

STADT HERMSDORF

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET OST I 3. ÄNDERUNG (GEMÄß § 13 BAUGB)

Begründung

Stand:

Satzung August 2023

Planung –

KGS Planungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN
Dipl.-Ing. I. Kahlenberg

Telefon: 036453 / 865 –0 Fax: 036453 / 86515

Auftraggeber:

Stadt Hermsdorf
Eisenberger Str. 56
07629 HERMSDORF

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG	1
2. ANLASS DER PLANUNG.....	1
2.1 Planerfordernis / Planerische Zielstellung	1
2.2 Verfahrensablauf	3
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	4
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
4.1 Vorbereitender Bauleitplan	5
4.2 Bebauungsplan.....	5
5. BESTANDSDARSTELLUNG	5
5.1 Städtebauliche Bestandssituation und Nutzung	5
5.2 Lage der Änderungsfläche	5
6. UMWELT UND NATURSCHUTZ	6
7. VERKEHRERSCHLIEßUNG.....	7
8. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	8
9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	9
9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
9.2 Überbaubare Grundstücksfläche	9
9.3 Gebäudehöhe.....	9
9.4 Nebenanlagen	9
9.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Bin- dung für Bepflanzung	9
9.6 Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen.....	10
10. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
11. AUSWIRKUNGEN DER 3. PLANÄNDERUNG	10
12. HINWEISE.....	11
13. RECHTSWIRKSAMKEIT	11

1. VORBEMERKUNG

Durch den Stadtrat der Stadt Hermsdorf wurde eine 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Änderung betrifft die Anpassung der Straßenbreite der Oststraße und die Anpassung des sich an die Oststraße in nördlicher Richtung anschließenden Feldweges, um die Anbindung des BP-Gebietes "Bergstraße" an die Oststraße des Gewerbegebietes im Havariefall zu ermöglichen. Ein Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB wird durchgeführt.



Geoproxy Thüringen (Zugriff: 11.04.2023) Übersichtsplan – Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit seiner 1. und 2. Änderung sowie des Bereiches der 3. Änderung (unmaßstäbliche Darstellung)

Das Bebauungsplanungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Stadt Hermsdorf und ist über die Geraer Straße (Hauptverkehrsachse) mit dem Stadtzentrum verbunden. Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich die Anschlussstelle Hermsdorf-Ost der Autobahn A 4.

2. ANLASS DER PLANUNG

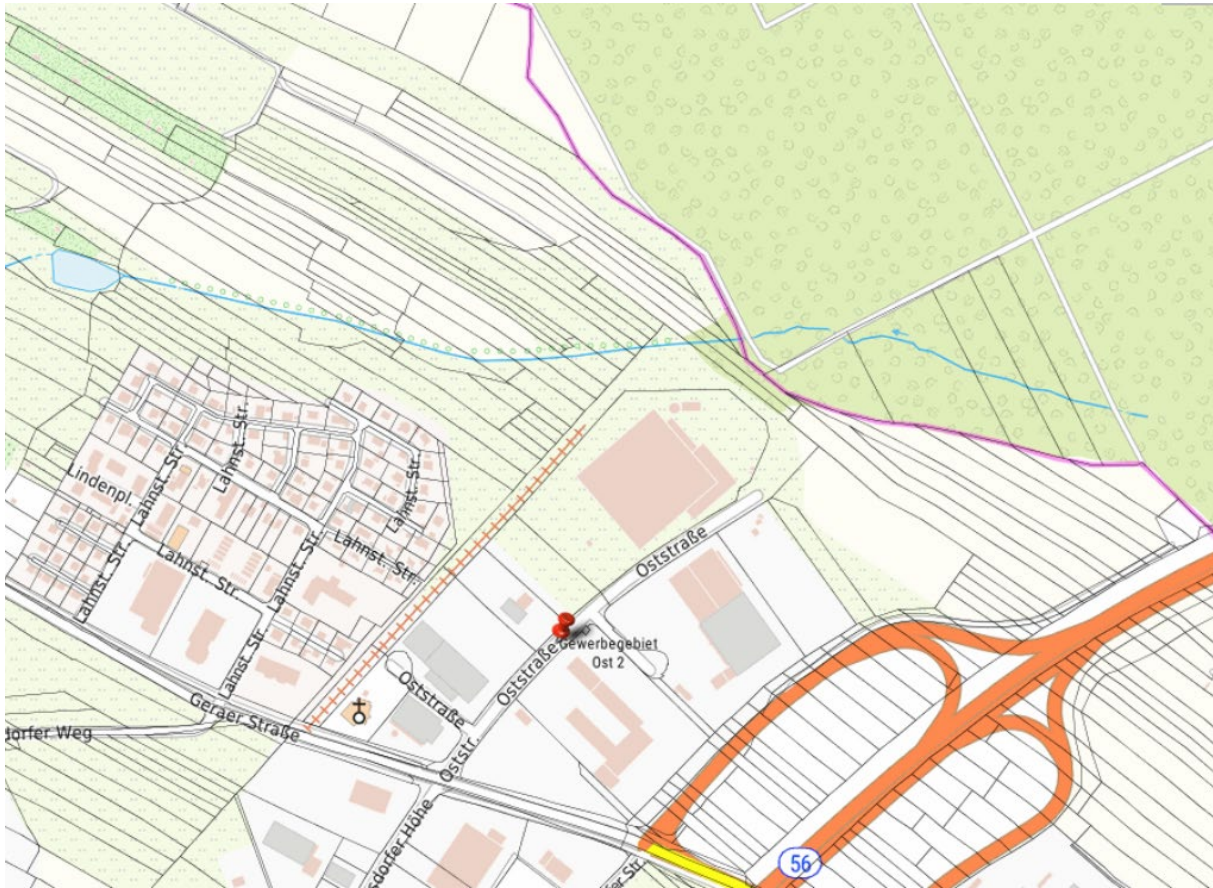
2.1 Planerfordernis / Planerische Zielstellung

Die Vollbelegung des Gewerbegebietes führte zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch LKW-Fahrzeuge im Plangebiet. Um den Begegnungsfall problemlos abzubilden ist eine Verbreiterung der Verkehrsfläche um 2,00 m von 6,50 m auf 8,50 m erforderlich.

Des Weiteren macht sich die Anpassung des sich an die Oststraße in nördlicher Richtung anschließenden Wirtschaftsweges an die Bestandssituation erforderlich, sowie um eine Anbindung an das

Plangebiet der "Bergstraße" realisieren zu können und somit für den Havariefall eine zweite Anbindung an das Bebauungsplangebiet bereit zu stellen. Die Geltungsbereiche des BP "Bergstraße" und der BP Gewerbegebiet Ost I grenzen aneinander, so dass die Durchgängigkeit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ gewährleistet werden kann. Der bisher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Wirtschaftsweg wird lagemäßig angepasst. Die verkehrstechnische Anpassung ist mit einer Anpassung der Grünflächen verbunden.

Mittels 3. Änderung sollen die erforderlichen Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen werden.



Geoproxy Thüringen (Zugriff: 11.04.2023) Übersichtsplan – Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit seiner 1. und 2. Änderung sowie des Bereiches der 3. Änderung (unmaßstäbliche Darstellung)

Inhalt der 3. Planänderung:

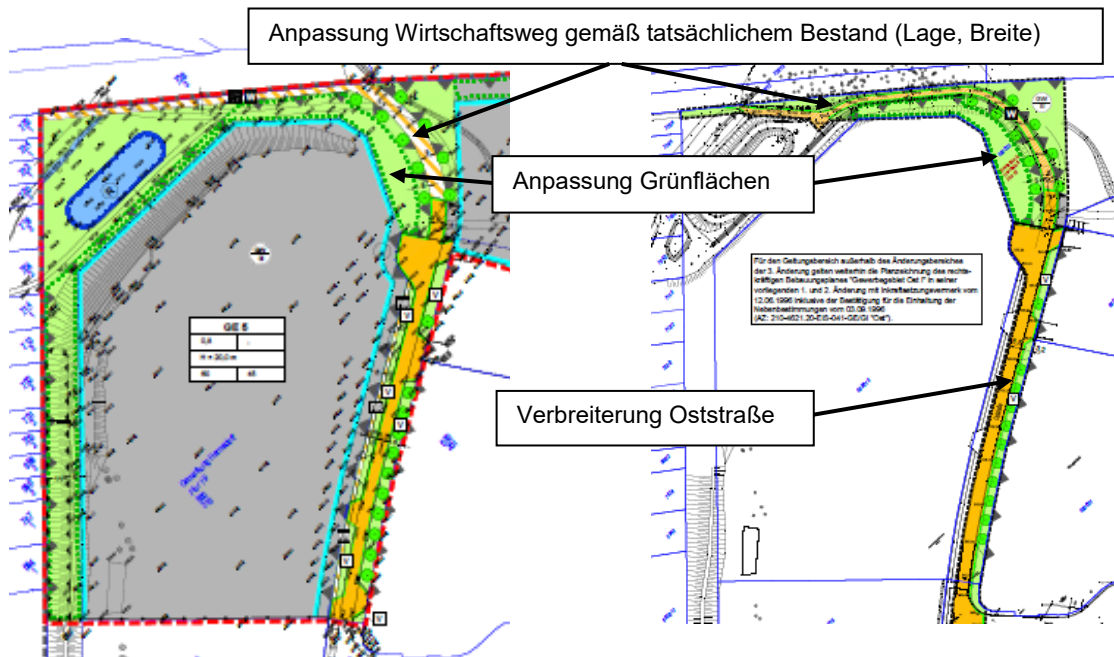
- Anpassung der Verkehrsfläche der Oststraße durch Verbreiterung in östlicher Richtung um 2,00 m
- Anpassung des sich nördlich an die Oststraße anschließenden Wirtschaftsweges an die realisierte Bestandssituation und Realisierung eines Anbindepunktes an das sich westlich anschließende BP-Gebiet „Bergstraße“
- Standortanpassung der grünordnerischen Maßnahmen unter Beibehaltung des grünordnerischen Umfangs (Anpassung der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Anpassung der Baumstandorte)

Die restlichen, für den Bereich der 3. Änderung zutreffenden Festsetzungen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan mit seiner 1. und 2. Änderung enthalten sind (planungs- und bauordnungsrechtlich), wurden für den Änderungsbereich der 3. Änderung übernommen und behalten somit ihre Gültigkeit.

Die 3. Planänderung stellt eine Modifizierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes dar.

bisherige Darstellung im BP (2. Änderung):

Darstellung im BP- Entwurf - 3. Änderung



Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist im Änderungsbereich die Oststraße mit einer Breite von 6,50 m enthalten. Aufgrund des durch die Vollbelegung des Gewerbegebietes erhöhten Fahrzeugaufkommens macht sich eine Verbreiterung der Verkehrsfläche um 2,00 m erforderlich, um den jeweiligen Begegnungsfall realisieren zu können.

Der Wirtschaftsweg ist im Rahmen der Realisierung lagemäßig etwas anders angelegt worden. Gleiches gilt für die östlichen Grundstückszufahrten von der Oststraße auf die Baugrundstücke.

Die grünordnerischen Maßnahmen gilt es standortmäßig neu zu platzieren.

Mittels 3. Planänderung wird die Oststraße in östlicher Richtung um 2,00 m verbreitert, um den Erfordernissen an die verkehrstechnische Erschließung zu entsprechen. Die Grundstückszufahrten östlich der Oststraße werden der Bestandssituation angepasst.

Des Weiteren wird der sich nördlich an die Oststraße anschließende Wirtschafts- und Fußweg lagemäßig an die bereits realisierte Bestandssituation angepasst und ein Anbindepunkt an das Plangebiet des westlich angrenzenden B-Planes „Bergstraße“ geschaffen. Auf diese Weise kann eine durchgängige Verkehrsfläche für den Havariefall im Wohngebiet Bergstraße realisiert werden.

Der Wirtschaftsweg stellt gleichzeitig die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken sowie den angrenzenden Ackerflächen dar.

Des Weiteren erfolgt eine Anpassung der öffentlichen Grünflächen und teilweise eine Neuplatzierung der Baumstandorte.

2.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Hermsdorf hat in einer öffentlichen Sitzung die Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen (Änderungsbeschluss).

Das Planverfahren wird auf der Grundlage des BauGB in der aktuell gültigen Fassung durchgeführt. Die Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planänderung berührt werden können, wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde mittels Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme in angemessener Frist gegeben.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 (welche Art umweltrelevanter Informationen verfügbar sind) wird abgesehen.

Das Planverfahren wurde im vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Folgender Grund kann dafür benannt werden:

- Die Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese werden nicht berührt, weil keine grundlegenden Festsetzungen (z.B. Änderung des Geltungsbereiches, Gebietscharakter, Änderung der Bebaubarkeit der Grundstücke) geändert werden.

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
1.	Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses
2.	Erarbeitung des Planentwurfes der 3. Änderung
3.	Billigungs- und Offenlegungsbeschluss ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Zeit der Auslegung mit Hinweis auf die Möglichkeit, Anregungen vorbringen zu können (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
4.	Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Bedenken und Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung
5.	Abwägungsbeschluss (Beschluss über die Behandlung der Anregungen/Bedenken)
6.	Fertigung des endgültigen Planentwurfes mit Begründung
7.	Satzungsbeschluss
8.	Prüfung des Verfahrens
9.	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Genehmigung Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes durch die ortsübliche Bekanntmachung

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme zur Niederschrift abgegeben. Dabei handelt es sich um die Stellungnahme des technischen Straßenplaners. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist die Realisierung eines bestimmten Verkehrsraumprofils erforderlich. Die bisher festgesetzten Baumarten weisen zu große Baumkronen auf. Aus diesem Grund machte sich eine Anpassung der festgesetzten Straßenbäume erforderlich.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Es wurden 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 9 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den eingegangenen Stellungnahmen waren 12 ohne Hinweise und Anregungen.

Die restlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Teilweise erfolgte eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/Anregungen in die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung aufgenommen.

Folgende Inhalte wurden eingearbeitet:

- Streichung von für die 3. Änderung nicht relevanten Festsetzungen
- Ergänzung der "Hinweise" auf der Planzeichnung (Aussagen zum Bodenschutz und Erdarbeiten)
- Anpassung der Pflanzliste

Die Grundzüge der Planung wurden durch die Ergänzungen/Klarstellungen nicht berührt. Eine erneute Offenlage war nicht erforderlich.

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes wird durch die Änderung nicht berührt (keine Änderung des Geltungsbereiches).

Der Geltungsbereich der 3. Planänderung besitzt eine Fläche von ca. 1,01 ha und beinhaltet folgendes Flurstück der Gemarkung Hermsdorf:

- Flur 19 teilweise die Flurstücke 680/223, 680/115, 673/11 und 784/8

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Vorbereitender Bauleitplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hermsdorf ist das Bebauungsplangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die 3. Bebauungsplanänderung wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Plan der Genehmigungsbehörde zur Anzeige gebracht.

4.2 Bebauungsplan

Die Satzung zum Bebauungsplan wurde am 24.08.1992 beschlossen, am 08.03.1993 genehmigt und mit ihrer Veröffentlichung am 05.05.1993 rechtskräftig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Gewerbegebiet Ost I wurde am 13.05.1996 als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde am 12.07.1996 unter dem Aktenzeichen 210-4621.20-EIS-041-WEG/GI "Ost I" (1.Ä.) mit Nebenbestimmungen genehmigt. Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde am 03.09.1996 bestätigt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Ost I wurde am 12.09.1996 durch die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung rechtswirksam.

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Gewerbegebiet Ost I wurde am 15.01.2018 als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde im Anzeigeverfahren mit Schreiben der Kommunalaufsicht vom 26.02.2018, AZ 621.416/0028 unter dem Aktenzeichen genehmigt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Ost I wurde am 24.03.2018 durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtswirksam.

Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes stellt die Grundlage der 3. Planänderung dar.

5. BESTANDSDARSTELLUNG

5.1 Städtebauliche Bestandssituation und Nutzung

Das Baugebiet ist vollständig bebaut bzw. veräußert.

Die Erschließung ist realisiert, so dass erschlossene Baufelder bereitstehen.

Die Oststraße ist die Haupterschließungsstraße des Bebauungsplangebietes. Sie endet im Norden mit einem Wendehammer. Über abzweigende Stichstraßen werden die Baufelder zusätzlich erschlossen.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan besitzt die Oststraße eine Breite von 6,50 m. Dieser schließt sich ein Wirtschaftsweg in östlicher Richtung an, der zur Erschließung des Regenrückhaltebeckens sowie dem Erreichen der angrenzenden Feldgrundstücke und Wanderwege vorgesehen war (Trassensicherung).

Das Gebiet wurde bisher gemäß den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes (1. und 2. Änderung) entwickelt.

5.2 Lage der Änderungsfläche

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- nördlich – unbebaute Fläche (Ackerfläche, Gehölzbestand, Grünland)
- östliche – B-Plangebiet (bereits bebaut bzw. verkauft)
- südlich – Geraer Straße
- westlich – B-Plangebiet (bereits bebaut), Ackerfläche, Regenrückhaltebecken

6. UMWELT UND NATURSCHUTZ

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

ALTLASTEN

Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt und wurden im Rahmen der vorangegangenen Planverfahren nicht ermittelt.

NATURSCHUTZ/FLORA-FAUNA

Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist eine Vielzahl von grünordnerischen Maßnahmen verankert. Konkrete Vorgaben diesbezüglich wurden im Grünordnungsplan gegeben.

Die geplante 3. Änderung stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG dar, da keine zusätzliche Flächenversiegelung sondern lediglich eine Flächenverschiebung der unterschiedlich zu belegenden Flächen erfolgt. Eine Veränderung von Baugrenzen, sowie der Grundflächenzahl erfolgt nicht.

Durch die Verbreiterung der Oststraße sowie die Veränderung des Wirtschaftsweges verändert sich der Anteil an Grünflächen und an versiegelten Flächengerümpel. Durch die Reduzierung der Breite und Länge des Wirtschaftsweges gegenüber der 2. Änderung erhöht sich der Flächenanteil der Grünfläche im nördlichen Änderungsbereich.

Durch die Verbreiterung der Oststraße fällt ein Anteil des Verkehrsgrünes weg, die Baumpflanzungen werden jedoch in gleicher Anzahl beibehalten. Die Zufahrten werden gemäß tatsächlich realisierten Zufahrten angepasst, so dass sich die durch Zufahrten beanspruchte Fläche insgesamt verringert. Insgesamt tritt eine Neuversiegelung von 101 m² in Erscheinung, die als gering und vertretbar eingeschätzt werden kann.

Die festgesetzten Baumpflanzungen werden standortmäßige geringfügig angepasst.

Die §§ 14-17 BNatSchG sind nicht anzuwenden.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor.

Die 3. Planänderung hat keine Auswirkungen auf die Umwelt. Negative Auswirkungen auf Flora und Fauna sowie den Menschen sind nicht zu erwarten.

Der Änderungsbereich dient der Anpassung der Erschließung an die heutigen Erfordernisse, um den vorhandenen Gewerbestandort langfristig zu sichern und somit eine bereits genehmigte Baufläche nutzbar zu erhalten.

Flächenvergleich bezogen auf den Geltungsbereich der 3. Änderung:

	rechtskräftiger Bebauungsplan		3. Änderung	
Geltungsbereich 3. Änderung	10.154,00	100 %	10.154,00	100 %
Verkehrsflächen (inkl. Wirtschaftsweg und Zufahrten)	5.388,00	53,10	5.489,00	54,02
öffentliche Grünflächen (Pflanzbindung, Verkehrsgrün)	4.683,00	46,12	4.582,00	45,20
nichtüberbaubare Grundstücksfläche	83	0,78	83	0,78
Anzahl der Bäume gemäß Festsetzung	31		31	

Durch die geringfügige Erhöhung der Versiegelung im Bereich des Verkehrsgrünes entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

KLIMASCHUTZ

Das Ziel der Innenentwicklung und der Nachnutzung / Nutzung von baulichen Potentialflächen steht in Einklang mit den Klimaschutzzielen. Durch die 3. Planänderung werden die Erschließungsbedingungen (Hauptverkehrsachse) an die Erfordernisse für eine reibungs- und gefahrlose verkehrstechnische Erschließung angepasst. Vorhandene Bauflächen werden so gestaltet, dass sie optimal nutzbar sind. Ein abwandern ansässiger Firmen wird verhindert, was ggf. eine Belegung von Außenbereichsflächen zur Folge hätte.

Die geplanten Grünflächen übernehmen auch künftig wichtige Anteile der natürlichen Bodenfunktionen. Das Anpflanzen von Bäumen (z.B. Straßenbegleitgrün) trägt ebenfalls zur Minimierung des Aufheizeffektes bei.

EMISSIONEN

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Gutachten zur Festlegung von max. zulässigen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln erstellt. Diese sind mittels Festsetzung im Bebauungsplan festgeschrieben. Durch die 3. Änderung entstehen keine schalltechnischen Auswirkungen, da es sich ausschließlich um eine Anpassung der Verkehrsflächen an die tatsächlichen Erfordernisse handelt.

7. VERKEHRSERSCHLIEßUNG

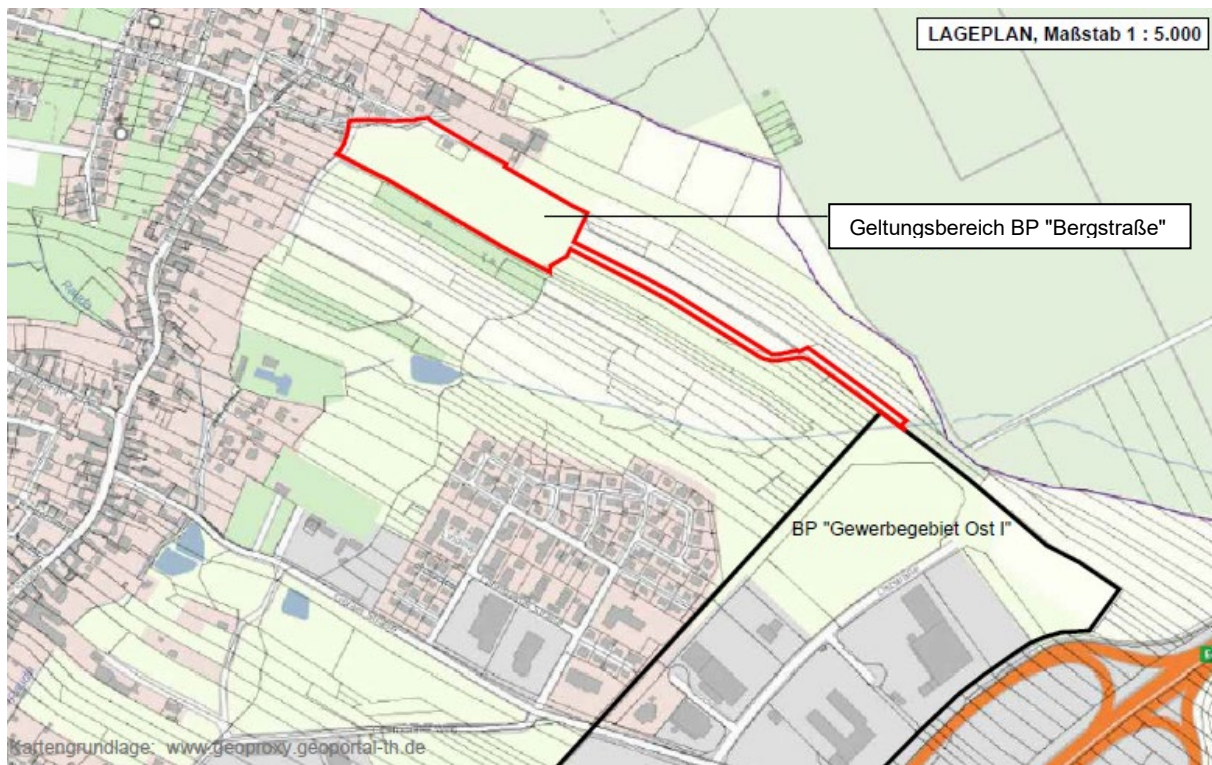
Straßenverkehrsfläche:

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Anpassung der Verkehrsfläche der Oststraße. Die Vollbelegung des Gewerbegebietes führte zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch LkW-Verkehr. Die vorhandene Straßenbreite von 6,50 m erschwert den Begegnungsfall und führte zu kritischen Situationen bzw. zu Hemmnissen im Verkehrsfluss. Nach Prüfung durch einen Fachplaner wurde die Verbreiterung der Verkehrsfläche um 2,00 m auf 8,50 m angeregt (gesamte Verkehrsfläche inkl. Bord). Diese Erschließungsplanung wurde der 3. Änderung zu Grunde gelegt. Gleichzeitig wurden die Zufahrten an den Bestand angepasst.

Bei der Verbreiterung handelt es sich nur um eine andere Aufteilung des bereits festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsraums. Auswirkungen auf die angrenzenden privaten Grundstücke entstehen nicht.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Der nördliche Wirtschaftsweg stellt die Weiterführung der Oststraße dar. In die 3. Änderung wurde die Bestandssituation weitestgehend übernommen. Der Wirtschaftsweg bindet an die Oststraße an und verzweigt sich dann auf eine Breite von 4,50 m Verkehrsfläche (3,50 m Fahrbahn und beidseitigem Bankett). Neben der Erschließung des Regenrückhaltebeckens (Wartungsweg) dient er der Erreichbarkeit der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen / Waldflächen. Gleichzeitig setzt er den aus dem angrenzenden Plangebiet der "Bergstraße" ankommenden Wirtschaftsweg fort. Auf diese Weise wird eine Verbindung zwischen dem Wohngebiet "Bergstraße" und dem Gewerbegebiet "Ost I" geschaffen, die in Havariefällen bzw. als Umleitung im Falle eines Sanierungsbedarfs genutzt werden kann. Für den Durchgangsverkehr wird diese Verkehrsfläche nicht zugänglich sein. Entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen (Beschilderung, ggf. Poller) werden vorgenommen.



Übersichtsplan – Lage der Bebauungsplangebiet "Bergstraße" und Gewerbegebiet "Ost I" zueinander - unmaßstäblich

8. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Funktionsfähige Ver- und Entsorgungsleitungen bestehen im Bebauungsplangebiet. Alle Medien zur Erschließung der Grundstücke sind realisiert.

Sollten Betriebsbedingt Erschließungen/Leitungsneuerlegungen erforderlich werden, so kann dies im öffentlichen Straßenraum, in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen erfolgen.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom, Gas und Fernmeldeeinrichtungen ist gesichert. Des Weiteren ist das Gebiet wasserseitig und abwasserseitig erschlossen. Das Gebiet ist ebenfalls an die Müllentsorgung der Stadt Hermsdorf angebunden.

Durch die Änderung der Verkehrsflächen wird die vorhandene technische Infrastruktur teilweise beeinträchtigt.

Stromversorgung:

Durch die Verbreiterung der Oststraße wird der Schutz der vorhandenen Kabelanlagen beeinträchtigt. Die Schutzverrohrung im befahrenen Bereich hat keine Reserve von 2 min östliche Richtung. Der Anschluss zu den Grundstücken 680/188 und 680/148 verläuft außerdem mit einem Abstand von ca. 1 m parallel zum östlichen Fahrbahnrand. Der genaue Aufwand zur Herstellung des Kabelschutzes kann erst nach Suchschachtungen in den Bereichen ermittelt werden und erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. damit verbundenen Bauausführung. Die Hausanschlussstrasse muss entsprechend verlegt werden.

Konkrete Abstimmungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem versorgungsunternehmen durchgeführt.

Generell:

Sollten Leitungsquerungen usw. erforderlich werden so erfolgen Abstimmungen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. Bauausführung.

9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Nachfolgend sind die Festsetzungen dargestellt, die eine Änderung im Rahmen des 3. Planänderungsverfahrens erfahren bzw. die im Bereich der 3. Änderung wirksam sind. Die restlichen Festsetzungen bleiben gemäß dem rechtswirksamen Bebauungsplan mit seiner 1. und 2. Änderung erhalten.

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet / Industriegebiet:

Die Art der baulichen Nutzung bleibt gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich der 3. Planänderung erhalten.

Im nordwestlichen Änderungsbereich ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt, die der nichtüberbaubaren Fläche zuzuordnen ist. Es handelt sich um den Zufahrtbereich zum Baufeld.

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Durch die 3. Planänderung erfolgt keine Veränderung der Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl gegenüber dem rechtswirksamen Planungsstand.

9.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die 3. Planänderung beinhaltet keine Veränderungen von Baugrenzen und damit verbunden der überbaubaren Grundstücksflächen.

9.3 Gebäudehöhe

Die 3. Planänderung beinhaltet keine Veränderungen der zulässigen Festsetzungen zur Gebäudehöhe

9.4 Nebenanlagen

Die 3. Planänderung beinhaltet keine Veränderungen der zulässigen Festsetzungen zur Gebäudehöhe

9.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Bindung für Bepflanzung

Die im nördlichen Bereich gelegene "Fläche mit Pflanzbindung ..." Wird entsprechend dem Bestandswirtschaftsweg und der geplante Weiterführung Richtung BP "Bergstraße" angepasst. Veränderungen des Maßnahmeninhaltes werden nicht vorgenommen.

FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNG

Auf den Flächen mit Bindung für die Bepflanzung sind je 100 m² Fläche mindestens ein standortgerechter Baum und 40 Sträucher der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Dies gilt auch für den Lärmschutzwall. Entlang der Grenze des Geltungsbereiches bzw. an den Grundstücksgrenzen ist diese Pflanzung als 3-reihige Gehölzpflanzung zu konzentrieren. Dies gilt nicht für die Fläche, auf der der Lärmschutzwall vorgesehen ist.

PFLANZQUALITÄTEN

- Hochstämme oder Stammbüsche 3 x verpflanzt aus extra weitem Stand STU 18 - 20 cm mit artentypischer Krone;
- Feldgehölze und Hecken einheimischer Art mind. 2 x verschulte Heister und Sträucher Pflanzarten

Als Pflanzarten werden für Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen standortgerechte, einheimische Gehölze festgesetzt.

Pflanzliste 1 – (außer Bepflanzungen entlang der Oststraße/des Wirtschaftsweges)

Bäume:

Betula pendula (Sandbirke); *Fagus sylvatica* (Rotbuche); *Pinus sylvestris* (Kiefer); *Populus tremula* (Zitterpappel); *Quercus robur* (Stieleiche); *Quercus petraea* (Traubeneiche); *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere); *Tilia cordata* (Winterlinde); Thüringische Obstbaumsorten

Sträucher:

Corylus avellana (Hasel); *Cornus Sanguinea* (Hartriegel); *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Geißblatt); *Rhamnus frangula* (Faulbaum); *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn)
Salix caprea (Sal-Weide); *Sambucus Nigra* (Holunder); *Viburnum opulus* (Wasser-Schneeball)

Pflanzliste 2 - festgesetzte Bepflanzung entlang der Oststraße / des Wirtschaftsweges

*Kaukasische Wildbirne (Pyrus caucasica); Thüringer Mehlbeere (Sorbus × thuringiaca 'Fastigiata');
Schmalkroniger Spitzahorn (Acer platanoides 'Columnare')*

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan mit seiner 1. und 2. Änderung festgesetzten Inhalte bleiben erhalten. Auf Grund der Änderung der Verkehrsflächen erfolgt eine Flächenanpassung der Grünflächen.

9.6 Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen

In den Gewerbe- und Industrieflächen sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die die in der jeweiligen Baufläche festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{WII} nicht überschreiten.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Veränderungen zu den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen, da es sich lediglich um eine Anpassung der Verkehrsflächen an die existenten Bedingungen handelt. Die Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes bleiben erhalten. Im 2. Änderungsverfahren erfolgte eine Beteiligung der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises (zuständige Fachbehörde). Nachfolgend ist ein Auszug aus der Stellungnahme dargestellt: *"Die flächenbezogenen Immissionspegel des betroffenen Gebietes haben sich nicht geändert und sind ordnungsgemäß im Bebauungsplan festgeschrieben. Im Ergebnis bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken."*

Im Rahmen der Baugenehmigung wird durch die Fachbehörde der Nachweis zur Einhaltung der vorgegebenen Werte bei Neuansiedlungen bzw. betrieblichen Erweiterungen geprüft.

10. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die im Rahmen der 1. und 2. Änderungen getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit. Die Inhalte der 3. Änderung erzeugen keinen Anpassungsbedarf der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

11. AUSWIRKUNGEN DER 3. PLANÄNDERUNG

Stadtplanerische und soziale Auswirkungen

- Festsetzung eines funktionsfähigen Erschließungssystems, Schaffung der Voraussetzungen zum langfristigen Erhalt des Gewerbebestandes

Auswirkungen auf den Verkehr

- durch die Optimierung der Verkehrserschließung Beseitigung eines Gefahrenpotentials (räumliche Enge im Straßenraum, Ermöglichung des Begegnungsfalles)
- Optimierung des Verkehrsflusses
- Realisierung einer Havarieausfahrt für das BP-Gebiet "Bergstraße"

Auswirkungen auf den Naturraum

- Anpassung der Grünflächen, Erhalt der Ausgleichsmaßnahmen und Baumpflanzungen

12. HINWEISE

Auf der Planzeichnung werden „Hinweise“ gegeben, um die künftigen Bauherrn auf gewisse Dinge aufmerksam zu machen, die bei der Realisierung der Bebauung zu beachten sind und sich zumeist nach anderen Gesetzlichkeiten regeln.

13. RECHTSWIRKSAMKEIT

Für den Teilbereich der 3. Planänderung liegt eine modifizierte 3. Planänderung des Ursprungsplanes in einem partiell räumlichen Geltungsbereich vor. Für den Geltungsbereich außerhalb des Änderungsbereiches der 3. Änderung gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ost I" in seiner vorliegenden 1. Änderung mit Inkraftsetzungsvermerk vom 12.06.1996 inklusive der Bestätigung für die Einhaltung der Nebenbestimmungen vom 03.09.1996 (AZ: 210-4621.20-EIS-041-GE/GI "Ost") und der 2. Änderung mit Inkraftsetzungsvermerk vom 15.01.2018. Die Satzung wurde zur 2. Änderung mit Schreiben der Kommunalaufsicht vom 26.02.2018, AZ 621.416/0028 unter dem Aktenzeichen genehmigt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Ost I wurde am 24.03.2018 durch die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung rechtswirksam.