werden. Die Paul-Auerbach-Straße sichert 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. 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. 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 m<sup>3</sup>/d bzw. 41,6 m<sup>3</sup>/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.

Die Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsleitungen ist gemäß § 13 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zwecks Freigabeuntersuchung anzuzeigen. Die Neu-einrichtung oder Instandsetzung von Anlagen zur Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser hat unter Beachtung des Standes der Technik zu erfolgen und es dürfen nur solche Werkstoffe und Materialien verwendet werden, die das Wasser nicht nachteilig beeinflussen oder den Gesundheitsschutz mindern. Die Maßgaben der §§ 4 und 8 der TrinkwV sind einzuhalten.

### 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. Die gemäß wasserwirtschaftlichen Vorgaben zu bevorzugende Versickerung des Regenwassers in den Baugewe-

bieten ist aufgrund der Baugrundsituation nicht möglich. Es besteht die Gefahr, dass Subrosionsprozesse beschleunigt werden und dies Erdfälle auslöst.

### **8.3 Löschwasser**

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. Die zentrale Löschwasserbereitstellung im Plangebiet 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 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden sicherzustellen. 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 Gewerbeflächen 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 (2006) identisch.

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

Flurstücksnummer	Größe oder anteilige Fläche (in m <sup>2</sup> )		Flurstücksnummer	Größe oder anteilige Fläche (in m <sup>2</sup> )
1664/21	5		1624/15	606
2061/1	10541		1896/9	659
927/2	1769		1634/24	21
1634/28	2570		2063/2	471
1634/36	9491		1900/6	356
2057/3	4159		2060	2198
1634/34	2000		1634/41	4383
1634/37	5411		1634/23	5013
1634/39	3470		2058/2	4163
1905/12	570		1624/19	35
1642/3	449		1634/31	1298
1905/10	1659		1634/30	1328
1924/5	872		928/2	1263
1624/16	265		925/6	2286
2055/5	2473		1624/18	574
1899/7	672		1931/6	33889
1634/40	455		1931/4	4798
1635/4	480		1631/11	90
1905/20	3825		1613/14	3120
2055/8	3505		1613/16	4364
1612/11	7870		1613/19	28456
1634/29	1202		1613/13	13075
1905/17	27		1613/14	3120
2870/7	781		1613/15	2174
1634/38	2627		1613/17	8178
1634/26	1334		Teilweise im Plangebiet enthaltene Flurstücke:	Flächenanteil innerhalb des Geltungsbereichs:
1624/17	304		1697/17	1512
1905/19	134		1662/10	1107
1922/1	10200		924/5	311
1905/16	17768		925/5	89
925/6	2206			
<b>Summe: (m<sup>2</sup>)</b>			<b>228031</b>	

## 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.

## 11 Lärm- und Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einem städtischen Raum, der durch Verkehrslärm von der nördlichen Umgehungsstraße (Nordtangente/Nordumgehung) und der [benachbarten](#) Bahnlinie sowie auch durch vorhandene Lärmabstrahlung des bereits ansässigen Gewerbes vorbelastet ist. Die geplante, gewerblich 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 Gewerbestandort 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. [Das Büro BIWA legte am 29.04.2020 ein aktualisiertes Gutachten vor und berücksichtigte dabei sowohl die aktuellen Rechtsgrundlagen als auch die vorgenommenen Anpassungen des Bebauungsplans Nr. 36 im Rahmen der 1. Änderung.](#)

Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wurden nach der Prognose den Gewerbebereichen Emissionskontingente zugeordnet. Die Schallimmissionsprognose des Büros BIWA ist generell für Vorhaben im Plangebiet zu beachten und somit als Bestandteil des Bebauungsplanes zu werten. Siehe dazu auch Kapitel 15.9 Lärmschutz.

## 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 umgesetzt, 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. [Siehe dazu auch Hinweis Nr. 6 auf der Planzeichnung und Kapitel 16 dieser Begründung.](#)

## 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, B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, 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 ([jetzt: Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, TLUBN](#)) 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 Bau-durchführung nachweislich einzubeziehen ist. Der „Geologische Bericht zur Einschätzung der Bebaubarkeit“ ist als Bestandteil dieses Bebauungsplanes zu werten und damit 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 der 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

Im Anschluss an einen bereits vorhandenen, teilintegrierten Gewerbebestandort 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 **gewerbliche** Nutzung des so umgrenzten Standortes war die planerische Zielsetzung. Spezifische Bedingungen, wie die notwendige Festsetzung der Grundflächenzahl 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 **Gewerbe**ansiedlung eröffnete aber ausreichende Belegungsmöglichkeiten. Erkundete und gut-achtlich belegbare Baugrundverhältnisse gliederten das Baugebiet in Zonen (Rayons, **siehe Gutachten**), 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 **Bauflächen** an baugrundtechnisch **vertretbaren** Stellen eingeordnet. **Die Berücksichtigung der Baugrundsituation und die individuelle Anpassung der Baukörper obliegen dem Bauherrn.**

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.

## 15.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Einer der wesentliche Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 besteht in der Änderung aller festgesetzten Industriegebiete des Ursprungsplans in Gewerbegebiete. Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO dienen *ausschließlich* der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die Gründe für die Unzulässigkeit dieser Betriebe in anderen Baugebieten betreffen insbesondere immissionschutzrechtliche Aspekte. Ihre Ansiedlung würde somit zu Nutzungskonflikten zwischen der gewerblichen Tätigkeit auf der einen und z.B. dem Wohnen auf der anderen Seite nach sich ziehen. Das bedeutet jedoch, dass ein festgesetztes Industriegebiet auch zur Ansiedlung von erheblich störenden Gewerbebetrieben geeignet sein muss, da es ansonsten seinem intendierten Zweck nicht gerecht werden kann.

Der planerischen Entscheidung zur Ausweisung von Gewerbegebieten anstelle von Industriegebieten im Bebauungsplan liegen damit städtebauliche Überlegungen zugrunde. Eine Einschränkung der Bauflächen am Standort hinsichtlich der maximalen Lärmemission *war bislang und ist auch zukünftig* erforderlich, da ansonsten umliegende Wohnnutzungen beeinträchtigt werden könnten. Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten kann der Umfang der Einschränkungen bezüglich der möglichen Schallemission (*im Verhältnis zum Industriegebiet*) wesentlich reduziert werden. *Die Wahl eines (bezüglich des Emissionskontingentes) mäßig eingeschränkten Gewerbegebietes ist hinsichtlich der städtebaulichen Rahmenbedingungen somit sachgemäßer und passender als ein erheblich stärker eingeschränktes Industriegebiet.* Gleichzeitig hat dies keine negativen Auswirkungen auf die beabsichtigte Schaffung großflächiger Baugrundstücke für Ansiedlungen mit überdurchschnittlichem Flächenbedarf.

In den Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind können ausnahmsweise zugelassen werden*

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass:

- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen und
- Tankstellen unzulässig sind, sowie dass
  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausnahmsweise zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die übrigen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und damit unzulässig sind.

Mit diesen Ausschlüssen 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 andere integrierte, zentrale Standorte für derartige Ansiedlungen, welche planerisch geordnet und auch in einem Bauland-

kataster 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 Vergnügungstätten.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden“ dient ebenfalls der Sicherung der hier intendierten Zweckbestimmung des Bebauungsplans als Standort für das produzierende Gewerbe. Selbstverständlich sollen in den Baugebieten jedoch auch separate Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sein, die im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen. In diesem Fall würde es sich nicht um eine Hauptnutzung, sondern um eine ergänzende Nebennutzung handeln. Das Instrument des Ausnahmeantrags erlaubt eine nähere Prüfung des Sachzusammenhangs derartiger Anträge und eine entsprechende Genehmigung, sollte die planerische Intention gewahrt bleiben. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude als *Hauptnutzungen* könnten dagegen die Nutzungskonflikte im Bebauungsplan aufgrund der relativen Empfindlichkeit dieser Nutzungsarten für Immissionen (neben Lärm auch Staub, Schmutz und Schadstoffe) zulasten des produzierenden Gewerbes verstärken. Die Beschränkung dieser Nutzungen trägt somit auch zu einer Minimierung des Gefährdungspotenzials für Menschen bei.

Wie bereits dargelegt, entsprechen die realen Nutzungsmöglichkeiten bereits nach dem aktuellen baurechtlichen Stand nicht denen eines Industriegebietes. Somit könnten diese theoretischen Potenziale auch im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2006 nicht ausgereizt werden. Der Grund dafür ist die gutachterlich festgestellte Beschränkung der maximalen Lärmemission. Die Änderung der Baugebietsart von Industrie- in Gewerbegebiete hat auf die bereits ansässigen Unternehmen dementsprechend nur geringfügige Auswirkungen. Vorhandene Nutzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhalten u.a. Kfz-Werkstätten, Lackierunternehmen, ein Fitnessstudio, ein IT-Unternehmen, sowie ein Metall- und Maschinenbauunternehmen. Alle genannten Einrichtungen werden im Zuge der Flächenumwidmung weder hinsichtlich ihres Fortbestands noch ihrer Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Bei einer Erhöhung der Schallemission (z.B. im Falle einer Erweiterung oder Änderung des Bestandsbetriebs) wäre in jedem Fall sowohl im geänderten als auch im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ein Nachweis hinsichtlich der Umgebungsverträglichkeit zu erbringen, unabhängig von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Gemäß der Art der baulichen Nutzung ist der Bestand sowohl in Industriegebieten als auch in Gewerbegebieten zulässig, somit liegt auch hier keine Verschlechterung vor. Hinsichtlich der genannten Nutzungen könnte sogar geschlussfolgert werden, dass diese eher der Gebietstypik eines Gewerbegebietes als der eines Industriegebietes entsprechen, da die o.g. Nutzungen eben nicht erheblich belästigend sind.

## 15.2 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, im 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. 9-10 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. [Aus diesem Grund betrifft die Anhebung der maximalen Bauhöhe nur das südliche und nicht auch das nördliche Teilgebiet des ursprünglich ungeteilten Baufeldes. Das Ziel dieser Maßnahme ist ein Kompromiss zwischen Landschaftschutzaspekten und der Schaffung von Möglichkeiten der baulichen Nutzung, die an keiner anderen Stelle innerhalb Saalfelds in Anspruch genommen werden kann. Es wird somit ein neues Angebot geschaffen, welches aufgrund dessen von städtebaulicher Bedeutung ist. Nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung können sich auch solche Unternehmen ansiedeln, die produktionsbedingt auf andere bauliche Nutzungsmöglichkeiten angewiesen sind und vorher in keinem Bebauungsplan der Stadt genehmigungsfähig waren. Das Baugebiet GE 5b wurde im Planungsprozess als der Standort identifiziert, der \(unter Berücksichtigung aller anderen Aspekte\) am besten für eine Anhebung der maximalen Bauhöhe geeignet ist.](#)

Darüber hinaus wird über eine Ausnahmeregelung die zusätzliche Überschreitung dieses Wertes um weitere [ca. 10 m Bauhöhe für Gebäudeteile bis zu einer GRZ von maximal 0,05 und bis zu einer Länge von maximal 50 m](#) ermöglicht. Somit werden – wie im Falle der Erweiterung des Baufeldes – die Nutzungsmöglichkeiten vor Ort optimiert. [Wie bereits dargelegt](#), wird nördlichen Bereich dieser Maximalwert in Bezug auf die Bauhöhe nicht verändert.

[Demnach ergeben sich folgende Werte für die überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet GE 5b \(Angaben gerundet\):](#)

Grundstücksfläche GE 5b:	25518 m <sup>2</sup>
» davon entsprechend Nutzungsschablone bebaubar:	17863 m <sup>2</sup>
» davon bis zu einer Höhe von maximal <u>252</u> m über NHN bebaubar:	1276 m <sup>2</sup>

[Die zusätzliche Bedingung einer Länge von höchstens 50 m für die Überschreitung der maximalen Bauhöhe schützt das Landschaftsbild, indem damit schmale, lineare Anlagen ausgeschlossen werden. Einer wandartigen Blockierung der Sichtbeziehung in den Landschaftsraum wird damit vorgebeugt.](#)

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. Lüf-

tungsanlagen, 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.

### **15.3 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.

### **15.4 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 Mindestgrößen von Baugrundstücken**

(§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke in den unbebauten Gewerbegebieten wird auf mindestens 1500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit soll eine zu große Zergliederung durch zu vielschichtige Gewerbeansiedlung vermieden werden und der Gebietscharakter erhalten bleiben. Die restlichen Gewerbebereiche sollen als ein gemeinsames Baugebiet für die Ansiedlung nur eines Großbetriebes genutzt werden. Die erschließungstechnische Ausrichtung des Bebauungsplanes stellt auf diese Nutzungskonzeption ab.

### **15.6 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 m<sup>3</sup> 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 zu begrünen, sobald eine Höhe von über 1,50 m über Gelände erreicht wird.

## 15.7 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.

## 15.8 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.

## 15.9 Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen einschließlich des Fahrverkehrs auf den Betriebsgrundstücken je Quadratmeter Grundfläche (= Baugebietsfläche ohne Festsetzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die Tages- und Nachtzeit nicht überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent in dB	
	Emissionskontingent ( $L_{EK}$ ), tags	Emissionskontingent ( $L_{EK}$ ), nachts
GE 1	60	45
GE 2	63	45
GE 3	60	45
GE 4	64	50
GE 5a	65	50
GE 5b	64	49
GE 6	65	55
GE 7	66	55

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt für die umliegenden schutzbedürftigen Gebäude und Kleingärten nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

### **15.10 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.

### **15.11 Versorgungseinrichtungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 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.

### **15.12 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 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.

### 15.13 Zulässigkeitsbedingungen

(§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Nutzung der Flächen des GE 7 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ist erst zulässig, wenn die Maßnahme der Flächen „E“ entsprechend der Festsetzung Nr. 3.1, vierter Anstrich umgesetzt wurde. Die Festsetzung Nr. 3.1 zu den Flächen „E“ tritt erst mit Erwerb der Grundstücke durch die Stadt Saalfeld/Saale in Kraft. Bis dahin sind die Grundstücke als Landwirtschaftsflächen ohne nähere Zweckbestimmung festgesetzt.

Der Hintergrund dieser Festsetzung ist die noch nicht vollständige Umsetzung der ursprünglich vorgesehenen Bepflanzung der östlichen Landwirtschaftsflächen mit Obstbäumen. Die bauliche Nutzung des Baugebietes GE 7 wird somit an die Umsetzung dieser Maßnahme geknüpft und kann vor Pflanzung der Bäume nicht erfolgen.

### 15.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

Folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

#### a) Dachform:

- Zulässig sind Flachdächer, flach geneigte Pultdächer oder Satteldächer bis zu 12° Neigung.
- Abweichende Dachformen und Dachneigungen sind ausnahmsweise zulässig.

#### Begründung:

Die Festsetzung von zulässigen Dachformen und einem maximalen Neigungswinkel ergibt ein relativ einheitliches Erscheinungsbild innerhalb der Gewerbegebiete. Aufgrund der Vielzahl von Sonderdachformen (Sheddächer, Tonnendächer, usw.) wird jedoch über eine Ausnahmeregelung eine Möglichkeit zur Abweichung von diesem Standard eingeräumt. Somit kann auf den individuellen Bedarf des Gewerbebetriebes Rücksicht genommen werden.

#### b) Farbgestaltung:

- Für Fassaden sind nur Farben zulässig, die nach dem Natural Color System (NCS) über einen Schwarzanteil von maximal 15% und einem Farbanteil von maximal 15% verfügen.
- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind von den Festsetzungen zur Farbgestaltung ausgenommen.

#### Begründung:

Die gemäß den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung potenziell sehr großen Baukörper werden weithin sichtbar sein und das Stadt- und Landschaftsbild entsprechend prägen. Aus diesem Grund sind einschränkende Festsetzungen bezüglich der farblichen Gestaltung der Gebäude angebracht. Das als Bezug gewählte Natural Color System (NCS) bietet einen nachvollziehbaren und eindeutig bestimmten Maßstab für die Regelung der zulässigen Farben. Ohne Beschränkung des Farbtons wird für alle Fassadenfarben ein maximaler Schwarz- und

Farbanteil festgesetzt. Somit werden sowohl übermäßig dunkle als auch grelle Farbtöne ausgeschlossen. Die Festsetzung bietet einen Kompromiss zwischen der individuellen Gestaltungsmöglichkeit der Gebäude und dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

c) Fassaden:

- Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig.

Begründung:

Die Möglichkeit zur Anbringung von Energiegewinnungsanlagen wie Solarkollektoren und -solarzellen an Fassaden wird explizit eingeräumt, da diese im Gewerbegebiet nicht als störend betrachtet werden. Die Festsetzung soll die Nutzbarkeit dieser Gebäudeflächen im Sinne der Förderung von erneuerbaren Energien erhöhen.

d) Werbeanlagen:

- Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig.
- Fremdwerbung und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Begründung:

Aufgrund der Zweckbestimmung der Gewerbegebiete für das produzierende Gewerbe sind die Beschränkung der Zulassung von Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung und der Ausschluss von Fremdwerbung sinnvoll. Zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen, auch im Hinblick auf die benachbarte Bundesstraße, werden zusätzlich Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht ausgeschlossen. Selbstleuchtende, hinterleuchtete oder angestrahlte Werbeanlagen sind weiterhin zulässig.

e) Einfriedungen:

- Einfriedungen sind als Maschendraht- und Stabmattenzäune zulässig. Die Höhe wird auf 2 m begrenzt.
- Eine Hinterpflanzung der Einfriedung mit Gehölzen ist zulässig.
- Einfriedungen sind unzulässig, wenn sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen (siehe Hinweis Nr. 7).

Begründung:

Die Beschränkung auf transparente Einfriedungen dient einem einheitlichen Erscheinungsbild im Bebauungsplan und ist auch in Bezug auf den bodennahen Luftaustausch vorteilhafter als geschlossene Einfriedungen. Ein „natürlicher“ Sichtschutz durch Pflanzen ist dennoch möglich, sofern insbesondere die Blickbeziehungen in Kreuzungsbereichen nicht beeinträchtigt werden. Die zulässige Höhe von 2 m reicht für die Sicherung der Anlagen vor unbefugtem Zutritt aus.

## 15.15 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dem Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt die aufgrund der vorgesehenen, baulichen Nutzung im Plangebiet erforderlich werden. Für alle grünordnerischen Festsetzungen wird festgesetzt, dass ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden sind.

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

1. Die öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung "A" und mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese sind als Streuobstwiesen zu erhalten. Die Bäume sind langfristig zu sichern und bei Abgang zu ersetzen. Das Grünland ist extensiv zu pflegen. Innerhalb der südöstlichen Streuobstwiese ist ein unbefestigter landwirtschaftlicher Weg mit einer Breite bis zu 4 m zulässig. Bei Nachpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten in der Pflanzqualität Hochstamm StU 10-12 zu pflanzen.
2. In der privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung "B" und der Zweckbestimmung "landschaftsbildprägende Grünfläche" ist östlich im Anschluss an die Gewerbegebietsfläche eine 10 m breite sechsreihige Strauchhecke mit Überhältern zu pflanzen. Innerhalb der Hecke sind einreihig großkronige Laubbäume (Gehölze I. Ordnung) in der Pflanzqualität HSt StU 14-16 mit einem Abstand in der Reihe von 12 m zu pflanzen. Die Flächen zwischen den Bäumen sind mit Sträuchern mit einem Regelabstand von 1 x 1,5 m zu bepflanzen. Der östlich angrenzende Teil der Grünfläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Hierzu ist je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Obstbaum zu pflanzen (Hochstamm, StU 12-14). Das Grünland ist extensiv zu pflegen.
3. Das im Bebauungsplan festgesetzte Regenrückhaltebecken ist in Erdbauweise herzustellen. Eine Versiegelung ist unzulässig.
4. Die Flächen mit der Kennzeichnung "E" (in der Planzeichnung als Fläche für die Landwirtschaft fest-gesetzt) sind als Folgenutzung als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese zu entwickeln. Hierzu ist je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Obstbaum zu pflanzen (Hochstamm, StU 12-14), Das Grünland ist extensiv zu pflegen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist die Voraussetzung für die Nutzung des Baugebietes GE 7.
5. Pkw-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen. Überschüssigen Niederschlagswasser ist in das Oberflächenentwässerungssystem abzuleiten (siehe Hinweis Nr. 2).

b) Anpflanzen, Pflanzbindungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Die öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung "C" und mit der Zweckbestimmung Heckenpflanzung ist zu erhalten. Die Pflanzung ist langfristig zu erhalten. Bei Ausfall der Bäume sind Ersatzpflanzungen in der Pflanzqualität HST StU 14-16 zu pflanzen. Innerhalb der Grünfläche ist auf dem Flurstück 1613/16 ein unbefestigter bis zu 4 m breiter landwirtschaftlicher Weg zulässig. Die Pflanzung darf im Bereich von Leitungen unterbrochen werden.
2. Die Grünflächen mit der Kennzeichnung "D" und der Zweckbestimmung "Gehölzpflanzung" sind zu erhalten. Ausgefallene Hochstämme sind durch Nachpflanzungen in der Pflanzqualität Hochstamm StU 12-14 zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mit einer Fläche von 2 m x 3 m anzulegen.
3. Je angefangener 1.000 Grundstücksgröße sind unabhängig von anderen festgesetzten Pflanzungen ein hochstämmiger Laubbaum (StU 12-14) und mindestens 5 Sträucher zu pflanzen.
4. Je 6 Stellplätze ist innerhalb der Stellplätze ein hochstämmiger Feldahorn (*Acer campestre*) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18 zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Die offene Baumscheibe hat eine Mindestgröße von 9 m<sup>2</sup> aufzuweisen.

5. Die private Grünfläche mit der Kennzeichnung „F“ ist mit standortgerechten Laubbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm StU 12-14 mit einem Abstand von 8 m in der Reihe zu bepflanzen. Hierbei handelt es sich um eine konkretisierte Übernahme aus dem bestehenden Bebauungsplan für die Gewerbegebietsfläche GE 2. Berücksichtigt wurden bei dieser Festsetzung die vorhandenen Zufahrten zu den nördlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen.

Weitere Angaben sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 16 Hinweise zum Bebauungsplan

1. Für das Plangebiet liegt ein „Geotechnischer Bericht zur Einschätzung der Bebaubarkeit“ vom Juni 2002 vor, welcher für Bauvorhaben zu beachten ist. Nach Einschätzung der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (jetzt: Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz) ist gemäß Infrastrukturgeologischer Stellungnahme vom 14.01.2005 das Plangebiet subsrosionsgefährdet. Das TLUBN ist deshalb zu jedem Bauvorhaben aktenkundig in das Baugenehmigungsverfahren und die Bauausführung einzubeziehen. Die Pflicht dazu obliegt dem Bauherrn.
2. Aufgrund der unter Hinweis Nr. 1 genannten Subrosionsgefahr ist das von baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser auf gewerblich genutzten Flächen gemäß § 25 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) dem Oberflächenentwässerungssystem zuzuführen. Eine Versickerung auf den Baugrundstücken ist nicht zulässig.
3. Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenso wird darum gebeten nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen. Eventuell vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infogeo.de>).
4. Vor Ausführung von Erdarbeiten im Bebauungsplangebiet ist durch den jeweiligen Bauherrn zu seinen Lasten der Nachweis einer Munitionskörperfreiheit gegenüber der Stadt Saalfeld/Saale zu führen.
5. Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und sonstige, nicht öffentlich einsehbaren Vorschriften können zu den üblichen Sprechzeiten der Stadt Saalfeld/Saale (Mo, Mi, Fr 9:00 Uhr – 12:00 Uhr, Di 9:00 Uhr – 16:00 Uhr, Do 9:00 Uhr – 18:00 Uhr) im Stadtplanungsamt (Zimmer 1.33, 2. OG des Bürger- und Behördenhauses, Markt 6 in 07318 Saalfeld/Saale) eingesehen werden.
6. 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. 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.

7. Unter Bezugnahme auf § 26 Abs. 2 ThürStrG (Thüringer Straßengesetz) wird darauf hingewiesen, dass Anpflanzungen sowie Zäune, Stapel, Haufen oder andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt oder unterhalten werden dürfen, wenn sie die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen. Dies betrifft unter anderem auch die mögliche Einschränkung von Sichtbeziehungen in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen.

## 17 Umweltbericht

– siehe Anlagen –

## 18 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)

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

- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Oktober 2019 (GVBl. S. 429, 433)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - ThürUVP-G-) vom 20. Juli 2007, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)