
STADT SCHLEUSINGEN
BEBAUUNGSPLAN
„Am Sättel“
1. Änderung
GEÄNDERTER ENTWURF



BEGRÜNDUNG
UMWELTBERICHT

STAND : Februar 2010

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen
 - 1.1. Anlass der 1. Bebauungsplanänderung
 - 1.2. Verfahrensablauf
 - 1.3. Gewerbeflächennachweis
 - 1.4. Thüringer Behälterglas GmbH

2. Lage / Geltungsbereich des Plangebietes
 - 2.1. Lage des Plangebietes
 - 2.2. Geltungsbereich des Plangebietes

3. Bestehende übergeordnete Planungen
 - 3.1. Regionaler Raumordnungsplan
 - 3.2. Flächennutzungsplanung / Vorzeitiger Bebauungsplan

4. Bestandsbeschreibung
 - 4.1. Nutzung
 - 4.2. Städtebau
 - 4.3. Verkehr
 - 4.4. Ver- und Entsorgung
 - 4.5. Grün / Ökologie
 - 4.5.1. Naturräumliche Grundlagen
 - 4.5.2. Naturräumliche Gliederung
 - 4.5.3. Geologie
 - 4.5.4. Böden
 - 4.5.5. Klima / Luft
 - 4.5.6. Hydrologie
 - 4.5.7. Landschaftsbild / Schutzgebiete
 - 4.5.8. Potentiell natürliche Vegetation
 - 4.5.9. Faunistische Funktionsräume

5. Planung
 - 5.1. Allgemeine Ziele
 - 5.2. Bebauungskonzept / Städtebauliche Zielstellungen
 - 5.3. Nutzungskonzept / Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.4. Erschließungskonzept
 - 5.4.1. Verkehr
 - 5.4.2. Ver- und Entsorgung
 - 5.5. Grünkonzept
 - 5.6. Änderungen

6. Lärmschutz

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 ANLASS DER 1. BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan für das Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet „Am Sättel“ der Stadt Schleusingen wurde durch die Obere Bauaufsicht am 31.01.2005 unter AZ.:300-4621.20-069043-MI/GE/GI-„Am Sättel“ genehmigt und durch Bekanntmachung am 29.04.2005 rechtsverbindlich.

Ein zwischenzeitlich betriebenes Änderungsverfahren zum Bebauungsplan wurde nicht zur Genehmigung geführt.

Gespräche mit potentiellen Investoren haben gezeigt, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan bezüglich seiner Inhalte überprüft werden sollte. Insbesondere auf Grund von Ansiedlungsabsichten der Thüringer Behälterglas GmbH auf einem Großteil der Flächen wurden Änderungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan erforderlich. Begründet sind diese Änderungen u.a. durch die Modifizierung des Erschließungssystems sowie die Lösung der unterschiedlichen immissionsschutzrechtlichen Interessen am Standort. Des Weiteren erfolgt in der Planung die Berücksichtigung der fertiggestellten Autobahn A 73.

Dem Stadtrat wurden in seiner Sitzung am 27. Mai 2008 die für die Ansiedlung des Unternehmens erforderlichen Änderungen des Bebauungsplanes vorgestellt. Insbesondere stand im Mittelpunkt der Diskussion, dass eine Ansiedlung der Thüringer Behälterglas GmbH nur unter der Maßgabe erfolgen kann, dass am Standort keine schutzwürdige Nutzung stattfindet. Der Stadtrat hat für die mögliche Ansiedlung des Unternehmens und damit für die erforderlichen Änderungen und den daraus erwachsenden Konsequenzen gestimmt.

Nachfolgend werden die erforderlichen Änderungen in die Begründung zur Satzung von 2005 aufgenommen.

1.2 VERFAHRENSABLAUF

Der Stadtrat der Stadt Schleusingen hat in seiner Sitzung am 16.09.2008 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Sättel“ beschlossen. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gebilligt und zur Offenlage gem. § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 13.10.2008 bis einschließlich 14.11.2008 bestimmt.

Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und entsprechend in den Entwurf der Planung eingearbeitet. Mit Beschluss im Stadtrat vom 21.04.2009 wurde der Entwurf der Planung gebilligt und gem. § 3 Abs.2 BauGB zur Offenlage vom 11.05.2009 bis 19.06.2009 beschlossen.

Infolge der vorgebrachten Anregungen, vorrangig immissionsschutzrechtliche Bedenken der Bürger, sowie der fortgeschrittenen Erschließungsplanung wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes erneut geändert. Die Änderungen bezogen sich hierbei auf die Übernahme erschließungstechnischer Anforderungen wie z.B. Trassenbreiten und Leitungsrechte, die Verringerung der zulässigen Gebäudehöhe in Teilbereichen sowie die Verkleinerung von Baufeldern zugunsten von anzulegenden Erdwällen, die grünordnerisch gestaltet werden. Der Umweltbericht wurde entsprechend überarbeitet. Grünordnungsplan und schalltechnische Berechnungen wurden unverändert übernommen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB

angemessen auf 2 Wochen, nämlich vom 16.11.2009 bis einschließlich 30.11.2009, verkürzt werden.

Aufgrund der fortgeschrittenen Erschließungsplanung erfolgte eine nochmalige Überarbeitung des geänderten Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Industrie- und Gewerbegebiet „Am Sättel“.

Im Wesentlichen wurden folgende Inhalte geändert:

- Änderung eines Leitungsrechtes Gashochdruckleitung
- Geänderte Leitungsführung der Hauptwasserleitung in einem Teilbereich
- Überarbeitung des Grünordnungsplanes
- Aufnahme einer Lärmschutzwand
- geringfügige Aufweitung des Anbindungsbereiches auf die L 3247
- Verringerung der Gesamthöhe der baulichen Anlagen in den Teilbereichen 12 und 13
- Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen nur auf Dachflächen

Gemäß § 4a Absatz 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB wird somit die Öffentlichkeit nunmehr erneut in der Zeit vom 08.03.2010 bis einschließlich 12.04.2010 beteiligt.

1.3 GEWERBEFLÄCHENNACHWEIS

Bei der hier vorliegenden Planung handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung einer rechtsverbindlichen Planung. Es besteht bereits Baurecht für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen. Der Nachweis über den städtischen Gewerbeflächenbedarf wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits erbracht und von den zuständigen Fachbehörden als korrekt anerkannt. Mit der hier beabsichtigten Planung werden in der Stadt Schleusingen keine zusätzlichen Bauflächen für gewerbliche Ansiedlungen ausgewiesen, für die ein städtischer Bedarf nachgewiesen werden muss. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die Bedingungen für eine gewerbliche Ansiedlung im rechtlichen Rahmen optimiert werden, eine über den planungsrechtlich bereits gesicherten Umfang hinausgehende Ausweisung erfolgt nur in dem Umfang, dass Wohnungen, die auf gewerbliche Ansiedlungen einschränkend wirken, nicht mehr zulässig sind. Die Stadt sieht es als ihre Pflicht, die Ansiedlungsbedingungen für Unternehmen, die im Ergebnis weitere Arbeitsplätze schaffen, zu verbessern. Eine den Zielen der Raumordnung widersprechende Planung wird hier nicht vorgenommen. Die gewerblichen Entwicklungsabsichten der Stadt haben sich mit der hier betriebenen Bebauungsplanänderung gegenüber den Absichten bei der Aufstellung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne für gewerbliche Ansiedlungen nicht geändert.

1.4 THÜRINGER BEHÄLTERGLAS GMBH

Das Planungsrecht für die 1. Änderung wird über einen Bebauungsplan geschaffen und nicht vorhabenkonkret über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, so dass zwar hier Ansiedlungsinteresse der Thüringer Behälterglas GmbH besteht, die geänderten Festsetzungen aber auch den Ansiedlungsinteressen anderer Unternehmen entgegenkommen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung, die auch für die Ansiedlung der Thüringer Behälterglas GmbH auf Interesse stößt. Konkrete Ansiedlungsabsichten liegen noch nicht vor. Ein Aufzeigen der Entwicklungsabsichten des Glaswerkes ist demnach auf Grund noch nicht gesicherter Planungen zum derzeitigen Stand nicht erforderlich. Die Stadt sieht im Zuge der Bebauungsplanänderung keinen rechtlichen Rahmen, in welchem die privatunternehmerischen Entwicklungsabsichten abgefordert und offengelegt werden können. Mit dem konkreten Ansiedlungsinteresse des Unternehmens ist

dann durch die Stadt zu entscheiden, inwieweit dies den gesamtstädtisch zu vertretenden Interessen entspricht.

Der Landwirtschaftsbetrieb nutzt die Flächen innerhalb des Planbereiches. Eine Nutzung der Flächen auf der Deponie Geisenhöhn wird durch das Unternehmen nicht ausgeschlossen.

2. LAGE UND GELTUNGSBEREICH DES PLANUNGSGBIETES

2.1. LAGE DES PLANGBIETES

Die Stadt Schleusingen liegt im Bundesland Thüringen am südlichen Rand des Thüringer Waldes. Im nördlichen Bereich wird die Stadt von steilen Hängen begrenzt, im südlichen Teil öffnet sich die Landschaft zu leicht hügeligem Gelände.

Das Planungsgebiet ist an der nördlichen Peripherie des Stadtgebietes gelegen.

2.2. GELTUNGSBEREICH DES PLANGBIETES

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch den Verlauf des Autobahnkorridors A 73 und Ausfahrt Schleusingen,
- im Süden durch Wohn- und Mischnutzungen sowie der Eisenbahnlinie Thema - Ilmenau,
- im Westen durch Siedlungshausbebauung am Hang zum Erlental (Hainstraße).

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst folgende Flurstücke der Stadt Schleusingen,

Flur 7:

144/2; 83; 84; 85; 149; 88; 89; 90/3; 91/1; 91/4; 92; 150; 148/5; 82/2; 81; 80/1; 78/2; 78/1; 77; 76; 146/5; 73; 72/1; 72/2; 148/4; 145/4; 57; 58; 59; 60/3; 60/2; 62/1; 62/2; 62/3; 63/1; 63/2; 145/1; 146/4; 146/3; 146/1; 64/1; 64/2; 64/3; 148/1; 65/4; 65/5; 65/2; 65/1; 66/2; 66/6; 66/7; 66/8; 66/5; 68/5; 68/7; 68/6; 68/9; 68/10; 68/8; 68/3; 68/4; 69/1; 69/2; 70/1; 70/2; 147; 71; 143/1; 143/2; 143/3; 143/4; 143/6;

Flur 9:

1/4; 103/3; 8/4; 109/4; 9/5; 10/5; 11/5; 12/4; 13/9; 13/1; 13/2; 13/11.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 21,8 ha.

Die Grundstücke der Wohnhäuser an der Hainstraße wurden zum Großteil aus dem Geltungsbereich ausgegrenzt, da kein Planungsbedarf im direkten Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet besteht. Die Flurstücke 75 und 74 sind ebenfalls aus dem Geltungsbereich ausgegrenzt, da im Flächennutzungsplan Grünflächen ausgewiesen sind und somit keine bauliche Überplanung seitens der Stadt angestrebt wird.

Die erforderlichen Maßnahmen der Bodenordnung werden durch ein Umlegungsverfahren gem. §§ 45 – 79 BauGB vollzogen. Mit Beschluss des Umlegungsausschusses der Stadt Schleusingen vom 20.09.2005 wurde das Baulandumlegungsverfahren eingeleitet.

3. BESTEHENDE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN (RROP), SÜDTHÜRINGEN

Folgende Planungsgrundsätze und allgemeine Zielstellungen, die im RROP formuliert sind, fanden bei der Erarbeitung des B-Planes Berücksichtigung:

- Schleusingen nimmt in der Hierarchie der zentralen Orte den Rang eines Unterzentrums ein.
- Zitat aus RROP, Teil A, 3.1.3.2. „Unterzentren sollen ein in Qualität und Quantität ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen haben und Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben geeigneter Größe schaffen.“
- Zitat aus RROP, Teil A, 3.1.3.4. „Auf eine Erhöhung der Zahl der Arbeitsplätze im industriell-gewerblichen Bereich soll durch Ansiedlung weiterer Industrie- und Gewerbebetriebe hingewirkt werden. Erforderliche Ansiedlungen sollen durch Bereitstellungen von ausreichenden Siedlungsflächen unterstützt werden.“
- Zitat aus RROP, Teil A, 2.2. „Als besonders geeignet für die Schaffung zukunftssicherer Arbeitsplätze in ländlichen Räumen werden Klein- und Mittelbetriebe angesehen, die wesentlich zu einer ausgewogenen und damit krisenfesten Wirtschaftsstruktur beitragen können. Als besonders geeignet für die Schaffung solcher Arbeitsplätze werden in ländlichen Räumen die zentralen Orte aller Stufen angesehen, weil dort die vorhandene oder effektiv ausbaufähige Infrastruktur und die mögliche Verknüpfung in das überörtliche Verkehrsnetz gegeben sind.“
- Zitat aus RROP, Teil A, 3.2.2. „Für Orte mit Gewerbefunktion ist kennzeichnend: Die Lage innerhalb einer Verbindungsachse mit guter infrastruktureller Anbindung an den zentralen Ort bzw. günstige Voraussetzungen dafür, vorhandene Flächenreserven deren gewerbliche Nutzung nicht im Widerspruch zu anderen regionalplanerischen Zielen steht.“

Im verbindlichen sowie auch im Entwurf des fortgeschriebenen RROP-Südthüringen werden keine Ziele formuliert und dargestellt, denen die hier vorliegende Planung entgegensteht.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) /

VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN gem. § 8 Abs.4 BauGB

Für die Stadt Schleusingen existiert ein Vorentwurf zum Flächennutzungsplan vom Oktober 1998. Dort ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche bzw. Mischfläche dargestellt. Südlich und westlich des Bebauungsplanes schließen weitere Mischflächen an.

Mit der Vorbereitung der Flächen „Am Sättel“ wurde entsprechend des Entwurfs des F-Plans ein Altstandort als Teil eines neuen Gewerbe- und Industriestandortes vorbereitet.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich demnach um einen vorzeitigen Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB. Die Entwicklungsabsicht der Gemeinde, nämlich hier eine Gewerbegebietsentwicklung vorzunehmen, hat sie mit der Darstellung im Flächennutzungsplanentwurf und mit dem zur Rechtskraft gebrachten Bebauungsplan „Am Sättel“ dokumentiert. Mit dem Zurückdrängen der Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches durch die hier beabsichtigte Bebauungsplanänderung bestärkt die Stadt dieses Planungsziel, die Einordnung der Bebauungsplanänderung in die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt Schleusingen ist demnach gewährleistet.

Bereits Ende 2007 hat der Stadtrat Kaufabsichten über einen Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches durch die Thüringer Behälterglas GmbH zugestimmt. Die Kaufabsichten werden durch das Unternehmen bis heute aufrecht erhalten, unter der

Bedingung, dass die Bebauungsplanänderung zur Rechtskraft gelangt. Die Thüringer Behälterglas GmbH zeichnet sich als eines der stabilsten Unternehmen in der Region aus. Eine langfristige Sicherung des Standortes und damit der Arbeitsplätze ist gerade jetzt Ziel der Stadt. Die Bebauungsplanänderung optimiert die Bedingungen für eine gewerbliche Nutzung im gesetzlichen Rahmen. Im Ergebnis der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Thüringer Behälterglas GmbH auch unter Einbeziehung des Standortes „Hinterer Sättel“ ihr Unternehmenskonzept festlegen. Für die Sicherung der gesamtstädtischen Interessen ist der Arbeitgeber Behälterglas von grundlegender Bedeutung und damit die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 4 BauGB ein dringender Grund für die Stadt Schleusingen. Auch wenn das Unternehmen von seinen Nutzungsabsichten absieht, werden mit der Bauungsplanänderung die Vermarktungschancen der Flächen zur Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen erhöht.

Der Stadt Schleusingen ist die Bedeutung des Planungsinstrumentes Flächennutzungsplan, mit dem sie ihre flächenbezogenen Planungen koordinieren kann, ihre wichtigsten Standortentscheidungen darstellen und gleichzeitig den Bürgern, den Behörden und den Wirtschaftsunternehmen ihr räumliches Gesamtkonzept anschaulich vermitteln kann, durchaus bewusst. Die im FNP für das gesamte Gemeindegebiet vorzunehmenden Darstellungen der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde führten bislang zu einer umfassenden Problemansammlung, die es in einem ausgewogenen Planungsprozess zu lösen gilt. Die Stadt arbeitet an der Festlegung ihrer Entwicklungsabsichten und hat einen zeitnahen Abschluss des vorbereitenden Bauleitplans FNP zum Ziel. Die konkreten Ansiedlungsanfragen an den Stadtrat und darüber hinausgehend zur Förderung von weiteren Ansiedlungsinteressen die Optimierung von Planungsinhalten der bereits rechtsverbindlichen Planung „Am Sättel“, die den beabsichtigten Darstellungen des FNP-Entwurfs nicht entgegenstehen, begründen die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans 1.Änderung gem. § 8 Abs.4 BauGB.

4. BESTANDSBESCHREIBUNG

4.1. NUTZUNG

Das Bearbeitungsgebiet setzt sich größtenteils aus landwirtschaftlich genutzten Flächen zusammen. Entlang der Straße „Am Sättel“ sind vereinzelte Nutzungen aneinandergereiht (von Nord nach Süd):

- ehemalige LPG-Gebäude, jetzt Bodenrecycling und Landschaftsbaufirma
- drei Wohnblocks mit rückwärtigen Gärten
- ein Autohaus
- Technikgebäude Telekom.

Westlich und südlich des Plangebietes sind vorrangig Wohnnutzungen vorhanden, die größtenteils durch eingeschossige, einzelstehende Wohnbebauung mit privaten Gärten gekennzeichnet sind. Im Norden und Osten grenzt das B-Plan-Gebiet unmittelbar an die hochbaufreie Zone des Autobahnkorridors der errichteten A 73.

4.2. STÄDTEBAU

Prägend für das Plangebiet ist seine Geländestruktur. Von Osten nach Westen fällt das Gelände um rund 20 m ab. Der Charakter dieses typischen Landschaftsbildes soll durch die Höhenentwicklung der Neubauten respektiert werden, dennoch sind für die Umsetzung der gewerblichen Vorhaben technologisch bedingte Gebäudehöhen erforderlich.

Die vorhandene straßenbegleitende Wohnbebauung „Am Sättel“ sowie an der Landesstraße L 3247 ist vorrangig ein- bis zweigeschossig mit Satteldach. Mittelfristig wird ein Rückbau der Wohnbebauung im Bereich „Am Sättel“ erforderlich.

Die LPG-Gebäude, die sich im Bearbeitungsgebiet befinden, werden als nicht erhaltenswert eingestuft und zum Abriss empfohlen.

Östlich der Straße „Am Sättel“ wurde ein Hallenbau für gewerbliche Zwecke errichtet.

4.3. VERKEHR

Das B-Plan-Gebiet wird bisher über die nicht ausgebaute Straße „Am Sättel“ zwischen Landesstraße und St. Kilian verlaufend sowie diverse Feldwege erschlossen. An den Ortskern und die Autobahnabfahrt Schleusingen ist das Bearbeitungsgebiet über die Landesstraße L 3247, in die die Straße „Am Sättel“ einmündet, angebunden. Die Autobahnabfahrt A 73 Schleusingen befindet sich unmittelbar westlich zum Gewerbegebiet.

4.4. VER- UND ENTSORGUNG

Wasser / Abwasser

Das B-Plan-Gebiet ist durch den ZWAS „Mittlerer Rennsteig“ mit Trink- und Abwasserleitungen erschlossen. Es ist ein Anschluss des Gebietes „Am Sättel“ an die Kläranlage Schleusingen geplant.

Das Plangebiet quert eine Trinkwasserhochdruckleitung.

Energie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die E.ON Thüringer Energie AG. Erforderliche Netzerweiterungen ergeben sich bei der Realisierung der geplanten Bebauung entsprechend dem vorliegenden B-Plan.

Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch den zuständigen Versorgungsträger GVT, Gasversorgung Thüringen GmbH. Bei Realisierung der geplanten Neubebauungen kann die gastechnische Erschließung durch Anbindung an vorhandene HD- und ND-Leitungen im Bereich „Am Sättel“ realisiert werden.

Die vorhandene Gashochdruckleitung ist in Teilbereichen umzuverlegen.

Fernwärme

Eine Erschließung des B-Plan-Gebietes mit Fernwärme existiert nicht.

Telekommunikation

Der Bereich der bestehenden Wohnhäuser „Am Sättel“ sowie das Autohaus an den Bahnanlagen sind an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Bei Realisierung der geplanten Neubebauungen kann der Anschluss an das Telekommunikationsnetz durch Anbindung an die vorhandenen Bestandsleitungen realisiert werden.

4.5. GRÜN / ÖKOLOGIE

Das Vorhaben „Am Sättel“ stellt durch Veränderungen in der Gestaltung und Nutzung von Flächen und durch Veränderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar (§ 8 Abs. 1 BNatSchG). Um die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs festzulegen, wurde ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan erarbeitet.

Auf Grund der vorgenommenen Änderungen wurde der Grünordnungsplan zur rechtsverbindlichen Planung entsprechend geändert.

Aufgabe des vorliegenden Grünordnungsplanes ist es:

- die vorhandene Landschaftsausstattung im Planungsbereich zu analysieren und zu bewerten,
- die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Planungsbereich herauszustellen,
- den durch das Bauvorhaben erfolgenden Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt zu bewerten,
- die Ziele, Aufgaben und Wege zur Realisierung der Grünordnung im Plangebiet in Text und Planzeichnung aufzustellen.

4.5.1 Natürliche Grundlagen

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich an der nördlichen Peripherie der Stadt Schleusingen. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch den Verlauf des Autobahnkorridors A 73 und Ausfahrt Schleusingen,
- im Süden durch vorrangig Wohnnutzungen sowie der Eisenbahnlinie Suhl - Ilmenau, die unregelmäßig durch die Rennsteigbahn AG touristisch betrieben wird; (daran im Anschluss das hier geplante Gewerbe- und Industriegebiet)
- im Westen durch Siedlungsbebauung am Hang zum Erlental (Hainstraße).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 21,84 ha.

4.5.2. Naturräumliche Gliederung

Schleusingen ist in Südthüringen zwischen Hildburghausen und Suhl gelegen. Das Untersuchungsgebiet des Bebauungsplanes liegt südwestlich des Thüringer Waldes im Naturraum des Südthüringer Buntsandstein-Waldlandes. Der Naturraum des Südthüringer Buntsandsteingebietes wird geprägt durch hochgradig bewaldete Sandsteinberge- und -hügelländer mit umfangreichen Fichtenforsten und wenig schützenswerten Biotopen. Die Gebiete sind von Nebenbächen der Werra stark zertalt und insgesamt sehr strukturreich. Die Flächen werden stark landwirtschaftlich genutzt und randlich von benachbarten Muschelkalkplatten und vereinzelt Basaltvorkommen beeinflusst.

Das Untersuchungsgebiet des Bebauungsplanes verläuft auf einer flachwelligen Acker-/Hügellandschaft in einer leichten Hanglage und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände bewegt sich auf einer Höhenlage zwischen 395 m und 425 m und ist von Osten in Richtung Westen geneigt.

Der Planungsbereich erstreckt sich von der Landesstraße L 3247 (Schleusingen - Ilmenau) und der Bahnanlage im Süden bis zum Ende des Geländes der ehemaligen LPG-Stallanlagen im Norden. Mit eingeschlossen ist somit das bestehende Wohngebiet an der Straße „Am Sättel“ und die daran im Westen angrenzenden Wohngärten.

Im Osten bildet z.T. die Straße nach St. Kilian die Grenze und ein Restbereich zwischen der Straße und der Autobahntrasse A 73. Im Westen stellen die vorhandene Wohnbebauung und die Hainstraße, die in Richtung Glaswerk führt, die Grenze dar.

4.5.3. Geologie

Im Naturraum des Südthüringer Buntsandstein-Waldlandes stehen fast ausschließlich Gesteine des Unteren Buntsandsteines an.

4.5.4. Böden

Die anstehenden Böden zwischen Schleusingen, St. Kilian und Hinternah bestehen aus einem mittel- bis tiefgründigen anlehmigen Sandboden über sandigem Decklehm (Berglehmsand - Braunerde und Ranker des Buntsandsteines).

Die Ackerflächen im Untersuchungsgebiet werden vom Nutzer der Flächen als gute landwirtschaftliche Nutzfläche mit durchschnittlich guten Erträgen eingeschätzt. Die Böden sind anlehmig und haben eine Bodenwertzahl von 27.

Bei der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht auszuschließen, dass die Böden durch den Einsatz von Schadstoffen (Düngemittel und Pestizide) belastet sind, was sich auch negativ auf die Qualität des Grundwassers in diesem Gebiet auswirkt.

Im Thüringer Altlastenkataster wird die LPG-Fläche als Altstandort geführt. Zur Zeit bestehen keine Erkenntnisse über eventuelle Altlastenflächen im Gebiet.

4.5.5. Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Raum des Südwestrandes der Montanstufe des Thüringer Waldes, im Übergang zum feuchten, schneereicheren Mittelgebirgsklima.

Temperatur

Das Jahresmittel der Lufttemperaturen liegt im Untersuchungsraum um 6 - 7° C.

Niederschläge

Die mittlere Jahressumme der Niederschläge beträgt um 800 mm.

Wind

Die Hauptwindrichtung ist SW - W.

Nebel

Die mittlere Anzahl der Nebeltage beträgt 70 - 80 Tage und ist im Wesentlichen auf das Winterhalbjahr beschränkt. Nebelbildungen und Kaltluftansammlungen sind in Schleusingen vor allem im Schleusetal anzutreffen (außerhalb des Untersuchungsgebietes).

Bioklimatische Situation

Die bioklimatische Situation von Schleusingen wird als schwaches bis mäßiges Reizklima eingestuft. Das Untersuchungsgebiet grenzt südlich an den Talraum zwischen dem Ortsrand Schleusingen und St. Kilian, der ein Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiet darstellt und in belastete Siedlungsgebiete einfließt.

Das zu untersuchende Gebiet wird derzeit nur sehr gering durch Schadstoffemissionen wie Verkehrslärm und Abgase, stark befahrener Straßen sowie Industrie- und Gewerbeemissionen belastet. Die beschränken sich auf die Bereiche der Straße „Am Sättel“ und der Bundesstraße B 4. Die Bahnverbindung Suhl-Schleusingen-Ilmenau ist stillgelegt worden.

4.5.6. Hydrologie

Der Untere und Mittlere Buntsandstein bildet im Naturraum des Südthüringer Buntsandstein-Waldlandes einen wichtigen Grundwasserleiter für die Wasserversorgung. Infolge des wechselnden Aufbaus durch Ton-Schluffsteine und Sandsteine kommt es häufig zur Bildung von Grundwasserstockwerken.

Reine Grundwasserstauer sind nur mächtige Ton- bzw. Tonsteinpakete, die am Abschluss einzelner Folgen auftreten. Das Grundwasser sammelt sich meist in den engen Flusstälern.

Im Untersuchungsgebiet sind keine Fließgewässer vorhanden.

Hinsichtlich der Funktion der Reservehaltung von Trink-, Brauch- und Heilwasser sowie Grundwasserneubildung hat das Untersuchungsgebiet nur eine geringe Bedeutung, da es durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung stark beeinträchtigt wird.

4.5.7. Landschaftsbild / Schutzgebiete

Das Untersuchungsgebiet liegt am Ortsrand von Schleusingen auf einer flachwelligen Acker-/Hügellandschaft, die von drei Seiten durch bestehende Wohnbebauung, Kleingartenanlagen und den Anlagen des ehemaligen LPG-Geländes begrenzt wird. Im Norden geht das Gebiet in offene Agrarlandschaft über. Es handelt sich in Teilbereichen um eine gewerbliche Brachfläche.

Das Landschaftsbild im Natur- und Untersuchungsraum wird geprägt durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Den Siedlungsrand der Stadt säumen Kleingartenanlagen und Wohnbebauung mit rückwärtigen Gärten.

Die Kleingartenanlagen im Süden und Westen weisen mitunter einen starken Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern auf, der eine natürliche Abgrenzung des Siedlungsbereiches schafft.

Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet hinsichtlich der Naturnähe, Artenvielfalt und Identität des Erholungsraumes von geringer bis mittlerer Bedeutung. Die hohen anthropogenen Aufschüttungen (Deponien) wirken störend im Landschaftsraum. Durch die Autobahntrasse wurde der Naturraum zwischen Schleusingen und St. Kilian zerschnitten und es verbleibt danach eine Restfläche im Agrarraum, die landschaftlich bedeutungslos ist.

Das Untersuchungsgebiet berührt keine FFH-Gebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete. Zu schützende Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale befinden sich nicht im Planungsgebiet.

4.5.8. Potentiell natürliche Vegetation

Die natürliche Vegetation im Naturraum des Südthüringer Buntsandstein-Waldlandes stellen ausschließlich kollin-submontane Hainsimsen-Eichen-Buchenwälder dar. Kennzeichnende Biotope sind Laubmischwaldreste und naturnahe Fließgewässer.

Im Untersuchungsgebiet haben im Wesentlichen die Kleingartenanlagen bzw. die brachliegende Gärten mit alten verwilderten Obstbaumbeständen eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Ackerflächen stellen dagegen nur eine geringe ökologische Bedeutung im Biotopverbund dar.

Die wenigen naturnahen Baum- und Strauchhecken am Siedlungsrand sind wichtige landschaftliche Vernetzungselemente und stehen in ökologisch-funktionaler Wechselbeziehung zu nahegelegenen Grünland. Besonders die Gehölzränder zeigen stellenweise vorgelagerte blüten- und hochstaudenreiche Raine.

Das betrifft insbesondere die Baum- und Strauchhecken um die Grundstücke 74, 75, 84 und 85 sowie beim Silbacher Weg. Die Hecken bieten durch das vielartige Gehölzinventar einen geeigneten Lebensraum für die heimische Flora und Fauna. Sie bieten gleichzeitig Nahrung für Insekten mit großem Aktionsradius und wirken damit als Trittsteinbiotope. Außerdem dienen Hecken als landschaftliche Orientierungslinien, Inselbiotope für heimische Tierarten (einige Gruppen von Wirbellosen wie Spinnentiere und Insekten), Brutstätte und als Zufluchtsstätten bei Störungen.

Diese wenigen Gehölzbestände und die kleinflächigen Gras- und Hochstaudenfluren am Gebietsrand werden durch die angrenzenden Agrarflächen stark belastet. Die Gras- und

Krautschichten an den Hecken werden durch die ständige Bodenbewirtschaftung immer weiter zurückgedrängt und die natürliche Vegetation durch den Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden beeinträchtigt.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich neben dem großflächigen Agrarland auch Bereiche, auf denen große Mengen Erdstoff, Recyclingmaterial, Bauschutt, z.T. Sperrmüll und Schrott sowie Hausmüll und Gartenabfälle abgelagert wurden. Selbst innerhalb brachliegender ehemaliger Nutzgärten im südlichen und östlichen Teil des Gebietes sind viele derartige Stellen zu finden.

Teilweise hat sich auf den Erdstoff- und Recyclinghügeln sukzessive eine lockerwüchsige bis geschlossene ruderale Gras- und Hochstaudenflur eingestellt. Viele Bereiche sind auch ohne Bewuchs. Die Nutzung vieler Flächen für Erdstoff- und Materialablagerungen ist besonders für den östlichen und südlichen Teil des Planungsgebietes kennzeichnend.

Die vorhandenen Vegetationsbestände stellen keine schützenswerten Biotope dar. Besondere geschützte Biotope nach § 18 ThürNatG befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet. Dazu wurde auch bei der unteren Naturschutzbehörde die Offenland-Biotopkartierung in Thüringen auf Grundlage der Interpretation der Farbinfrarot-Luftbilder von der Thür. Landesanstalt für Umwelt Jena eingesehen.

Artenlisten der vorkommenden Baum- und Strauchgehölze

Baum- und Strauchhecken

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Gem. Esche	-	Fraxinus excelsior
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Silberweide	-	Salix alba
Stieleiche	-	Quercus robur
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Roßkastanie	-	Aesculus hippocastanum
Roterle	-	Alnus glutinosa
Weißbirke	-	Betula pendula
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Winterlinde	-	Tilia cordata

in den Nutzgärten diverse Obstbäume – Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuß

Haselnuß	-	Corylus avellana
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Heckenrose	-	Rosa canina
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Schlehen	-	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Weißdorn	-	Crataegus sp.
Salweide	-	Salix caprea

verschiedene Wildobst- und Weidenarten

Baumreihe / Alleen

Pyramiden – Pappeln
(Straße „Am Sättel“)

4.5.9. Faunistische Funktionsräume

Die Umgebung zwischen Schleusingen, St. Kilian und Hinternah ist ein faunistisch bedeutungsarmer Agrarraum mit geringer tierökologischer Bedeutung. Lediglich die Baum- und Strauchhecken mit ihren Krautsäumen stellen im Untersuchungsgebiet wertvolle Kleinlebensräume für Vögel, Insekten, Spinnentiere, Käfer, Schmetterlinge, Kriechtiere und kleine Säugetiere dar. Aufgrund der Siedlungsnähe und der teilweise schon gewerblichen Nutzung ist die Artenvielfalt gering.

5. PLANUNG

5.1. ALLGEMEINE ZIELE

Mit dem Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des B-Plangebietes gesichert und Baurecht entsprechend der Ausweisung des Plangebietes als emissionsbeschränktes Gewerbe- und Industriegebiet in Teilbereichen auf einer gewerblichen Brache geschaffen.

Der bestehende Umweltbericht wurde unter Berücksichtigung der vorgenommenen Änderungen überarbeitet.

Als Grundlage für die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen wurde der zur rechtsverbindlichen Planung vorliegende Grünordnungsplan den vorgenommenen Änderungen angepasst.

Zielstellung des Umweltberichtes sowie des Grünordnungsplanes ist es insbesondere, negative Auswirkungen des Vorhabens zu begrenzen und die Nutzbarkeit und die damit verbundene Lebensraumvielfalt der privaten und öffentlichen Freiflächen zu erhalten und zu verbessern.

5.2. BEBAUUNGSKONZEPT / STÄDTEBAULICHE ZIELSTELLUNGEN

Wie bereits mit der rechtsverbindlichen Planung festgelegt, soll der Planbereich auch weiterhin einer gewerblich/industriellen Ansiedlung dienen. Die vorgenommenen Änderungen wurden zwar in Anlehnung an das Anforderungsprofil des potentiellen Investors Thüringer Behälterglas GmbH festgelegt, dennoch ist es Ziel der Stadt, hier auch eine angebotsfähige Fläche mit einem möglichst großen Nutzungsspielraum für unterschiedliche Ansiedlungsinteressen planerisch aufzubereiten. Dazu werden große Baufelder, die nur durch erschließungstechnisch erforderliche Leitungsrechte und Verkehrsflächen unterbrochen werden, festgesetzt.

Mit der Bebauungsstruktur und der damit verbundenen Nachverdichtung des Standortes soll ein wahrnehmbarer Ortsrand (bezogen auf die Nord- und Ostgrenze des B-Plangebietes) realisiert werden.

Eine Entwicklung von Mischgebietsflächen stellt kein Planungsziel mehr dar. Hier werden nunmehr eingeschränkte Gewerbeflächen ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit den festgesetzten Baufeldern südlich der zukünftigen Autobahntrasse ist darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der § 9 FStrG zu berücksichtigen ist. Dem entsprechend müssen Hochbauten zum Fahrbahnrand mind. einen Abstand von 40 m aufweisen, Hochbauten bis zu einer Entfernung von 100 m müssen durch die obere Landesstraßenbehörde genehmigt werden. Werbeanlagen im Bereich der Baubeschränkungszone der BAB A73 bedürfen der Zustimmung des Landesamtes für Bau und Verkehr.

5.3. NUTZUNGSKONZEPT

Der Bebauungsplan sieht entsprechend der Zielstellung des Flächennutzungsplanentwurfes die Entwicklung gewerblicher Bauflächen nach § 1 Abs.1 BauNVO vor.

Mit dem Ziel einer Gewerbegebietsentwicklung muss den künftigen Ansiedlern auch die Möglichkeit, Lärm zu verursachen, eingeräumt werden. Damit werden Vermarktungschancen mit dem Ergebnis der Schaffung von erforderlichen Arbeitsplätzen erhöht.

Mit der hier vorliegenden B-Planänderung wurden im Vorfeld mit den zuständigen Behörden Möglichkeiten zur Optimierung der in der rechtsverbindlichen Planung festgelegten Emissionskontingente abgestimmt. Ergebnis dieser Abstimmungen war, dass die angesiedelten Unternehmen nur ihren tatsächlichen Bedarf an Lärmkontingenten unter Berücksichtigung einer Entwicklungsmöglichkeit rechtlich gesichert bekommen, und anstelle

der Mischgebietsflächen eingeschränkte Gewerbeflächen festgesetzt werden. Diesem Planungsziel folgend, ist die Wohnnutzung entlang der Straße „Am Sättel“ mittelfristig aufzugeben. Der Stadtrat hat sich zur Umsetzung dieses Planungsziels bereits mit Beschluss vom 27. Mai 2008 bekannt. Es handelt sich hierbei um 3 Wohnblöcke des städtischen Wohnungsunternehmens. Mit den Mietern wurden bereits Gespräche geführt, dass die Wohnnutzung innerhalb der nächsten 5 Jahre nach Rechtskraft der Planung aufgegeben werden soll. Die Stadt stellt hier in Abstimmung mit den Bürgern Alternativen zur Verfügung, zusätzlich wurden durch die Stadt bereits weitere Wohnungen erworben.

In die Planung wird zur Sicherung dieses Planungsziel eine Zeitfestsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufgenommen, dass spätestens nach 5 Jahren nach Rechtsverbindlichkeit der Planung die Wohnnutzung am Standort aufgegeben sein muss und dafür dann ausschließlich eine Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet zulässig ist.

Bezüglich der neuen Festlegungen wurde eine neue schalltechnische Berechnung durch den TÜV Arnstadt vorgenommen und die im Ergebnis vorliegenden Emissionswerte in die Festsetzungen zur späteren Einhaltung übernommen. (siehe weitergehende Ausführungen unter Pkt. 6) Zusätzlich werden mit dem geänderten Entwurf Flächen für Aufschüttungen (Wälle in Höhe von 5 m) zum Schutz der südlich gelegenen Wohnbebauung aufgenommen. Diese sind auf den nunmehr festgelegten öffentlichen Grünflächen zu errichten und anzupflanzen.

Des Weiteren dient eine 5 m hohe Lärmschutzwand auf einer Teilfläche entlang der Planstraße A einem zusätzlichen Lärmschutz. Mit dem Erwerb einer Teilfläche des angrenzenden Flurstücks durch die Stadt Schleusingen ist die Sicherung der erforderlichen Abstandsfläche bei Errichtung der Lärmschutzwand gewährleistet.

Art der baulichen Nutzung

Die ausgewiesenen Nutzungen Industrie-, Gewerbe- und eingeschränktes Gewerbegebiet basieren auf den eingangs erläuterten übergeordneten Planungen und verfolgen das Ziel, die aus dem Bau der Bundesautobahn entstehenden Standortvorteile zu nutzen. Die eingeschränkten Gewerbenutzungen werden insbesondere in den Randbereichen festgesetzt, um bestehende Nutzungen, unter anderem auch Wohn- und Mischnutzung, vor negativen Einflüssen durch das anzusiedelnde Gewerbe zu schützen.

Auf selbstständige Einzelhandelseinrichtungen wird im GE- und GI-Bereich zugunsten des produzierenden Gewerbes und Handwerks, welches angesiedelt werden soll, verzichtet. Verkaufs- und Präsentationseinrichtungen, die im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung stehen, sollen aber auch hier zulässig sein.

Der Ausschluss von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke soll entsprechend der rechtsverbindlichen Planung weiterhin unzulässig sein.

Zur Vermeidung weiterer Konflikte werden insgesamt im Planbereich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Im Bereich der eingeschränkten Gewerbeflächen werden weitere nur Nutzungen, von denen geringe Lärmemissionen zu erwarten sind, für allgemein zulässig festgesetzt. Von diesen Flächen dürfen nachts keine emissionswirksamen Geräuschemissionen durch eine Gewerbenutzung ausgehen.

Zur Vermeidung, dass wirtschaftlich aufwendig erschlossene Gewerbeflächen für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen, die u.a. keine Schaffung von Arbeitsplätzen am Standort zur Folge haben, auszuschließen, werden derartige Anlagen nur auf Dachflächen als zulässig festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Höhe der baulichen Anlagen und die Grund- und Geschossflächenzahl. Die Grundflächenzahl wird entsprechend § 19 BauNVO bestimmt.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend § 20 BauNVO bestimmt. Zielstellung ist es, mit der Differenzierung der max. zulässigen Höhen die von Süd nach Nord abfallende Geländemodulation nachzuzeichnen. Von daher erfolgt eine Staffelung von Nord nach Süd von einer max. Höhe der baulichen Anlagen von 25 m bis zu einer max. Höhe von 10 m bis hin zur B 4 sogar nur 6 m. Eine Ausnahme bildet eine zulässige Höhe von 55 m ausschließlich für die Errichtung eines Schornsteines innerhalb eines begrenzten Bereiches im Norden des Planbereiches. Anzumerken ist, dass mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich die Möglichkeit der Errichtung eines Schornsteines gesichert wird, ohne hier das Projekt tatsächlich zu kennen. Mit dem konkreten Vorhaben ist dann auf Grundlage der TA Luft eine Prognose mit Schornsteinhöhenberechnung zu erstellen und die Einhaltung der Abgaswerte durch die Verwirbelung in der Luft nachzuweisen. Die Erstellung eines Gutachtens ist zum jetzigen Zeitpunkt auf Grund fehlender Informationen nicht möglich.

Im vorliegenden geänderten Entwurf dieser Planung wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Bereich zur Hainstraße hin wiederum, wie in der bereits jetzt rechtsverbindlichen Planung rechtlich gesichert, auf 10 m begrenzt.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gewerbe- und Industriegebiete wird entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB und des § 16, 17 BauNVO wie folgt festgelegt:

GRZ 0,8

GFZ 2,4

Bauweise

Im Hinblick auf die zukünftig gewerblich-industrielle Nutzung und den damit spezifischen Anforderungen an die Bauweise wird im Bebauungsplan für diese Bereiche keine Bauweise festgeschrieben. Mit der Festsetzung einer offenen bzw. abweichenden Bebauung würde die max. Länge der Baukörper begrenzt sein. Eine Überschreitung der maximalen Länge der Baukörper von 50 m soll ermöglicht werden, da diese häufig bei Großflächenansiedlung überschritten werden. Einzelne bauliche Bereiche sollen flexibel innerhalb der Baufelder miteinander koppelbar bleiben. Die Überbaubarkeit wird durch Baugrenzen definiert sowie bei einer Neuparzellierung des Areals durch die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsregelungen. Aus städtebaulicher Sicht sind eine Zonierung der Fassaden und die Unterteilung in Baukörperabschnitte umzusetzen.

Die Baufelder werden durch Baugrenzen bestimmt.

5.4. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.4.1. VERKEHR

Die Anbindung des B-Plangebietes an den regionalen und überregionalen Verkehr erfolgt über die Landesstraße L 3247, die südlich des Plangebietes verläuft. Über die Sammelstraße „Am Sättel“ wird das Bearbeitungsgebiet an die Landesstraße angebunden.

In die hier vorliegende Änderung der Planung wurde nochmals eine Aufweitung des Kreuzungsbereiches durch eine geringe Erweiterung der festgesetzten Verkehrsfläche vorgenommen. Damit soll die rechtliche Sicherung des erforderlichen Einmündungsausbaus gewährleistet werden.

Im Rahmen der Erschließung des Areals muss der Ausbau der vorhandenen Erschließungsstraße „Am Sättel“ erfolgen.

Die innere Erschließung des Bearbeitungsgebietes wird auf ein notwendiges Maß reduziert. Eine darüber hinausgehende Erschließung ist über private Erschließungsstraßen zu realisieren.

Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken zu realisieren.

5.4.2. VER- UND ENTSORGUNG

Wasser / Abwasser

Entsprechend den Planungen des ZWAS „Mittlerer Rennsteig“ ist der Anschluss des Gebietes an die zentrale Kläranlage Schleusingen geplant. Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt in die Erle / Mühlgarben über ein zentrales Regenrückhaltebecken. Die Sicherung der Leitungen erfolgt über eine Verkehrsfläche.

Da nach Aussagen des ZWAS der ortsübliche Wasserdruck für eine gewerbliche Nutzung nicht ausreichen wird, ist der Anschluss an den Schacht des Fernwasseranschlusses vorzunehmen. Die genauen Abstimmungen hierzu laufen im Rahmen der Erschließungsplanung. Ein entsprechender Hinweis wurde auf die Planzeichnung übernommen.

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen für das Gebiet kann nach Aussagen des ZWAS über den Fernwasseranschluss bereitgestellt werden.

Südlich des Regenrückhaltebeckens wird eine Versorgungsfläche zur Errichtung von Zisternen ausgewiesen.

In die Planung wurde die vorhandene Trinkwasserhochdruckleitung nachrichtlich übernommen. Sofern sich die Leitung innerhalb von Baufeldern befindet (Teilbereich 2) wird sie umverlegt.

Energie

Mit der Neuerschließung des Areals erfolgt ebenfalls eine Netzerweiterung der TEAG anschließend an die vorhandenen Anschlusspunkte.

Gasversorgung

Die gastechnische Erschließung kann durch den zuständigen Versorgungsträger GVT, Gas- und Wasserversorgung Thüringen GmbH, durch die Anbindung an die vorhandenen HD- und ND-Leitungen im Bereich „Am Sättel“ realisiert werden.

Im Zuge der Erschließung des Gebietes wird die vorhandene Gashochdruckleitung entsprechend der Investorenanforderungen verlegt. Technische Abstimmungen sind bereits mit der E.ON Thüringer Energie AG geführt worden. Damit kann ein Zerschneiden der Baufelder größtenteils dadurch vermieden.

Telekommunikation

Bei Realisierung der geplanten Neubebauung kann der Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG durch Anbindung an die vorhandenen Bestandsleitungen realisiert werden.

Leitungsrechte

In die Planung wurden insgesamt 3 Leitungsrechte übernommen.

Den Planbereich quert eine Gashochdruckleitung der E.ON Thüringer Energie AG, Regionaler Netzbetrieb Hildburghausen, Gasversorgung. Zur Baufeldfreimachung soll die Gashochdruckleitung verlegt werden. Gespräche dazu sind bereits mit der E.ON Thüringer Energie AG geführt worden. Zur Sicherung der neuen Leitungsführung, und der Befahr- und Begehbarkeit dieser neuen Trasse wird eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche in einer Breite von 5 m festgesetzt. Diese führt entlang der nördlichen

Geltungsbereichsgrenze, verschwenkt dann in den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und quert den Teilbereich 2 in östliche Richtung parallel zur bestehenden Trinkwasserhochdruckleitung. Diese Variante wurde mit den betroffenen Anliegern abgestimmt.

Für die Ver- und Entsorgung der Teilbereiche 5 und 6 wird ein 5 m breiter Geländestreifen zur Leitungsführung sowie zur Befahr- und Begehbarkeit für den Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ zwischen der Planstraße A und der Planstraße C festgesetzt. Diese Rechte werden auch den bestehenden sowie künftigen Anliegern eingeräumt, da eine genaue Grundstücksteilung bzw. –vermarktung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, auf der ein bepflanzter Wall herzustellen ist, soll der Allgemeinheit zur Erreichbarkeit dieser Fläche ein Gehrecht eingeräumt werden.

Zur elektrotechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung von Elektroleitungen erforderlich. Dazu wird zur Leitungsführung ein 1 m breiter Geländestreifen als zu belastende Fläche für die E.ON Thüringer Energie AG, Regionaler Netzbetrieb Hildburghausen, Elektroversorgung, entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze südlich des Teilbereiches 2 festgesetzt.

5.5. GRÜNKONZEPT

Entsprechend der vorgenommenen Änderungen wurde der Grünordnungsplan überarbeitet. In ihm wurden detaillierte Aussagen zum Bestand und zu den grünordnerischen Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen.

Die Grünordnungsmaßnahmen wurden als zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB in den Bebauungsplan im Rahmen des planungsrechtlich zulässigen Inhaltes eingearbeitet. Im Bebauungsplan wurden entsprechend der Planungsziele die Maßnahmen innerhalb öffentlicher Grünflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücken festgesetzt.

Hauptziel des Grünordnungsplanes ist es, negative Auswirkungen des Vorhabens zu begrenzen und eine alltagsbräuchliche Umwelt mit hoher Lebensqualität zu schaffen. Dabei sollen insbesondere die Nutzbarkeit und die damit verbundene Lebensraumvielfalt der privaten und öffentlichen Freiflächen erhalten und verbessert werden.

Der Grünordnungsplan wurde mit den nunmehr vorgenommenen weiteren Änderungen des Entwurfs der Bebauungsplanänderung mit Stand Februar 2010 nochmals überarbeitet. Hauptsächlich Änderungen sind die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen, auf denen bepflanzte Erdwälle zu errichten sind, und die Verlegung der Alleebäume entlang der Straße „Am Sättel“ in diese öffentlichen Grünflächen.

Mit der erforderlichen Verlegung von Leitungstrassen ist die Pflanzung der Alleebäume straßenbegleitend nicht mehr möglich. Daher werden diese nunmehr innerhalb der öffentlichen Grünflächen gepflanzt und bewirken damit zusätzlich einen Sichtschutz für die anliegenden Bewohner zum Gewerbegebiet.

5.6 ÄNDERUNGEN

Zusammenfassend wurden in der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes die folgenden Änderungen gegenüber der rechtsverbindlichen Planung vorgenommen:

Planzeichnung

- Wegfall der Mischgebiete
- Festlegung eingeschränkter Gewerbegebiete
- Aufnahme von Leitungsrechten

- Z.T. Wegfall von Verkehrsflächen
- Verlegung der Gasleitung
- Aufnahme eines weiteren Baufeldes GE e 7
- Anpassung des Planbereiches an die fertiggestellte Autobahn A 73
- Wegfall des Verkehrsgrüns entlang der Erschließungsstraßen
- Aufnahme von Flächen für Aufschüttungen (5 m hohe Wälle)
- Aufnahme einer Lärmschutzwand

Textliche Festsetzungen

- Wegfall der Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und –leiter
- Aufnahme einer Zeitfestsetzung gem. § 9 Abs.2 Nr.1 BauGB
- Änderung der Traufhöhen – Definition des unteren Bezugspunktes
- Wegfall der Festsetzung einer Bauweise (MI)
- Wegfall einer festgesetzten Dachform

Allgemein

- Überarbeitung des Umweltberichtes, Grünordnungsplanes und der immissionsschutzrechtlichen Berechnungen sowie der Begründung

6. Lärmschutz

Auf Grund der umgebenden Nutzungen und den von der fertig gestellten Autobahn 73 sowie der Ilmenauer Straße ausgehenden Immissionen stellt sich die Behandlung des Lärmschutzes im Änderungsverfahren zum Bebauungsplan als vordergründig dar.

Zum Bebauungsplan wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, in dessen Ergebnis zulässige Lärmkontingente in die Planung zur Einhaltung übernommen wurden. Das Gutachten wurde von einem unabhängigen Sachverständigen erstellt und wurde im Verfahren durch die zuständigen Fachbehörden geprüft. Durch die Fachbehörden wurden keine Anregungen zum Gutachten geäußert. Es handelt sich demnach um kein, wie mehrfach geäußert wurde, Gefälligkeitsgutachten.

Im Gutachten wurde ausgeführt, dass die Berechnung auf der Grundlage der Emissionsquelle in 2 m Höhe erfolgt. Es handelt sich dabei um eine theoretische Annahme. Mit der Festlegung eines maximal zulässigen Emissionskontingentes wird der von dieser Fläche maximal auszugehende Lärm begrenzt, so dass die zulässigen Werte an der schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden. Dies betrifft den gesamten erzeugten Lärm, unabhängig von der Höhe seiner Erzeugung. Des Weiteren wurde das Gutachten so erstellt, dass die Berechnungen mit Mitwind, d.h. dass die Lärmausbreitung immer mit Wind erfolgt, vorgenommen wurden.

Von Anbeginn der Planänderung an wurde dem Schutzanspruch der umgebenden Bebauung entsprochen. Durch Festlegung der zulässigen Emissionskontingente als eine Möglichkeit des Lärmschutzes erfolgt die Beachtung des § 50 BImSchG.

Im Verfahren wurden weitere Maßnahmen festgelegt, die darüber hinaus lärmmindernd wirken. Es handelt sich dabei zum Einen um die Errichtung von bepflanzten Lärmschutzwällen auf den nunmehr öffentlich festgelegten Grünflächen und zum anderen um die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang eines Teilbereiches der Planstraße A. Die dadurch erzielte Lärminderung begründet sich nicht aus einem gesetzlichen Anspruch heraus. Weiter muss das sich künftig ansiedelnde Unternehmen im Baugenehmigungs- / immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nachweisen, dass die Werte an den schutzwürdigen Bebauungen eingehalten werden. Der Nachweis hat auch höher gelegene Lärmquellen zu berücksichtigen.

Zur Hainstraße hin wird in die Planung kein Lärmschutzwall übernommen. Das Gelände steigt östlich der Hainstraße an. Die Errichtung eines Lärmwalles würde eine weitere Erhöhung des Geländes zur Folge haben und damit die Anwohner zusätzlich beschränken. Mit der voraussichtlichen Höhe der Lärmquelle kann davon ausgegangen werden, dass sich der Lärm über die Baugrundstücke der Hainstraße ausbreitet.

Zum Verkehrslärm ist folgendes auszuführen:

Bei der Ilmenauer Straße handelt es sich um eine bestehende öffentliche Straße im öffentlichen Interesse. Durch sie entsteht Verkehrslärm, der nach der Verkehrslärmschutzverordnung zu beurteilen ist. Ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen besteht hier nur bei Neuplanungen, aber nicht bei Straßen im Bestand. Der durch das Gewerbegebiet künftig erzeugte anlagenbezogene Fahrverkehr liegt auf der Ilmenauer Straße unter dem Schwellenwert, d.h. der Emissionspegel der Ilmenauer Straße wird durch den zusätzlichen Verkehr nicht um 3 dBA erhöht. Somit ist der Verkehrslärm der Ilmenauer Straße nicht zur Lärmbeurteilung mit heranzuziehen.

Die Straße „Am Sättel“ wird künftig weitestgehend durch den anlagenbezogenen Fahrverkehr, verursacht durch die Ansiedlungen im B-Plangebiet „Am Sättel“, bestimmt. Hierbei handelt es sich um Gewerbelärm im privatrechtlichen Sinne, der nach der TA Lärm zu beurteilen ist. Danach sind die für die angrenzende Wohnbebauung einzuhaltenden Werte nicht mehr nachweisbar. Im Interesse einer möglichst uneingeschränkten Nutzung für Gewerbeansiedlungen und damit der weiteren Schaffung von Arbeitsplätzen vorrangig für die Anwohner der Stadt ist es Ziel, die zulässige Wohnnutzung im Bereich der 3 Wohnblöcke in einem Zeitraum von 5 Jahren aufzugeben.