

Stadt Zeulenroda-Triebes

Bebauungsplan

- 2. Entwurf -

Bebauungsplan

„Zum Triebeser Stadtpark“

1. Änderung

Begründung

INHALT

1	Einführung.....	3
1.1	Anlass und Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.2	Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	3
1.3	Planverfahren.....	5
1.4	Kartengrundlage	6
1.5	Eigentumsverhältnisse	6
2	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen	6
2.1	Regionalplan Ostthüringen	6
2.2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	8
2.3	Rechtliche Festsetzungen und Regelungen nach Fachgesetzen	10
3	Konzeption und Planinhalt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zum Triebeser Stadtpark"	11
3.1	Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes	11
3.2	Planinhalt - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	12
4	Erschließung und sonstige Belange	21
4.1	Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung.....	21
4.2	Belange der Land- und Forstwirtschaft	22
4.3	Belange von Natur und Landschaft	22
4.4	Belange des Wasserrechtes.....	23
4.5	Belange der Denkmalpflege	23
4.6	Belange des Immissionsschutzes	23
5	Rechtsgrundlagen / Literatur	24

Anlage

Anlage 1: Schall-Immissionsprognose (Ing. Büro Bühner 2024)

Anlage 2: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Topographische Karte mit Kennzeichnung des Plangebietes	4
Abb. 2:	Brachfläche des Plangebietes mit Gebäuden.....	4
Abb. 3:	Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen mit der Kennzeichnung des Plangebietes.....	7
Abb. 4:	Auszug aus dem aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand: 17.08.2023)	8
Abb. 5:	Bebauungsplan „Zum Triebeser Stadtpark“	9
Abb. 6:	Auszug aus dem Landschaftsplan Zeulenroda-Auma-Triebes (2001)	10

1 Einführung

1.1 Anlass und Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Des Weiteren sind im Rahmen der Bauleitplanung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) besonders zu berücksichtigen. Zudem sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile im Rahmen der Bauleitplanung mit einem besonderen Gewicht in die Planung einzustellen.

Der Stadt Zeulenroda-Triebes liegt ein Antrag vor, im Bereich des hier vorgesehenen Bebauungsplangebietes in Triebes zwischen der Greizer Landstraße / Geraer Straße im Norden und dem Kiefernberg im Süden u. a. Flächen für besondere Wohnformen und hierbei konkret für seniorengerechte Wohnanlagen zu entwickeln. Des Weiteren gilt es, die gewerbliche Wirtschaft durch die Festsetzung von Gewerbegebiete sowie das bestehende Vereinsheim durch die Festsetzung eines Sondergebietes zu berücksichtigen. Mit einem kleinen allgemeinen Wohngebiet soll der bebaute Siedlungsbereich abgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung des o. g. Antrages hat sich die Stadt Zeulenroda-Triebes entschieden, zur generellen Baurechtschaffung an Stelle eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) einen Bebauungsplan gem. § 9 BauGB als Angebotsplanung zu erstellen. Damit soll einerseits sichergestellt werden, dass eine wohngebietskonforme Nutzung unabhängig von einem Vorhabenträger möglich wird und andererseits auch die Belange des voraussichtlichen Vorhabenträgers Berücksichtigung finden. Zudem ist mit einem Angebotsplan auch gewährleistet, dass ggf. ergänzende Nutzungen im Plangebiet umgesetzt werden bzw. auf geänderte Anforderungen reagiert werden kann. Der vorliegende Bebauungsplan gibt dabei über seine Festsetzungen den Rahmen zur möglichen Nutzung.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen dabei das generelle städtebauliche Interesse der Stadt Zeulenroda-Triebes zur sinnvollen Nachnutzung einer sanierten Gewerbebrache im Siedlungsbereich von Triebes unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen. Hierzu erfolgen im Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen, die neben der Festsetzung von Sondergebieten für ganz konkrete Nutzungen auch Einschränkungen der gem. § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzung umfasst.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) als Bebauungsplan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB geführt, so dass sowohl auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB als auch auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht verzichtet werden kann. Unabhängig davon sind die Umweltbelange im Rahmen des Änderungsverfahrens zu berücksichtigen. Das Verfahren wird im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch die Stadt Zeulenroda-Triebes geführt.

1.2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes „Zum Triebeser Stadtpark“ befindet sich im westlichen Teil des Siedlungsbereiches von Triebes im Auenbereich des Mehlabaches. Das Gebiet bildet

den Übergang von den weitgehend zu Wohnzwecken genutzten Bereichen im Umfeld von Triebeser Oststraße / Steinstraße südlich des Plangebietes zu den gleichen Nutzungen nördlich des Plangebietes im Bereich Geraer Straße / Rudolf-Breitscheid-Straße.

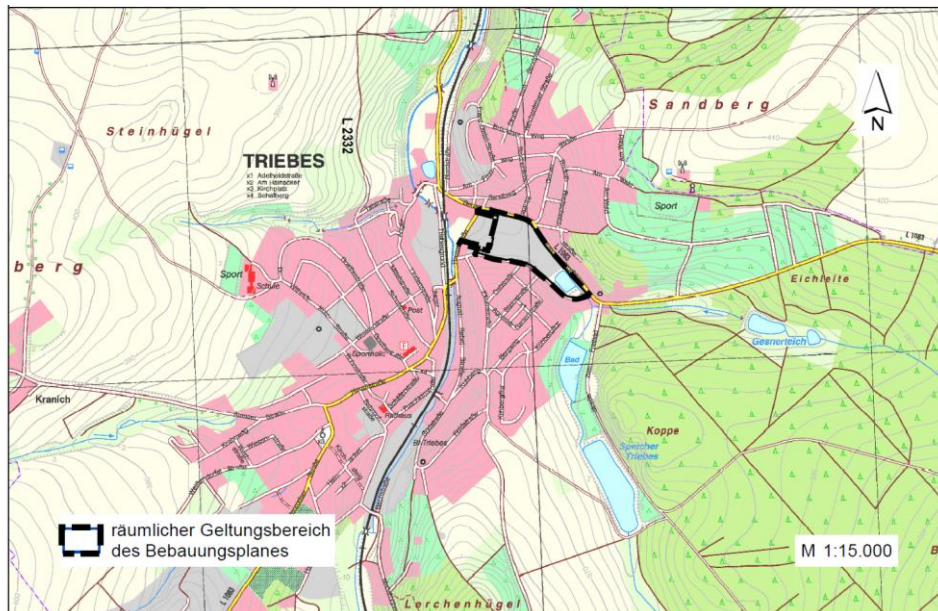


Abb. 1: Topographische Karte mit Kennzeichnung des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Norden von der Greizer Landstraße bzw. der Geraer Straße begrenzt, die als Landesstraße (L 1083) klassifiziert sind. Im Westen schließt sich die Bebauung von Handelseinrichtungen an. Im Süden bildet der Kieferberg die Grenze des Bebauungsplangebietes.



Abb. 2: Brachfläche des Plangebietes mit Gebäuden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst bei einer Fläche von 27.216 m² zahlreiche Flurstücke in der Flur 2 der Gemarkung Triebes. Das Gelände weist im westlichen Bereich aufgrund der ehemaligen

gewerblichen Nutzung sowie der anschließenden Sanierungsarbeiten ein sehr geringes Gefälle auf. Nach Süden steigt das Gelände über einen Hang von ca. 341 m ü NHN schnell zum Kieferberg um ca. 5 m an. Auch in südöstlicher Richtung ist ein entsprechender Geländeanstieg vorhanden.

Nach dem 2. Weltkrieg wurden die Flächen des Plangebietes vom Werk II des "VEB Thüringer Jutewerke Weida" zur Produktion von Säcken und Verpackungsgewebe aus Jute genutzt. Nach Schließung des Betriebes mit nachfolgenden Bränden erfolgte eine umfassende Sanierung der ehemaligen Betriebsflächen. Auf der Grundlage eines Bebauungsplanes wurden neue Erschließungsstraßen (An der alten Weberei) angelegt. Des Weiteren wurden ein Gebäude für einen Einzelhandelsbetrieb und ein Musterhaus errichtet. Im Osten des Plangebietes befinden sich der sog. Juteteich sowie eine kleine Parkanlage mit Spielgeräten. Der nördliche Rand des Plangebietes umfasst die Flächen des weitgehend verrohrten Mehlabaches, an die sich ein Vereinsheim anschließt. Die weiteren Bereiche des Plangebietes liegen seit mehreren Jahren weitgehend brach.

1.3 Planverfahren

Entsprechend den Planungsabsichten einer Änderung des Bebauungsplanes zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit ergänzenden Nutzungen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB geändert. Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine Angebotsplanung der Stadt Zeulenroda-Triebes. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurde auch geprüft, ob die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung bei vorliegendem Änderungsverfahren erfüllt werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sollen die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung bauplanungsrechtlich vorbereiten. Dabei liegt eine Maßnahme der Innenentwicklung auch dann vor, wenn der Bebauungsplan, wie vorliegend, mit der Grünfläche und dem Juteteich auf eine Bestandserhaltung ausgerichtet ist. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich gem. § 13a BauGB auch auf die sog. Außenbereichsflächen im Innenbereich.

→ Die Flächen des Plangebietes liegen im Siedlungsbereich von Triebes. Sie sind von einer Bebauung und angrenzenden Verkehrsflächen umgeben. Die Fläche des Plangebietes übersteigt die Anforderungen an eine Baulücke hinsichtlich der Flächengröße. Es handelt sich damit aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes um eine Plangebietsfläche im Innenbereich.

Das Plangebiet war bis zum Jahr 2000 mit Gebäuden, technischen Anlagen und befestigten Flächen des VEB Thüringer Jutewerke Weida bebaut bzw. befestigt. Mit dem Rückbau waren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen zur Vorbereitung der Flächen für eine bauliche Nachnutzung erforderlich. Das vorliegende Änderungsverfahren bereitet dabei die Entwicklung u. a. von unterschiedlichen Wohnformen auf einer bisher gewerblich genutzten Fläche in integrierter städtischer Lage vor.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung darf ohne Umweltbericht im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Eine Verknüpfung mit anderen Bebauungsplänen der Stadt Zeulenroda-Triebes wird nicht gesehen.

→ Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Zum Triebeser Stadtpark“ umfasst insgesamt 27.216 m². Bei einem Gesamtflächenumfang der Baugebiete von 11.448 m² wird die zulässige Grundfläche von 20.000 auch bei Berücksichtigung der unterschiedlich zulässigen Grundflächenzahl nicht überschritten. Damit findet § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Anwendung.

Das beschleunigte Verfahren ist zudem ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

→ Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die in den festgesetzten Bauflächen zulässigen Nutzungen ist im Regelfall nicht gegeben. Zur Prüfung des Erfordernisses einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt, die zum Ergebnis kommt, dass ausgehend von den Vorbelastungen keine Umweltverträglichkeitsprüfung und damit kein Umweltbericht erforderlich sind.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

→ Das Plangebiet umfasst keine Flächen eines Natura 2000-Gebietes (FFH- und EU-Vogelschutzgebiete) und kann auf Grund der Art des Vorhabens (Wohngebiet) keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke i. S. d. Umgebungsschutzes beeinträchtigen. Zudem liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Vorhaben hinsichtlich des § 59 BImSchG maßgeblich ist.

Da die o. g. Anforderungen an einen Bebauungsplan der Innentwicklung erfüllt werden und dies auch für die Änderung eines Bebauungsplanes zutrifft, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren, d. h., dass sowohl auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB als auch auf einen Umweltbericht verzichtet wurde. Zudem ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Die Bewertung der Stadt Zeulenroda-Triebes hinsichtlich der Zulässigkeit einer Verfahrensführung gem. § 13a BauGB wurde vom Thüringer Landesverwaltungsamt in der Stellungnahme vom 27.09.2021 bestätigt.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage des vorliegenden Änderungsplanes wurde ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) der Gemarkungen Triebes (Flur 2) mit Stand vom 25. Mai 2021 verwendet. Ergänzt wurden die Höhenangaben aus dem digitalen Landesnetz (DGM) übernommen.

1.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weitgehend im privaten Eigentum. Es ist vorgesehen, dass die für eine öffentliche Nutzung vorgesehenen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Teich und Renaturierungsfläche Mehlabach) in das Eigentum der Stadt Zeulenroda-Triebes übergehen.

2 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

2.1 Regionalplan Ostthüringen

Der Standort des geplanten Wohngebietes liegt vollständig im übernommenen Siedlungsbereich von Triebes. Zeulenroda-Triebes wird dabei im Regionalplan Ostthüringen (RP-OT) (2012) als Mittelzentrum geführt. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind v. a. die nachfolgenden Grundsätze des Regionalplanes zu berücksichtigen:

- „Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung

erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge berücksichtigt werden.“ (G 2-1RP-OT).

- „Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.“ (G 2-3 RP-OT)
- „Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.“ (G 2-4 RP-OT)
- „Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll die Flächenneuanspruchnahme deutlich reduziert werden. Der Zentralitäts- und Versorgungsfunktion eines Zentralen Ortes soll bei der Siedlungsflächenentwicklung besonderes Gewicht beigemessen werden.“ (G 2-5 RP-OT)

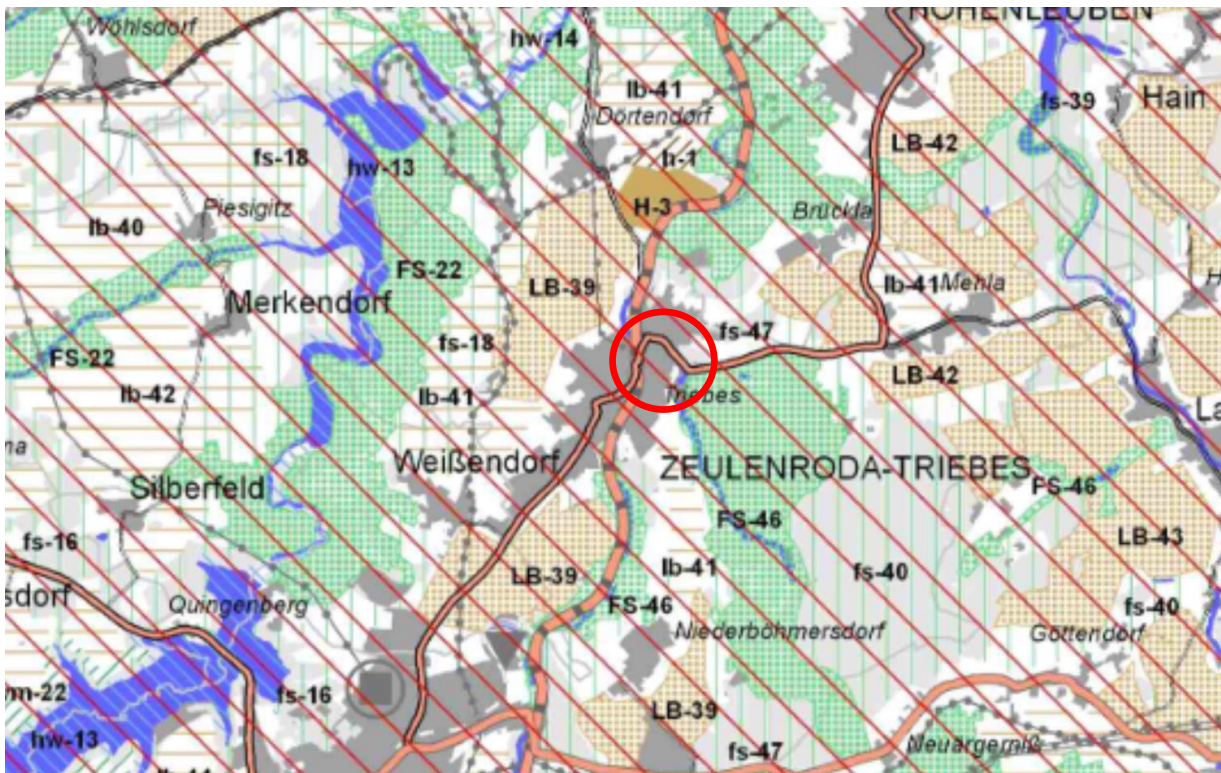


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen mit der Kennzeichnung des Plangebietes

--> Entsprechend den o. g. Ausführungen entspricht die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Das Thüringer Landesverwaltungsamt führt in seiner Stellungnahme vom 27.09.2021 hinsichtlich der Belange der Raumordnung und Landesplanung aus, dass „aufgrund der standörtlichen Lage innerhalb der Ortslage Triebes gegen eine bauliche Nutzung des Standortes keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken bestehen“.

Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Ostthüringen (Stand 02.06.2023 gem. Beschluss PLV 25/03/2023): Gegenwärtig erfolgt die Fortschreibung des Regionalplanes. Im vorgenannten Entwurf wird der Bereich des Plangebietes wiederum als Siedlungsbereich von Triebes dargestellt. Auch werden die Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung weitgehend inhaltlich übernommen, so dass auch eine Vereinbarkeit des vorliegenden Bebauungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen des Entwurfes des Regionalplanes Ostthüringen (Stand 2023) gegeben ist.

2.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Nachdem der Genehmigungsantrag des Flächennutzungsplanes der Stadt Zeulenroda-Triebes durch das Thüringer Landesverwaltungsamt negativ beschieden wurde, erfolgt gegenwärtig eine erneute Offenlage der Entwurfsunterlagen zum Flächennutzungsplan der Stadt. Damit verfügt die Stadt Zeulenroda-Triebes über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

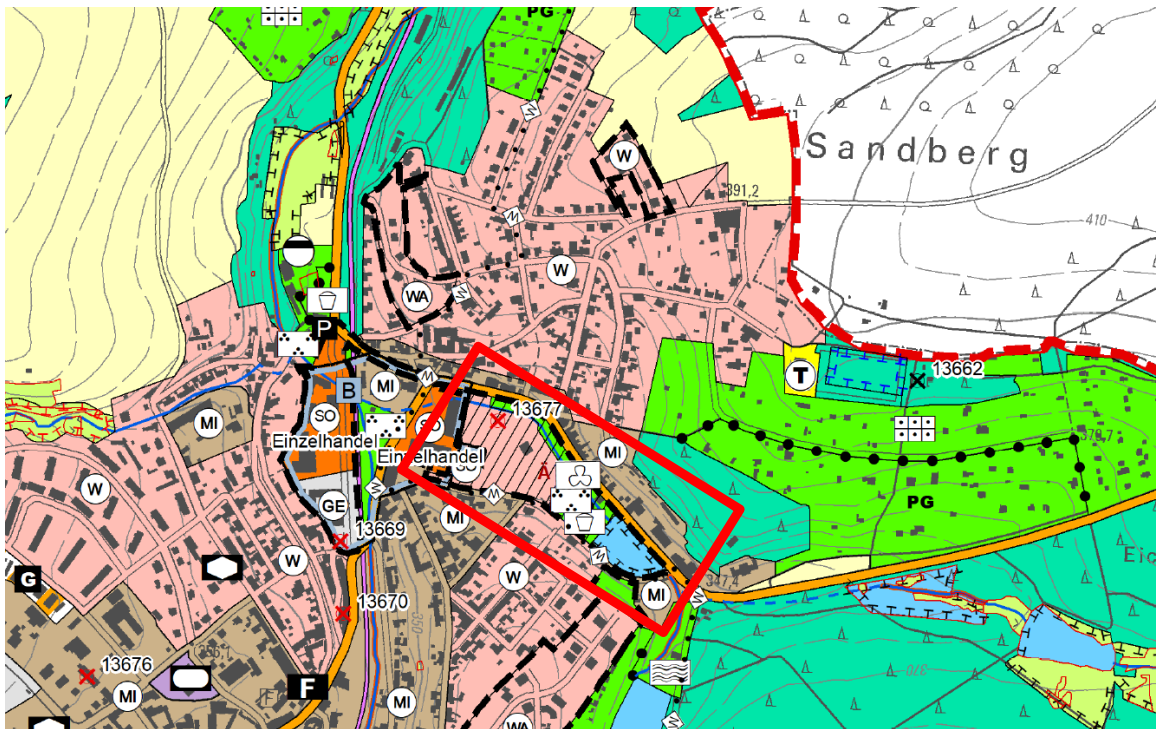


Abb. 4: Auszug aus dem aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand: 17.08.2023)
mit der Kennzeichnung des Plangebietes

Im vorliegenden Entwurf (Stand: 17.08.2023) ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbau-, Grün- und Wasserfläche dargestellt. Diesen Darstellungen wird mit den vorliegenden Festsetzungen weitgehend entsprochen, da die Sondergebiete Seniorenwohnanlage mit den zugehörigen Stellplätzen eine besondere Wohnform darstellen. Die östlichen Bereiche des Bebauungsplanes werden entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz festgesetzt. Der Juteteich wird gemäß den Vorgaben des Entwurfes des Flächennutzungsplanes im Bestand als Wasserflächen übernommen. Lediglich die insgesamt 1.299 m² großen Gewerbegebiete im Westen des Plangebietes im Übergang zur vorhandenen Bebauung entsprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Aufgrund der geringen Größe dieser Gebiete in Verbindung mit der angrenzenden Bebauung liegt die Abweichung im Rahmen der Konkretisierungsmöglichkeiten der Gemeinde. Es wird somit davon ausgegangen, dass der vorliegende Planentwurf des Bebauungsplanes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne):

Ziel des vorliegenden Planverfahrens ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Zum Triebeser Stadtpark“ mit der bisherigen Festsetzung eines Mischgebietes. Mit der Rechtskraft der hier plangegenständigen Planänderung treten die neuen Festsetzungen an Stelle der ursprünglichen Regelungen.

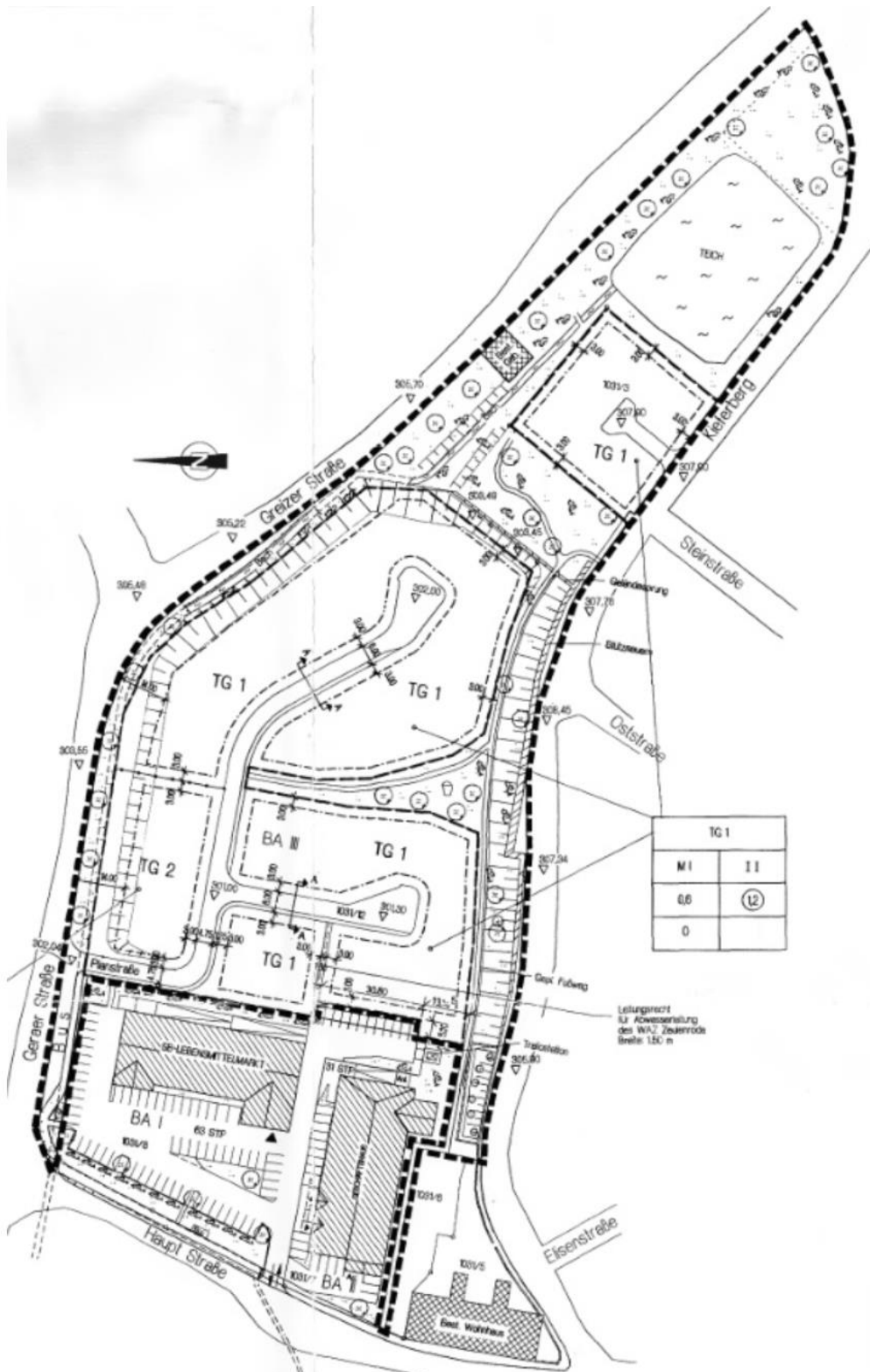


Abb. 5: Bebauungsplan „Zum Triebeser Stadtpark“

Da für die Stadt Zeulenroda-Triebes kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorliegt, muss auch ein Bebauungsplan der Innenentwicklung den Anforderungen eines vorzeitigen Bebauungsplanes (§ 8 Abs. 4 BauGB) entsprechen. Danach muss die Baurechtschaffung dringend sein. Sie muss zudem der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entsprechen.

Hinsichtlich der Bewertung dieser Anforderungen wird auf die Ausführungen des Thüringer Landesverwaltungsamtes (Stellungnahme vom 27.09.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 09.07.2021) zurückgegriffen: „Es ist davon auszugehen, dass die Wiedernutzung der innerstädtischen Brachfläche aus städtebaulicher Sicht dringlich ist. Darüber hinaus liegt es auf der Hand, dass das Planungsziel zur Neuausweitung eines Wohngebietes im Ortskern von Triebes (...) mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung übereinstimmt. Auch ist es offensichtlich, dass sich die Lage des Plangebietes zwischen einem Naherholungsgebiet und einem kleinen Einkaufszentrum in zentraler Ortslage, aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich gut für das (seniorengerechte) Wohnen eignet“.

→ Entsprechend den o. g. Ausführungen geht die Stadt Zeulenroda-Triebes unter Berücksichtigung der nunmehr vorliegenden Entwurfsplanung davon aus, dass mit dem Bebauungsplan den Anforderungen des § 8 Abs. 4 BauGB entsprochen wird.

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplanes „Zeulenroda-Auma-Triebes“ (LRA Greiz 2001). In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet und damit als Siedlungsfläche übernommen worden, das zu durchgrünen ist. Der Landschaftsplan sieht des Weiteren eine Renaturierung des Mehlabaches sowie eine landschaftspflegerisch begründete Bebauungsgrenze zum Mehlabach vor. Der Sicherung des Juteteiches mit seinen Uferbereichen (u. a. Schwarzerlen) kommt im Landschaftsplan eine besondere Bedeutung zu (prioritäre Maßnahme Nr. 3 für das Gebiet von Triebes).

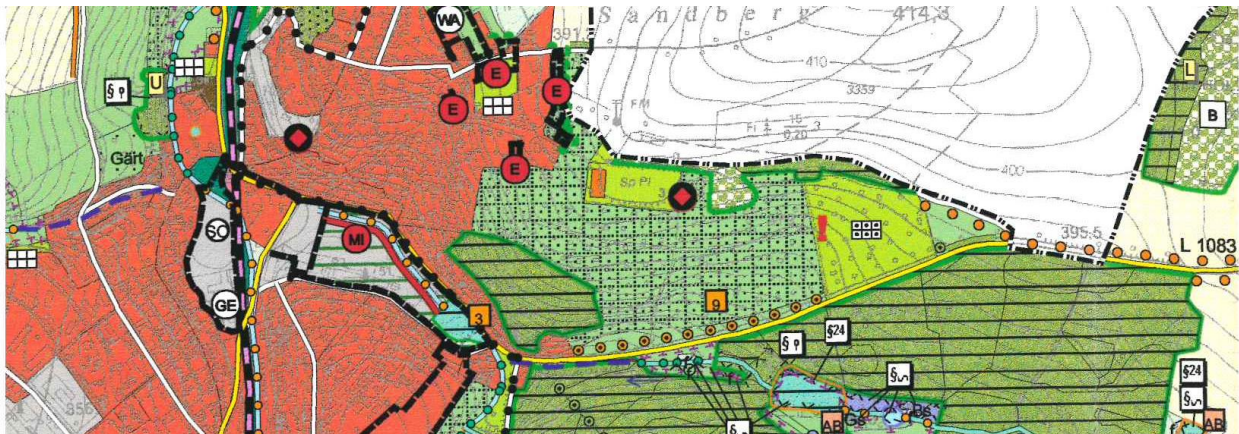


Abb. 6: Auszug aus dem Landschaftsplan Zeulenroda-Auma-Triebes (2001)

--> Die vorliegende Änderungsplanung nimmt die Vorschläge des Landschaftsplanes weitgehend auf und entspricht hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft damit auch bei diesem Entwurf dessen Vorgaben.

2.3 Rechtliche Festsetzungen und Regelungen nach Fachgesetzen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

3 Konzeption und Planinhalt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zum Triebeser Stadtpark"

3.1 Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes „Zum Triebeser Stadtpark“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein modernes in sich geschlossenes Wohnquartier mit einer Seniorenwohnanlage auf einer gewerblichen Brachfläche schaffen.

Die ehemals eigenständige Stadt Triebes hat bereits im Jahr 2000 mit dem Bebauungsplan „Zum Triebeser Stadtpark“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung des ehemaligen Jutegebietes geschaffen und mit der Festsetzung eines Mischgebietes die Folgenutzung festgelegt. In der Begründung zum damaligen Bebauungsplan wird die Festsetzung eines Mischgebietes wie folgt begründet: *„Der Grund, warum die Bebauungsfläche als Mischgebiet festgelegt wurde, begründet sich in der Tatsache, dass in einer kleinen Stadt wie Triebes mit ca. 6.500 Einwohnern die spätere Vermarktung im Vorfeld nicht garantiert werden kann. Es besteht somit die Möglichkeit, einen Teil des Bebauungsgebietes für die vorgenannten Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen, Nahversorgung von gewerblichen Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften) bereitzustellen.“*

Die Festsetzung eines Mischgebietes zielte dabei auf eine Mischung von Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben ab, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO). Die ausbleibende Bebauung und damit Nutzung der Flächen des Plangebietes belegen, dass die ausschließliche Entwicklung eines Mischgebietes an diesem Standort weder bedarfs- noch zeitgemäß ist. Auch den Anforderungen der für das Plangebiet vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe kann die Festsetzung eines Mischgebietes nicht gerecht werden, da entsprechende Einrichtungen im Lebensmittelbereich weitgehend eine Verkaufsfläche von über 800 m² anstreben, die im Regelfall in Mischgebieten nicht zulässig sind. Wie das Schallschutzgutachten zum vorliegenden Planentwurf zeigt, ist im westlichen Bereich des Plangebiets aufgrund von immissionsschutzrechtlichen Belangen die Umsetzung eines Mischgebietes zudem nicht möglich. Die Stadt Zeulenroda-Triebes hat daher im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit zu entscheiden, welche Nutzungsform im Bereich des ehemaligen Gewerbebestandes der Jute angestrebt und daher festgelegt werden soll, zumal die bisher angestrebte Nutzung bisher nicht umgesetzt wurde. Hier wurde auch berücksichtigt, dass das Plangebiet umfassend saniert wurde und gem. Schreiben der Ingenieurgesellschaft Bohne vom 17.05.2000 keine Altlasten nachgewiesen wurden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde festgelegt, dass den Anforderungen an die Bereitstellung von Flächen für eine Seniorenwohnanlage im Bereich des ehemaligen Jutebetriebes entsprochen werden soll. Hierzu erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Seniorenwohnanlage. Ergänzend werden hierzu die erforderlichen Stellplätze als weitere Sondergebiete festgesetzt. Hinzu kommt eine kleine Fläche im Osten des Plangebietes, die als Wohngebiet entwickelt werden soll. Ausgehend von den topographischen Verhältnissen sowie der umgebenden Bebauung wird vorliegend davon ausgegangen, dass mehrgeschossige Gebäude entstehen.

Umgeben werden die Wohnbauflächen sowohl im Süden als auch im Norden von Grünflächen bzw. dem als Grünfläche gestalteten Renaturierungsbereich des Mehlabaches. Der im Osten des Plangebietes gelegene Jutebach mit seinen umlaufenden Gehölzen ist zu erhalten. Des Weiteren ist das vorhandene Vereinsgebäude im Norden des Plangebietes zu sichern.

Mit der vorliegenden Planung werden seit mehreren Jahren weitgehend brachliegende Flächen einer Nachnutzung zugeführt. Es ist daher von keinen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf gegenwärtig ausgeübte Nutzungen auszugehen, zumal der vorhandene Einzelhandel (Blumengeschäft) entsprechend den

getroffenen Festsetzungen weiterhin zulässig ist und der westlich gelegene DISKA-Markt ebenfalls Berücksichtigung findet.

3.2 Planinhalt - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Für das Plangebiet erfolgen textliche und zeichnerische Festsetzungen, die die Art und das Maß der Bodennutzung im Plangebiet festlegen. Aus den Festsetzungen resultiert folgende Flächenstatistik:

Art der Bodennutzung	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Allgemeines Wohngebiet (WA) davon überbaubar gem. GRZ 0,4 davon nicht überbaubar gem. GRZ	2.292 917 1.375	8,4
eingeschränkte Gewerbegebiete (eGE) davon überbaubar gem. GRZ 0,6 davon nicht überbaubar gem. GRZ	1.299 780 519	4,8
Sondergebiet (SO1) Seniorenwohnanlage davon überbaubar gem. GRZ 0,6 davon nicht überbaubar gem. GRZ	4.923 2.954 1.969	18,2
Sondergebiet (SO2) Stellplätze	2.132	7,8
Sondergebiet (SO3) Vereinsheim davon überbaubar gem. GRZ 0,5 davon nicht überbaubar gem. GRZ	802 401 401	2,9
Grünflächen Parkanlage Siedlungsgrün Ufergehölz	5.971 2.733 2.036 1.202	21,9
Renaturierungsbereich Mehlabach	4.080	15,0
Wasserfläche (Juteteich)	3.329	12,2
Verkehrsfläche: Straßenverkehrsfläche	1.846	6,8
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg	542	2,0
Summen	27.216	100,0

Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen kurz erläutert. Da die vorliegende Planänderung zu einer weitgehenden Überplanung des bisherigen Bebauungsplanes führt, wird nachfolgend kein Bezug zu den bisherigen Festsetzungen genommen.

Wohngebiet

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 und 16 - 20 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die allgemein zulässigen Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal III Vollgeschosse begrenzt. Die maximale zulässige First- bzw. Gebäudehöhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird gem. § 18 BauNVO auf 355 m ü. NHN festgesetzt.

Begründung: Der Bebauungsplan sieht vor, die Bauflächen im Osten mit einem kleinen Wohnbaugebiet anzuschließen, das zu den östlich angrenzenden Grünflächen überleitet. Dieses Wohngebiet soll ergänzende Funktionen für die das Plangebiet bestimmende Seniorenwohnanlage übernehmen, ohne diesem direkt zugeordnet zu sein. Entsprechend wird auch der Zulässigkeitsrahmen für das Wohngebiet festgelegt, so dass ergänzend zu Wohngebäuden auch nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind. Hier kommt es auf den Zweck der zulässigen Anlagen an und nicht auf den Betreiber, so dass entsprechende Anlagen sowohl von öffentlicher Hand als auch von privaten Betreibern oder gemeinnützigen Vereinen zulässig sind. Im Rahmen der Zulässigkeit solcher Anlagen ist stets die Gebietsverträglichkeit zu berücksichtigen. Zu den o. g. Anlagen zählen z. B. bei den Anlagen für kirchliche Zwecke: Kirchen, Gemeindehäuser sowie von den Kirchen betriebene Kindergärten, Begegnungsstätten sowie Beratungs- und Betreuungsstellen, wobei größere Anlagen, wie z. B. Kirchen, Gemeindehäuser und auch Kindergärten aufgrund der geringen Größe des Baufeldes vorliegend nicht in Frage kommen.

Anlagen für soziale Zwecke: Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, für alte Menschen sowie Einrichtungen mit einem besonderen sozialen Angebot für einzelne Personengruppen (Frauenhaus, Beratungsstellen mit unterschiedlicher Zielstellung) etc. Auch wenn bei diesen Anlagen größere Einrichtungen flächenbedingt nicht umsetzbar sind, sind z. B. Beratungsstellen sowie besondere soziale Angebote mit und ohne Verbindung zur Seniorenanlage denkbar und sinnvoll.

Anlagen für gesundheitliche Zwecke: Krankenhäuser, Heil- und Pflegeanstalten mit den angeschlossenen Schwesternheimen, Altenpflegeheime, medizinische Behandlungseinrichtungen. Analog den vorgenannten Nutzungen scheiden Krankenhäuser sowie Heil- und Pflegeanstalten flächenbedingt aus, wohingegen z.B. Praxen unabhängig von der Zulässigkeit gem. 13 BauNVO möglich sind.

Mit der Zulässigkeit von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO soll eine gebietsverträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden, die die Wohnfunktion des Gebietes sinnvoll ergänzen kann und ein attraktives Wohnen auch bei Berücksichtigung wirtschaftlicher Entwicklungschancen Einzelner unterstützt. Hierzu soll auch die Möglichkeit beitragen, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind.

Dagegen erfolgt ein Ausschluss von Anlagen für kulturelle (Theater, Konzerthalle, Museen, Lesesäle etc.) und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO). Der Ausschluss der o. g. Nutzungen begründet sich in der städtebaulich angestrebten Wohnnutzung, wonach von den ausgeschlossenen Nutzungsmöglichkeiten negative Einflüsse auf das Wohngebiet zu erwarten sind. Zudem würden entsprechende Einrichtungen mit dem mit ihnen verbundenen erhöhten Verkehr im Plangebiet ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen verursachen, das über die begrenzten Zufahrtsmöglichkeiten (Zur Alten Weberei) nur eingeschränkt abgewickelt werden könnte und zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen würde.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgelegt, so dass maximal 40 % der Baugebietsfläche überbaut und überdeckt werden darf. Dabei umfasst diese Fläche neben den eigentlichen Gebäuden auch Terrassen, befestigte Wege und Flächen (z. B. PKW-Stellplätze) sowie auch die zurzeit beliebten Steingärten. Zulässig sind im Wohngebiet Gebäude mit maximal drei Vollge-

schossen und einer maximale Gebäudehöhe von 355 m ü. NHN (= ca. 13 m über dem vorhandenen Gelände). Aufgrund der Lage des Wohngebietes ca. 3 m unter der nördlich gelegenen Straße werden die Gebäude im Wohngebiet nicht in voller Höhe wahrgenommen.

Eingeschränkte Gewerbegebiete

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 6 und 16 - 20 BauNVO)

Festgesetzt werden eingeschränkte Gewerbegebiet (eGE) gem. § 8 BauNVO.

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 13 und 4 (Lagerhäuser und Lagerflächen, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten). Ausgeschlossen sind zudem PV-Freiflächenanlagen.

In den Gewerbegebieten 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 LEK für die Tages- und Nachtzeit nicht überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent in dB	
	LEK, tags	LEK, nachts
eGE1	60	45
eGE2	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal II Vollgeschosse begrenzt. Die maximale zulässige First- bzw. Gebäudehöhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird gem. § 18 BauNVO auf 351 m ü NHN festgesetzt.

Begründung: Im Westen erfolgt als Übergang vom Sondergebiet Seniorenwohnanlage zum westlich gelegenen Einzelhandelsbereich die Festsetzung von zwei kleinen eingeschränkten Gewerbegebieten. Diese sollen der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, sowie von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden dienen. Des Weiteren sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Damit sowie mit den festgelegten Ausschlussnutzungen werden Flächen für Betriebe und Einrichtungen bereitgestellt, die sowohl eine Ergänzung zum westlich gelegenen, integrierten Einzelhandelsbereich als auch zur Seniorenanlagen darstellen. Aufgrund der integrierten Lage in Triebes sowie direkt angrenzend an das B-Zentrum „Ortsteilzentrum Triebes“ erfolgt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie von Schank- und Speisewirtschaften als Gewerbebetriebe aller Art. Ausgehend von den weiteren Festsetzungen (überdeckbare Fläche gem. GRZ: ca. 540 m²) ist davon auszugehen, dass Einzelhandelsbetriebe den Anforderungen an die Festsetzung II.3 des Bebauungsplanes „Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda“ in der Fassung der 1. Änderung vom 25.05.2018 entsprechen, die hier hilfsweise als Bewertungskriterium herangezogen wird. Demnach sind folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit einem nah- und zentrenrelevanten Sortiment mit einer Verkaufsfläche von bis zu 200 m² (sog. „Nachbarschaftsläden“) (Festsetzung II.3b).
- Einzelhandelsbetriebe, deren Sortimente und Randsortimente mindestens 90 % als nicht zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Dabei darf der Anteil der Verkaufsfläche, auf der zentren- und

nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden, 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten und die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente darf max. 200 m² betragen.

Des Weiteren werden Betriebe und Anlagen zugelassen, die sowohl als Ergänzung zum B-Zentrum „Orts-
teilzentrum Triebes“ als auch zur Seniorenwohnanlage zu sehen sind. Dies sind Anlagen für Verwaltungen
sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausgehend von der integrierten Lage
der eingeschränkten Gewerbegebiete handelt es sich hierbei um Einrichtungen und Anlagen die typischer-
weise in den zentralen Siedlungsbereichen vorkommen. Im Gegensatz dazu werden Einrichtungen und
Nutzungen ausgeschlossen, die regelmäßig mit Lärm (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Ver-
gnügungsstätten) verbunden sind. Zudem werden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen Wohnungen
für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Des
Weiteren werden für die Gewerbegebiete zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes limi-
tierende Festsetzungen für die Nachtzeit getroffen (= eingeschränkte Gewerbegebiete). Die hierzu getroffe-
nen Festsetzungen wurden über eine Schall-Immissionsprognose ermittelt (s. Anlage).

Mit der Festsetzung der eingeschränkten Gewerbegebiete wird auch der Trennungsgrundsatz des § 50
BlmSchG berücksichtigt, wonach dem Wohnen dienende Gebiete anderen Gebieten so zugeordnet sein
müssen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete und ihre Nutzung soweit wie möglich
vermieden werden. Auf die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes oder Mischgebietes wird daher
aufgrund des westlich gelegenen DISKA-Marktes mit seiner unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden
Anlieferzone abgesehen.

Die Grundflächenzahl wird für die Gewerbegebiete auf eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Sie entspricht damit
der Obergrenze des Orientierungswertes für Gewerbegebiete gem. § 17 BauNVO. Eine Reduzierung der
Grundflächenzahl ist aufgrund der geringen Größe der beiden Flächen der Gewerbegebiete nicht sinnvoll.
Des Weiteren erfolgen Regelungen zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäu-
dehöhe. Die zulässigen zwei Vollgeschosse bilden den Übergang von der vorhandenen westlich angren-
zenden eingeschossigen Bauweise zur östlich vorgesehenen Seniorenwohnanlage mit maximal vier Voll-
geschossen. Eine zwingende Festsetzung zur Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ist dabei
aufgrund der angrenzenden bestehenden, eingeschossigen Gebäude nicht erforderlich. Die zulässige Ge-
samthöhe berücksichtigt die maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die bauordnungsrechtliche Festset-
zung zur Dachform (Dachneigung bis 30°).

Sondergebiete

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 und 16 - 20 BauNVO)

Art der baulichen Nutzungen: Festgesetzt werden sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO.

*SO₁ Seniorenwohnanlage: Zulässig sind Seniorenwohnanlagen, Pflegeheime, Einrichtungen mit Tages-
pflege sowie diesen zugeordnete Verwaltungs-, Sozial- und Beherbergungsräume sowie Speisewirt-
schaften und Räume zur Berufsausübung freiberuflich Tätiger i. S. d. § 13 BauNVO.*

*SO₂ Stellplätze: In den Sondergebieten SO₂ sind die dem SO₁ zugeordneten Stellplätze zulässig. Gebäude
sind nicht zulässig.*

*SO₃ Vereinsheim: Im Sondergebiet SO₃ sind ein Vereinsheim mit den dazugehörigen Stell- und Freiflächen
zulässig.*

Maß der baulichen Nutzungen:

SO₁: Für das Sondergebebiet SO₁ wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal IV Vollgeschosse begrenzt. Die maximale zulässige First- bzw. Gebäudehöhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird gem. § 18 BauNVO auf 361 m ü NHN festgesetzt. Diese darf für technische Anlage der Lüftungstechnik sowie für Solaranlagen um 1,5 m überschritten werden.

SO₂: Für die Sondergebiete SO₂ wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

SO₃: Für das Sondergebebiet SO₃ wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal I Vollgeschoss begrenzt. Die maximale zulässige First- bzw. Gebäudehöhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird gem. § 18 BauNVO auf 350 m ü NHN festgesetzt. Diese darf für technische Anlagen der Lüftungstechnik sowie für Solaranlagen um 1,0 m überschritten werden.

Begründung: Sondergebiet SO₁ Seniorenwohnanlage und SO₂ Stellplätze - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zum Triebeser Stadtpark“ werden insgesamt drei Sondergebiete festgesetzt, wobei die Sondergebiete „Seniorenanlage“ und „Stellplätze“ eine Einheit bilden, da die Stellplätze der Seniorenanlage zugeordnet sind. Mit dem Sondergebiet Seniorenwohnanlage wird die Vorgabe des Entwurfes des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Wohnbaufläche entsprochen. Die Seniorenwohnanlage stellt eine besondere Art der Wohnnutzung dar. Die Festsetzung entspricht damit der Vorgabe des Entwurfes des Flächennutzungsplanes.

Mit der vorliegenden Planung wird der anhaltenden Nachfrage nach weiteren seniorengerechten Wohnplätzen entsprochen, wobei der Bebauungsplan keine weitergehende Regelung zur Art dieser Wohnplätze schafft. Das Spektrum reicht dabei von altenrechten Wohnungen über betreutes Wohnen bis hin zu Alten- und Pflegeheimen. Es liegt dabei nicht nur im Interesse der Stadt Zeulenroda-Triebes die erforderliche Anzahl der benötigten Plätze bereit zu stellen, sondern den älteren Menschen auch die Möglichkeit zu geben, in ihrem gewohnten sozialen Umfeld und damit in Triebes zu bleiben.

Neben den o. g. unterschiedlichen Wohnformen sollen im Sondergebiet auch die ergänzenden der Wohnanlage zugeordnete Einrichtungen (Verwaltung, Sozialräume) zulässig sind. Zudem erlaubt die Regelung die Anlage von ergänzenden Beherbergungsräumen z. B. für Angehörige sowie eine Speisewirtschaft. Damit soll die Voraussetzung für ein Bewirtungsangebot von Menschen geschaffen werden, die nicht in der Wohnanlage leben. Aufgrund der zunehmenden Singlehaushalte gerade auch bei älteren Menschen, ist ein entsprechendes Bewirtungsangebot u. a. zur Erhaltung sozialer Kontakte erforderlich und sinnvoll.

Zudem sind im Sondergebiet Räume für Ausübung freiberuflicher Leistungen zulässig. Hierbei wird bei der vorliegenden Planung vor allem auf medizinische, therapeutische und kosmetische Berufe abgestellt. Mit den medizinischen Einrichtungen kann dabei aufgrund der integrierten Lage auch eine sinnvolle Versorgung der gesamte Ortslage Triebes gefördert werden.

Mit den Sondergebieten Stellplätze (SO₂) werden die Flächen für die Stellplätze bereitgestellt, die in Verbindung mit der Seniorenwohnanlage stehen. Ziel ist es dabei, das eigentliche Sondergebiet Seniorenwohnanlage frei von Verkehr zu halten (s. a. Festsetzung 3), um die Wohn- und Lebensqualität zu fördern. Die Stellplätze wurden dabei so angeordnet, dass sie im Zugangsbereich zum Plangebiet bzw. der Wohnanlage liegen. Damit stehen ausreichend Flächen für Stellplätze sowohl für die Bewohner (altengerechtes Wohnen), Mitarbeiter und Besucher aber auch für Patienten und Kunden der ergänzend zulässigen Nutzungen im Sondergebiet SO₁ zur Verfügung.

Maß der baulichen Nutzungen: Für das Sondergebiet SO₁ wird eine GRZ von 0,6 festgelegt, so dass 60% der Sondergebietsfläche SO₁ mit Gebäuden, Terrassen, Wegen, Plätzen etc. bebaut bzw. überdeckt werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bereits angelegte Straße in Verbindung mit der Bebauung

des Sondergebietes SO₁ rückgebaut und neu überbaut werden kann und wird. Die festgesetzte Grundflächenzahl erlaubt eine ausreichende Flächengröße für eine Seniorenwohnanlage bei einem gleichzeitig möglichst hohen Flächenanteil für die Grünanlagen der Seniorenanlage. Für die Stellflächen wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass neben den Stellflächen auch Fahrflächen erforderlich sind. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Berechnung der Grundflächenzahl die aus der Festsetzung 5.2 resultierende Art der Befestigung nicht berücksichtigt wird.

Für beide Baugebiete gilt, dass die nicht überbauten und befestigten Flächen gem. § 8 ThürBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

Für die Sondergebiete Stellplätze ist aufgrund der Art der Nutzung keine Regelung zur Höhe von Gebäude und baulichen Anlagen erforderlich. Für das Sondergebiet Seniorenwohnanlage sind maximal vier Vollgeschosse bei einer Gebäudegesamthöhe von 361 m ü. NHN (ca. =20 m) über dem vorhandenen Gelände) zulässig. Diese Höhenbegrenzung berücksichtigt die Anzahl der Vollgeschosse sowie die vorgegebene mögliche Dachneigung. Die Anzahl der Vollgeschosse ist erforderlich, um eine wirtschaftliche Seniorenwohnanlage betreiben zu können. Damit wird die überbaute Grundfläche optimal ausgenutzt, so dass der Flächenbedarf und die Bodenversiegelung gegenüber Gebäuden mit einer geringeren Geschossanzahl minimiert wird. Ausgehend von der topographischen Lage des Plangebietes mit dem ansteigenden Gelände zum bebauten Kiefernberg sowie der ebenfalls ca. 3-4 m höher liegenden Greizer Landstraße wird das Gebäude nicht in seiner gesamten Höhe wahrgenommen. Hierzu trägt auch die zulässige Anzahl der Vollgeschosse im östlich geplanten Wohngebiet bei.

Sondergebiet (SO₃) Vereinsheim: Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Vereinsheim. Da es Ziel der Stadt ist, das Vereinsheim zu sichern und im begrenzten Umfang erweitern zu können, erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes. Damit wird einerseits deutlich, dass es sich um eine Baufläche und nicht um eine Grünfläche (= Freifläche) handelt. Andererseits wird mit der Festsetzung eines Sondergebietes die Nutzung konkret festgesetzt, so dass anderweitige Nutzungen, z. B. für eine Wohnbebauung oder eine gewerbliche Nutzung nicht zulässig sind. Im Sondergebiet sind gemäß der Festsetzung nur ein Vereinsheim mit dazugehörigen Stell- und Freiflächen zulässig.

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, d. h., dass maximal 401 m² mit Gebäuden, Stellplätzen, Wegen und Terrassen überdeckt oder überbaut werden darf. Entsprechend dem Bestand wird die Anzahl der Vollgeschosse auf ein Geschoss bei einer Höhe bis zu 5 m begrenzt.

Stellflächen und Garagen/Carport (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen und Carports ist in den Wohn- und Gewerbegebieten sowie im Sondergebiet SO₁ nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Sondergebiet SO₃ sind keine Garagen und Carports zulässig. Im Sondergebiet SO₁ sind keine Stellplätze zulässig.

Begründung: Mit dieser Festsetzung soll der ruhende Verkehr geordnet werden, um die Beeinträchtigungen zu minimieren.

Durch die Festsetzung, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grenzen errichtet werden können, soll verhindert werden, dass Garagen unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, so dass ausfahrende Fahrzeuge direkt auf die Straßenverkehrsfläche fahren. Dies würde zu einer erhöhten Verkehrsgefährdung führen. Da das Sondergebiet SO₃ nur als Vereinsheim genutzt werden darf und soll, sind Garagen und Carports nicht erforderlich und werden daher ausgeschlossen. Da für die Seniorenwohn-

anlage gesonderte Stellflächen vorgesehen sind, erfolgt ein Ausschluss von Stellflächen für das Sondergebiet der Seniorenwohnanlagen. Ziel dieser Festsetzung ist die Schaffung eines möglichst verkehrsberuhigten Bereiches.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung: Der Umfang der Verkehrsflächen wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan zurückgenommen und wird sich zukünftig auf die bestehende Erschließungsstraße „Zur alten Weberei“ im Westen des Plangebietes mit der Aufbindung auf die Geraer Straße beschränken. Den Abschluss dieser Erschließungsstraße bildet eine Wendeanlage, die den Anforderungen der RAST 06 (Bild 59) entspricht, so dass auch den Anforderungen z. B. von dreiachsigen Müllfahrzeugen entsprochen wird. Damit wird auch sichergestellt, dass die gesamten Bauflächen erschlossen sind. Zur Minimierung des Flächenverbrauchs für Verkehrsflächen erfolgt die Festsetzung von zwei Flächen für Stellflächen im Südwesten und Nordwesten des Plangebietes, so dass dieser Bedarf im Eingangsbereich gedeckt werden kann. Ausgehend von den Festsetzungen der Baugebiete wird die bereits angelegte Erschließungsstraße im Norden des Plangebietes zurückgenommen.

Aus dem bestehenden Bebauungsplan wird der bereits hergestellte Fußweg im Süden des Plangebietes übernommen, der die südlich gelegenen Quartiere fußläufig an die Einzelhandelsbetriebe westlich des Plangebietes anbindet. Hierzu wird ergänzend die Fortsetzung des in der Grünfläche verlaufenden Weges zur Greizer Landstraße mit einer Querung des Mehlabaches festgesetzt. Damit ist eine kurze fußläufige Verbindung zu der nördlich der Greizer Landstraße gelegenen Bebauung möglich. Zudem wird ein maximal 1,6 m breiter Fußweg zwischen den Gewerbegebieten festgesetzt, um eine direkte Anbindung der Baugebiete an die Einzelhandelsflächen zu ermöglichen.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) zum Teil i. V. m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) bzw. zum Anpflanzen / zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Grünfläche mit der Kennzeichnung „Siedlungsgrün“ ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölze mit weiteren hochstämmigen Laubbäumen entlang des Weges zu bepflanzen. Es sind insgesamt 17 hochstämmige Laubbäume in der Pflanzqualität HST 12-14 mit einem Regelabstand von 10 m zu pflanzen. Des Weiteren sind südlich des Weges 25 % der Fläche mit Sträuchern mit einem Regelabstand von 1 m x 1,5 m zu bepflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

Im Bereich der Grünfläche mit den Kennzeichnungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. In der Parkanlage sind ein Spielplatz und ein Fußweg mit einer maximalen Breite von 1,5 m zulässig.

Die vorhandenen Gehölze der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergehölze“ sind zu erhalten. Ausfälle sind durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen. Bestandslücken > 2 m² sind mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Es wird ein Regelabstand der Sträucher von 1 m bzw. bei einem Pflanzraster von 1,0 m x 1,5 m festgesetzt.

Begründung: Zur Erhöhung des Grünanteils an diesem zentralen Standort mit einer weitgehend stark verdichteten Bebauung in der Umgebung werden umfangreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen, die über die bisherigen Regelungen hinausgehen.

Im Süden des Plangebietes wurde in einem Grünstreifen ein Gehweg angelegt, dem sowohl eine Verbindungs- als auch eine erhöhte Aufenthaltsfunktion zukommt. Zur Einbindung des Weges als auch des nördlich geplanten Wohngebietes in den Siedlungsbereich von Triebes ist gem. der Festsetzung 5.1 entlang des Weges eine Baumreihe aus heimischen und standortgerechten Laubbäumen zu pflanzen. Ergänzt werden soll diese Pflanzung um Strauchpflanzungen auf 25 % der Grünfläche. Neben der optischen Gliederung des Plangebietes und der damit verbundenen Wirkungen auf das Stadtbild führt die Pflanzung auch zur Schaffung von Lebensräumen für Fauna und Flora. Zudem werden die günstigen klimatischen Wirkungen von Gehölzen auf den Siedlungsbereich genutzt.

Die Festsetzungen zur Grünfläche „Parkanlage“ berücksichtigen den vorhandenen Bestand und regeln, dass die angestrebten ergänzenden Funktionen zulässig sind.

Die im Umfeld des Juteteiches vorhandenen Gehölze (Festsetzung als Ufergehölze) sind sowohl aufgrund ihrer Funktion im Naturhaushalt als auch als Teil des Siedlungsgrünes zu erhalten.

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

Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Mehlabach in einem naturnahen Bett offen zu legen. Die Böschungen sind zu 50% mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

Die festgesetzten Stellflächen in den Sondergebieten, die weiteren Stell-, Fahr- und Wegeflächen außerhalb der Verkehrsflächen sowie die festgesetzten Gehwege (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) sind in versickerungsfähiger Weise herzustellen.

In den Baugebieten ist bei Gebäuden ab einer Grundfläche von 10 m² je angefangener 100 m² Gebäudegrundfläche ein Wasserspeichervolumen (Wasserzisterne) von 3 m³ anzulegen.

Begründung: Im Norden des Plangebietes verläuft der Mehlabach, der im Rahmen der Industrialisierung verrohrt wurde. Diese Verrohrung weist umfangreiche Schäden auf. Es ist geplant, den Mehlabach zwischen dem Juteteich und der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches zu renaturieren und in einem offenen Gewässerbett zu verlegen. Hierfür wird im Bebauungsplan der entsprechende Entwicklungsraum als Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Breite des Renaturierungskorridors wurde im Rahmen einer Vorplanung zur Renaturierung des Mehlabaches ermittelt und ist ausreichend, um einen naturnahen Gewässerverlauf mit angrenzenden Böschungen herzustellen. Letztere sollen mit Gehölzen bepflanzt werden. Somit entsteht ein naturnaher Gewässerverlauf im Norden des Plangebietes, der als Grünzug über den Juteteich hinaus nach Osten weiter fortgesetzt wird. Dabei kommt dem Gewässerverlauf sowohl als Lebensraum für Fauna und Flora als auch als Bestandteil des Siedlungsbildes eine hervorgehobene Bedeutung zu. Zudem wirken sich Gewässer und Gehölze günstig auf das Siedlungsklima aus (u. a. Temperatenausgleich, Erhöhung der Luftfeuchte). Die Umsetzung der Renaturierung bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung. Auch wenn noch nicht feststeht, wann diese Maßnahme umgesetzt wird, ist der für die Renaturierung erforderliche Trassenkorridor bereits zum jetzigen Zeitpunkt durch eine entsprechende Festsetzung von anderweitigen Nutzungen freizuhalten.

Zur Minimierung der Wasserableitung und zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser wird festgesetzt, dass die festgesetzten Gehwege sowie die Stell-, Fahr- und Wegeflächen außerhalb der Verkehrsflächen auf den einzelnen Baugrundstücken mit einem wasserdurchlässigem Material zu befestigen sind. Auch wenn die Versickerungsfähigkeit des Bodens begrenzt ist, soll die Menge des anfallenden und

abzuleitenden Niederschlagswassers begrenzt werden. Zudem können so verstärkte Lebensräume der Trittgemeinschaften (z. B. Pflanzengesellschaft *Plantaginetea majoris* R. Tx. 1950) entstehen.

Bei der Konzipierung der Ableitung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes wird von einer Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser auf den jeweiligen Grundstücken ausgegangen (Fassung in einer Regenwasserzisterne). Diese Festsetzung erfolgt auch zur Berücksichtigung des Klimawandels und damit als Klimaanpassungsmaßnahme. Damit soll u. a. der Austrocknung des Bodens (Bewässerung) entgegen gewirkt werden und die Ressource Trinkwasser geschützt werden. Das Volumen der bereitzustellenden Zisterne wird dabei auf die Gebäudegrundfläche bezogen.

Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Auf den einzelnen Baugrundstücken ist je angefangener 800 m² Baugrundstücksfläche ein klein- oder mittelkroniger Laub- oder Obstbaum in der Pflanzqualität HST StU 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

Auf Flachdächern (0° - 15°) ist eine Substratschicht von mindestens 8 cm aufzubringen. Diese ist mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern anzusäen bzw. zu bepflanzen und zu unterhalten.

Innerhalb der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Stellplätze ist je 8 Stellplätze ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen.

Begründung: Ergänzend zu den Grünflächen im Norden, Süden und Osten des Plangebietes werden zusätzliche grünordnerische Festsetzungen für die Baugebiete getroffen.

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes erfolgt eine Festsetzung zur Mindestbepflanzung des Plangebietes. Hierzu wird festgesetzt, dass je angefangener 800 m² Baugrundstücksfläche ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Damit wird sichergestellt, dass zumindest eine Mindestbepflanzung erfolgt ohne die Interessen der einzelnen Bauherren unverhältnismäßig einzuschränken. Diese Festsetzung ist städtebaulich sinnvoll und erforderlich, um die Lebensqualität im Plangebiet entsprechend der Art der angestrebten Nutzung auch bei Berücksichtigung der Grundflächenzahl ausreichend zu berücksichtigen und sicherstellen zu können.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Dächer mit einer Neigung von 0° bis 15° mit einer Dachbegrünung zu versehen sind. Damit sollen die günstigen Wirkungen von Gründächern sowohl für Gebäude selbst als auch für städtische Belange genutzt werden. Nachgewiesen sind diesbezüglich die folgenden Wirkungen als Hitze-, Schall- und Staubschutz:

- Wärme- und Hitzeschutz und damit ein deutlich verbesserter Wohnkomfort im Sommer
- Speicherung von Regenwasser und damit Entlastung der Kanalisation
- Verbesserung des Klimas in der Umgebung und der Luftqualität
- Lärmreduktion und Schallschutz
- Erhalt der Artenvielfalt und Förderung der Biodiversität

Hierzu erfolgen Mindestanforderungen für die Dachbegrünung.

Im Rahmen der Ausführungsplanung für die Stellplätze ist die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen innerhalb der Stellplatzfläche zu berücksichtigen und umzusetzen. D. h. konkret, dass je 8 Stellplätzen (= 100 m²) ein Baum zu pflanzen ist. Mit dieser Festsetzung sollen einerseits die o. g. günstigen Wirkungen von Gehölzen genutzt werden und andererseits eine Mindestbegrünung der Parkplatzfläche erfolgen. Damit wird auch die Einbindung des Baugebietes in das Stadtbild gefördert.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO)

Dachgestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten wird für die Dächer der Gebäude der Hauptnutzung eine Dachneigung von 0° - 30° festgesetzt, wobei Dächer mit einer Neigung zwischen 0° und 15° auf 80 % der Dachfläche mit einer Dachbegrünung gem. Festsetzung 7.2 zu versehen sind.

Begründung: Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes und der hervorgehobenen Lage am Stadteingang erfolgen ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Dachlandschaft. Neben ortstypischen Dächern mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30° werden vorliegend auch flachere Dächer mit einer Neigung zwischen 0° und 15° zugelassen. Diese Festsetzung soll es den Bauherren ermöglichen, die günstigen Eigenschaften von Flachdächern mit einer Dachbegrünung zu nutzen. Auch wenn damit von der historisch gewachsenen Dachgestaltung abgewichen wird, werden damit neue und zeitgemäße Aspekte eingebracht. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass auch Gründächer als belebende städtische Strukturen wahrgenommen werden.

Hinweis

Der mit der Renaturierung des Mehlabaches verbundene naturschutzrechtliche Ausgleich gem. Thüringer Bilanzierungsmodell wird dem Öko-Konto der Stadt Zeulenroda-Triebes gutgeschrieben.

Erläuterung: Die Renaturierung des Mehlabaches führt je nach konkreter Umsetzung zu einer Flächenaufwertung i. S. d. Naturschutzrechtes und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Der sich dabei ergebende Wertzuwachs wird für die vorliegende Planänderung nicht benötigt und soll daher dem Öko-Konto der Stadt Zeulenroda-Triebes gutgeschrieben werden.

4 Erschließung und sonstige Belange

4.1 Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die regionalen Versorgungsträger. Die äußere Erschließung liegt bereits an. Die innere Erschließung wurde teilweise hergestellt und ist an die neue Planung anzupassen.

Verkehrerschließung: Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Greizer Landstraße / Geraer Straße bzw. an die Hauptstraße. Im Nordwesten des Plangebietes besteht bereits eine Zufahrt zum Plangebiet von der Geraer Straße aus. Innerhalb des Plangebietes wurde die bisher geplante Erschließungsstraße (An der alten Weberei) bereits hergestellt.

Des Weiteren befindet sich im Südwesten des Plangebietes eine fußläufige Verbindung zur westlich gelegenen Hauptstraße. Diese fußläufige Verbindung soll erhalten bleiben. Zudem sind im Rahmen der Renaturierung des Mehlabaches eine ebenfalls fußläufige Querung des Mehlabaches sowie eine Verbindung von den Bauflächen des Plangebietes zu den westlich gelegenen Einkaufsflächen vorgesehen.

Energie: Zuständig für die Energieversorgung sind die Energiewerke Zeulenroda GmbH (EWZ). Gemäß Stellungnahme der EWZ vom 02.09.2021 bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Das Vereinsheim sowie das Einzelhandelsobjekt im Westen des Plangebiets sind bereits an die Energieversorgung angeschlossen.

Trinkwasser/Abwasser: Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Zeulenroda (WAZ). Entsprechend der Stellungnahme des WAZ vom

13.09.2021 wurde die trink- und abwasserseitige Erschließung bereits hergestellt. Die Leitungen wurden innerhalb der Verkehrsflächen verlegt, so dass die geänderte Verkehrsführung auch einer Um- und Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen erfordert. Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Greiz (UWB) vom 15.10.2021 hat die Abwasserentsorgung dabei im Trennsystem zu erfolgen. Dabei ist eine Einleitung des Niederschlagswassers bei Berücksichtigung der Festsetzung 5.3 in den Mehlabach möglich.

Zudem verläuft eine Abwasserleitung im Osten des Plangebietes innerhalb der festgelegten Grünfläche vom Kieferberg zur Greizer Landstraße. Diese Leitung wird auch zukünftig für die Abwasserentsorgung benötigt, so dass für diese Leitung ein Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt, wobei die Leitung selbst nicht festgesetzt wird.

Löschwasser: Für die Löschwassergrundversorgung ist die Stadt Zeulenroda-Triebes verantwortlich. Entsprechend dem DVGW-Regelwerk Nr. 405 – Bereitstellung von Löschwasser ist eine Grundversorgung von 48 m³ über zwei Stunden (= 96 m³) durch die Stadt abzusichern. Diese Grundversorgung kann durch den Jute-Teich erbracht werden, der im Südosten des Plangebietes liegt, sodass die geforderte Löschwassermenge abgesichert ist und keine gesonderten Anlagen zur Löschwasserbevorratung erforderlich sind.

Abfallentsorgung: Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger der Stadt Zeulenroda-Triebes für die Abfallentsorgung ist der Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen. Die Entsorgung erfolgt nach den geltenden gesetzlichen Regelungen sowie den bestehenden Satzungen ordnungsgemäß und schadfrei. Die Bewohner der Grundstücke haben ihre Abfallbehälter zur Abholung an der Geraer Straße, an der öffentlichen Erschließungsstraße im Plangebiet sowie an der Greizer Landstraße (SO₃) bereit zu stellen. Für die Erschließungsstraße ist die Anlage einer Wendemöglichkeit gem. RAS_t 06 geplant, so dass Entsorgungsfahrzeuge wenden können.

4.2 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Vom Vorhaben sind keine Waldflächen betroffen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet von Triebes ist die Waldabstandsregelung gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG nicht maßgeblich.

Vom Vorhaben sind keine landwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Entsprechend den Möglichkeiten des Baugesetzbuches kann bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) auf die Aufstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden. Hiervon wird bei vorliegender Planung Gebrauch gemacht.

Auch wenn bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ebenfalls nicht zu erfolgen hat, sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes in die Abwägung einzustellen.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes „Zum Triebeser Stadtpark“ erfolgt eine weitgehend komplette Überplanung des Bebauungsplangebietes u. a. mit der Festsetzung von umfangreichen grünordnerischen Regelungen. Insgesamt ist auf der Grundlage der nachfolgenden Bewertung davon auszugehen, dass die vorliegende Änderung zu keinen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft i.S. d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt.

- An der bisherigen Grundflächenzahl des bestehenden Bebauungsplanes (GRZ = 0,6) wird beim Sondergebiet Seniorenwohnanlage festgehalten. Für das Wohngebiet wird die zulässige Grund-

flächenzahl auf 0,4 und für das Sondergebiet Vereinshaus auf 0,5 reduziert. Lediglich für die Sondergebiete Stellplätze und für die eingeschränkten Gewerbegebiete erfolgt eine Erhöhung auf GRZ = 0,8.

- Die Verkehrsflächen mit einer 100 %-igen Versiegelung werden reduziert.
- Der Flächenumfang der Grünflächen sowie der Flächen für die Renaturierung des Mehlabaches wird erhöht.

Zudem werden ergänzende grünordnerische Festsetzungen zur Erhöhung des Grünanteils sowie zur Gestaltung der Bauflächen getroffen.

Entsprechend der gegenwärtigen Nutzung als grasdominierte Ruderalfläche mit zum Teil geringen Gehölzaufwuchs sowie in Folge der angrenzenden Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass die Umsetzung vorliegender Planung zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führt. Ungeachtet dessen sind sowohl bei der bauvorbereitenden Beseitigung der vorhandenen Vegetationsstrukturen als auch beim Rückbau des vorhandenen Musterhauses die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

4.4 Belange des Wasserrechtes

Das Gebiet umfasst am nördlichen Rand eine Vorbehaltsfläche zur Renaturierung des Mehlabaches, der im Plangebiet weitgehend wieder offengelegt werden soll. Während der Bebauungsplan die Flächen für diese Renaturierungsmaßnahme bereitstellt, ist für die Umsetzung eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Mit der vorliegenden Festsetzung dokumentiert die Stadt ihre Absicht, den Mehlabach wieder offen zu legen. Entsprechend den Festsetzungen ist eine erneute Überbauung oder anderweitige Nutzung des Gewässerstreifens im Plangebiet nicht zulässig. Da die Renaturierung des Mehlabaches für die Umsetzung des restlichen Bebauungsplanes nicht Voraussetzung ist, ergibt sich aus dem Bebauungsplan auch keine Verpflichtung den Bach innerhalb eines definierten Zeitraums zu renaturieren.

4.5 Belange der Denkmalpflege

Im Plangebiet wurden bisher keine Bodendenkmale/Bodenfunde nachgewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der langanhaltenden gewerblichen/industriellen Nutzung sowie der umfangreichen Aufschüttungen und Abgrabungen im Plangebiet auch keine entsprechenden Funde zu erwarten sind. Ungeachtet dessen wird auf die Meldepflicht gem. § 16 ThürDSchG hingewiesen, wonach jederzeit mit dem Auftreten von Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeugen o. ä. gerechnet werden muss. Diese unterliegen der o. g. Meldepflicht.

Kulturdenkmale sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie zu den Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 29.09.2021 ist zudem von keiner wesentlichen Veränderung der Umgebung und damit des Erscheinungsbildes des benachbarten Kulturdenkmals Hauptstraße 56/56a/56B auszugehen.

4.6 Belange des Immissionsschutzes

Ausgehend vom westlich des Plangebietes gelegenen Einkaufsmarkt (Diska) mit seiner dem Plangebiet zugewandten Anlieferzone ist eine uneingeschränkte Nutzung des Plangebietes nicht möglich. Dies betrifft auch die bisher festgesetzte Nutzung als Mischgebiet für die Flächen im Westen des Plangebietes. Auf der Grundlage der vorliegenden Schall-Immissionsprognose (Ing. Bühner 2024) wurden die Baugrenze des Sondergebietes Seniorenwohnanlage angepasst und zugleich eingeschränkte Gewerbegebiete im Westen des Plangebietes festgesetzt. Die Einschränkung betrifft dabei die Nachtzeit, wohingegen keine Begren-

zungen in der Tageszeit erforderlich sind, die über die in Gewerbegebieten regelmäßigen Immissionskontingente hinausgehen. Somit berücksichtigen die Regelungen des Bebauungsplanes sowohl die Belange der geplanten Wohnnutzung als auch des westlich gelegenen Einzelhandelsobjektes.

5 Rechtsgrundlagen / Literatur

- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)"
- Ingenieurbüro Bühner (2024): Stadt Zeulenroda-Triebes - Bebauungsplan „Zum Triebeser Stadtpark“, - 1. Änderung: Schallschutz gegenüber Gewerbelärm (unveröffentlicht)
- LABO, BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- LRA GREIZ (2001): LANDSCHAFTSPPLAN ZEULENRODA-AUMA-TRIEBES
- RP-OT - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Ostthüringen, Genehmigungsfassung (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012, erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51/2012).
- RP-OT - Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen (2023): Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Ostthüringen, Stand 02.06.2023 (Beschluss PLV 25/03/2023)
- ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Art. 3 G. vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 121).
- ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Art. 2 G. vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).
- ThürNatG (Thüringer Naturschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323), zuletzt geändert durch Art. 1a G. vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340).
- ThürWaldG (Thüringer Waldgesetz) - Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert am 21. Dezember 2020 (GVBl. S. 665).
- ThürWG - Thüringer Wassergesetz vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Art. 17 G. vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.] (2011): Rote Listen der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten, Pflanzengesellschaften und Biotope Thüringens. – Naturschutzreport 26: 1-544.
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.](2017a): OBK 2.0 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens. – Jena, 79 S. und Anlagen.
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2017b): Kartendienst der TLUG. <http://antares.thueringen.de/cadenza/pages/map/default/index.xhtml?jsessionid=C1A69813059E3B0B1018A86B41973285> (Aufgerufen März 2017).
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. – Erfurt, 51 S.

TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2000): Liste der Biotoptypen Thüringens - Anlage 2 zur Mitteilung von obligatorischen Projektinformationen an die Naturschutzbehörden bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 6 ff. ThürNatG vom 24.01.2000 (ThürStAnz Nr. 7/2000 S. 360 – 369).

TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](2005a): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. – Erfurt, 12 S.