

①

**Stadtverwaltung Apolda**  
Abteilung Stadtplanung  
Am Stadthaus 1  
99510 Apolda



Donnerstag, 12. Januar 2023

## Änderungswünsche zum Flächennutzungsplan der Stadt Apolda

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer Mail vom 13.10.2022 forderten Sie die Stadtratsfraktionen auf, mögliche Hinweise, Änderungswünsche sowie Ergänzungen zum vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) bis zum 16.01.2023 schriftlich einzureichen. Hiermit möchten wir fristgerecht unsere Änderungswünsche vorlegen und beantragen, diese mit in den aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes aufzunehmen.

Konkret geht es uns um die Aufstellung der Wohnbauflächenentwicklung, mit der wir im vorliegenden Plan nicht einverstanden sind. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, wenn für die Stadt Apolda in den nächsten fast zwei Jahrzehnten bei einer extra ermittelten Bedarfsermittlung ein Entwicklungsbedarf von Wohnbauflächen von 18,15 ha ermittelt wurde, die Stadtverwaltung uns allerdings einen FNP mit nur insgesamt 14,34 ha vorlegt. Nach Rücksprache mit dem Planungsbüro sowie weiteren Personen, welche bei der Erarbeitung dieses Papiers beteiligt waren, ist dies ein sehr ungewöhnlicher Vorgang. Oftmals melden die Kommunen deutlich mehr Bedarf an, als Ihnen eigentlich zusteht. Doch dies stellt für uns auch keine Lösung dar. Wir haben es uns zur Aufgabe gemacht, alle aufgelisteten Wohnbauflächen zu prüfen und auch uns bekannte Flächen, welche bisher nicht im aktuellen Entwurf vertreten waren, zu analysieren. Wir konnten dabei feststellen, dass einige ausgewiesene Planflächen im aktuellen Entwurf kein so hohes Entwicklungspotenzial darstellen, wie unsere Vorschläge, welche wir nachfolgend präsentieren wollen.

Uns ist es wichtig, dass wir für unsere Stadt Apolda und Ihre Ortsteile ein ausgewogenes Portfolio an verschiedensten Wohnbauflächen für die kommenden fast zwei Jahrzehnte zur Verfügung stellen. Auch wenn es sich hierbei um ein dynamisches Konzept handelt, welches immer wieder geändert werden kann, so ist es unser Anspruch, von Beginn an einen klaren Plan zu verfolgen und bauwilligen Familien und Interessierten klare Strukturen aufweisen zu können. Wir sehen hier sowohl in den Ortsteilen, als auch in der Kernstadt konkrete Flächen, welche ein hohes Potenzial für künftige Wohnbebauung besitzen.

---

Zunächst möchten wir in Anlage 1 kurz auf die aufgelisteten Flächen des aktuellen Entwurfs des FNP eingehen (S. 106 bis 111 der Begründung im aktuellen Entwurf). In der Anlage 1 ist zu erkennen, welche Vorschläge wir unterstützen und welche wir ablehnen.

Nach Abzug aller Flächen, welchen wir ablehnen, verbleiben noch Wohnbauflächen von insgesamt 10,21 ha übrig. Dies bedeutet zum tatsächlichen ermittelten Entwicklungsbedarf der Stadt Apolda von 18,15 ha ein Delta von 7,94 ha.

Darüber hinaus haben wir uns Gedanken gemacht, welche Wohnbauflächen in der Kernstadt Apolda sowie ihrer Ortsteile noch Potenzialflächen sind und welche wir, politisch als Stadtratsfraktionen in den Entwurf des FNP mit aufnehmen wollen (s. Anlage 2). Grundlegend war es für uns wichtig, dass die politischen Entscheidungen der Verantwortlichen vor Ort (z.B. Ortschaftsräte) mitgetragen werden und Entwicklungschancen für die ausgewiesenen Gebiete existieren. Deswegen beantragen wir hiermit, die gekennzeichneten Flächen in der Anlage 2 in den neuen Entwurf des FNP der Stadt Apolda mit aufzunehmen.

Die Erweiterung der Gewerblichen Bauflächen, konkret die „Erweiterung des Gewerbegebietes nordwestlich der B87“ unterstützen wir.

Wir hoffen, dass wir mit unseren Vorschlägen und den vorliegenden Anträgen zu einer positiven Entwicklung unserer Stadt in den nächsten zwei Jahrzehnten beitragen konnten und bitten um Änderung des vorliegenden Entwurfs sowie um die Aufnahme der aufgelisteten Flächen.

Für Rückfragen oder weiteren Informationen können Sie sich gern jederzeit bei uns melden.

Mit freundlichen Grüßen

#### **Anlage**

Anlage 1 – Bewertung der bereits bestehenden Flächen im aktuellen Entwurf des FNP

Anlage 2 – Neuaufnahme der Wohnbauflächen in den FNP der Stadt Apolda

---

Folgende Bauflächen werden als Wohnbauflächen umgenutzt bzw. erschlossen:

Planflächen – Wohnbauflächen

Gemeinde/ Ortsteil	Erläuterung	Größe in ha
Apolda		
<p>Wohnbaufläche: „Wohnprojekt Apolda, Erfurter Straße“</p> 	<p>Die Fläche befindet sich nördlich der Erfurterstraße Der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 05.09.2018 gefasst. Durch den Vorhabenträger ist die Schaffung von Wohnbauflächen für 4 Doppelhäuser und 2 Einfamilienhäuser geplant.</p>	0,45
<p>Wohnbaufläche: „Revitalisierung RST-Gelände“</p> 	<p>Die Fläche befindet sich südlich des Bahnhofes und wird begrenzt: im Norden durch die Rose- und Louis-Opel-Straße, im Süden und Osten durch die Lessingstraße und im Westen durch die Bahnhofstraße Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 05.09.2018 gefasst.</p> <p>Entsprechend den Sanierungszielen für das Sanierungsgebiet und der Fortschreibung des ISEK 2017 wird die Revitalisierung des zentrumsnahen Altstandortes in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof als eine wesentliche Zielstellung beschrieben.</p> <p>Zielstellung: - Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der ehemals gewerblich genutzten Fläche zwischen Bahnhofstraße und Lessingstraße, - Nachnutzung der Flächen und Umgestaltung des innerstädtischen Bereiches unter Einbeziehung der prägenden Gebäude an der Bahnhofstraße für eine Wohnnutzung sowie für weitere Nutzungen entsprechend des § 6 Bau NVO, - Rückbau und Entsiegelung der rückwärtigen Bereiche und Schaffung eines durchgrünten Wohnumfeldes, - Neuerschließung im Inneren mit Anbindung an die Lessingstraße und Schaffung einer öffentlichen Durchwegung.</p>	1,92
<p>Wohnbaufläche: „An der Herressener Straße“</p> 	<p>Die Fläche befindet sich straßenbegleitend, östlich der Herressener Straße, zwischen der Straße Kirschberg und der Wiesenstraße. Derzeit befindet sich hier eine brachliegende Fläche. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 25.11.2020 gefasst. Der Standort soll entsprechend dem Handlungsfeld "Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen" des ISEK Apolda 2030 zur weiteren Stärkung der Wohnfunktion durch Schaffung qualitativ neuer Wohnungsangebote entwickelt werden.</p>	0,78

Gemeinde/ Ortsteil	Erläuterung	Größe in ha
	<p>Zielstellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entlang des Straßenraumes Herressener Straße Richtung Ortsausgang</li> <li>- Schaffung eines durchgrüneten Wohnumfeldes,</li> <li>- Berücksichtigung des Denkmalschutzes der Promenade</li> </ul>	
<p>Wohnbaufläche: „An der Max-Planck-Straße“</p> 	<p>Die Fläche befindet sich nördlich der Erfurter Straße und straßenbegleitend, östlich der Max-Planck-Straße. Die Fläche zwischen den Siedlungsgebieten wird durch die Wohnbaufläche im Zusammenhang mit der geplanten und an der Erfurter Straße liegenden, gemischten Baufläche harmonisch geschlossen.</p>	0,71
<p>Wohnbaufläche: „Südlich der Schieringstraße“ – BA 2</p> 	<p>Die Fläche befindet sich straßenbegleitend, südlich der Schieringstraße. Die Ortsrandstruktur wird harmonisch geschlossen. Derzeit befinden sich hier Gärten und ganz im Westen ein Wohnhaus. Ca. 10 Ein- bis Zweifamilienhäuser sind hier möglich.</p>	0,76
<p>Wohnbaufläche: „Westlich Kirschberg“</p> 	<p>Die Fläche befindet sich westlich der Straße Kirschberg (gegenüber des Asylantenheimes) und wird durch diese erschlossen. Aktuell handelt es sich um Ackerflächen, unterbrochen durch ein einzelnes Wohnhaus.</p>	0,82
<p>Wohnbaufläche: „Südlich der Stobraer Straße“</p>	<p>Die Fläche befindet sich in Verlängerung der bestehenden Häuserzeile an der Stobraer Straße. Die markierte Fläche wird teilweise als Landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die im FNP und im Luftbild noch dargestellten Gebäude wurden bereits abgerissen und liegen</p>	1,39

**Kommentar**  
m.schade 03.01.2023 13:21

Soll eher gestrichen werden - Wohnen neben einer Tankstelle ist wenig attraktiv

**Kommentar**  
m.schade 03.01.2023 13:22

Eine Erweiterung der Fläche wäre zu prüfen

**Kommentar**  
m.schade 03.01.2023 13:23

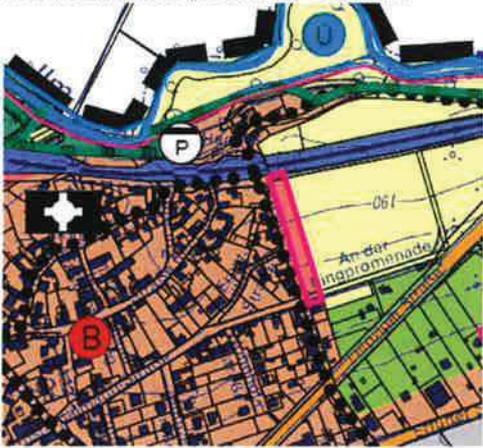
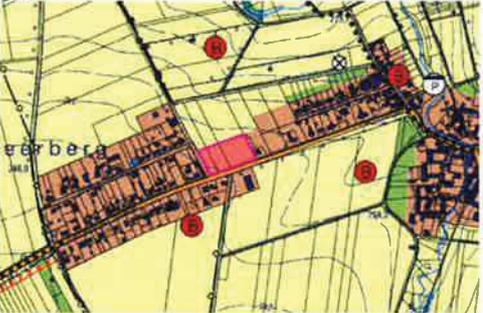
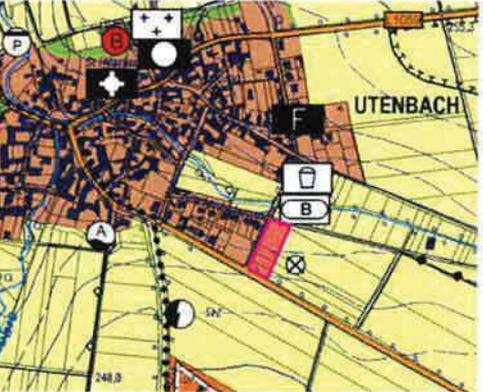
gehört einem Landwirt, der, so bekannt, nicht verkaufen will sollte gestrichen werden

Gemeinde/ Ortsteil	Erläuterung	Größe in ha
	<p>nun brach), so dass bis zur eingetragenen Abgrenzung eine Fläche von ca. 1,4 ha für eine Neubebauung zur Verfügung steht.                      - die Erschließung für den östlichen Teil ist bereits abgeschlossen, die Umsetzung beginnt aktuell,                      bereits in Umsetzung (13515,9 m<sup>2</sup>)                      Flurst. 1901/11-1901/17, 1902 1-1, 1903/22</p>	
<p>Rödigsdorf</p> <p>Wohnbaufläche „Westlicher Ortsrand“</p> 	<p>Bei dieser Fläche handelt es sich um die Erweiterung der Ortslage Rödigsdorf. Der westliche Ortsrand des Ortsteiles wird auf diese Weise abgerundet. Ein vorhandener Weg kann für die Verkehrserschließung des Plangebietes herangezogen werden. Die Ortsrandstruktur wird harmonisch geschlossen.                      Aktuell stellt sich die Fläche als Wohnbaufläche dar.                      Der südliche Bereich liegt in Nähe zur Hauptstraße (Lärmimmissionen für Wohnbaufläche)</p>	0,73
<p>Oberroßla</p> <p>Wohnbaufläche „Nordwestlicher Ortsrand“</p>   <p><i>Streuobstwiese in geplanter Baufläche</i></p>	<p>Bei dieser Fläche handelt es sich um die Erweiterung der Ortslage Oberroßla in Richtung Nordwesten.                      Die vorhandene Straße kann für die Verkehrserschließung des Plangebietes herangezogen und verlängert werden.                      Aktuell stellt sich die Fläche größtenteils als eine alte Streuobstwiese dar (nach §18 ThürNatG besonders geschütztes Biotop) und erfordert einen größeren Aufwand für Ausgleichsmaßnahmen.                      Von der Denkmalbehörde wurde auf der Fläche ein Bodendenkmal benannt: Wüstung Alzendorf.                      Der nördliche Bereich liegt in Nähe zur Bahntrasse (Lärmimmissionen für Wohnbaufläche)</p>	

**Kommentar**  
 m.schade 03.01.2023 13:24  
 Aktuell in Umsetzung  
 Gute Lage

**Kommentar**  
 m.schade 03.01.2023 13:27  
 Das Grundstück ist im Privatbesitz und mit einem Einfamilienhaus neu bebaut - Verkaufswilligkeit sollte geprüft werden.

**Kommentar**  
 m.schade 03.01.2023 13:28  
 Der Ortsteilrat hat sich dagegen entschieden Streuobstwiese mit altem Baumbestand Sollte gestrichen werden

Gemeinde/ Ortsteil	Erläuterung	Größe in ha
<p>Wohnbaufläche „Östlicher Ortsrand“</p>   <p>Bewuchs auf geplanter Baufläche</p>	<p>Die Fläche befindet sich am östlichen Ortsrand östlich der Straße An der Ringpromenade. Diese Fläche ist mit zwei Strauchhecken stark bewachsen und erfordert einen größeren Aufwand für Ausgleichsmaßnahmen. Der nördliche Bereich liegt in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie (Lärmimmissionen für Wohnbebauung).</p>	<p>0,25</p>
<b>Utenbach</b>		
<p>Wohnbaufläche „Zwischen den Siedlungen“</p> 	<p>Zwischen der Oberen und der Unteren Siedlung (Klassifizierung Gemischte Baufläche) an der Landesstraße L1059 im Bereich Ortseingang Utenbach existiert noch eine Restfläche, die als Wohnbaufläche geeignet ist. Ein vorhandener Standort wird verdichtet. Derzeit befindet sich hier landwirtschaftlich genutzte Fläche.</p>	<p>0,65</p>
<p>Wohnbaufläche „Südöstlicher Ortsrand“</p> 	<p>Die Fläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand östlich der Deutsch-Griffener Straße und nördlich der Kösnitzer Straße. Die vorhandene Deutsch-Griffener Straße kann als Erschließungsstraße für das Plangebiet genutzt werden. Die Ortsrandstruktur wird durch die entstehenden Gärten harmonisch geschlossen.</p>	<p>0,34</p>

**Kommentar**  
m.schade 03.01.2023 13:29  
Sollte gestrichen werden - unwirtschaftlich  
Der Ortsteilrat hat sich dagegen ausgesprochen

**Kommentar**  
m.schade 03.01.2023 13:30  
Wurde vom Ortsteilrat befürwortet

**Kommentar**  
m.schade 03.01.2023 13:30  
Wurde vom Ortsteilrat befürwortet

Gemeinde/ Ortsteil	Erläuterung	Größe in ha
<b>Oberndorf</b>		
<p>Wohnbaufläche: „Erweiterung Wohngebiet am östlichen Ortsrand“</p> 	<p>Bei dieser Fläche handelt es sich um die Erweiterung des Wohngebietes „Am Blauraine“ in Richtung Südosten. Der östliche Ortsrand des Ortsteiles Oberndorf wird auf diese Weise abgerundet. Die vorhandene Straße Am Blauraine kann als Erschließungsstraße in das Plangebiet genutzt werden. Die Ortsrandstruktur wird geschlossen. Die Fläche befindet sich im rechtskräftigen Regionalplan Mittelthüringen weder in einem Vorbehalts- noch in einem Vorranggebiet.</p>	<p>1,36</p> <p style="text-align: right;">+</p>
<b>Schöten</b>		
<p>Wohnbaufläche: „westlicher Ortsrand“</p> 	<p>Bei dieser Fläche handelt es sich um die Erweiterung des Ortslage in Richtung Westen. Der westliche Ortsrand des Ortsteiles Schöten wird auf diese Weise abgerundet. Die vorhandene Straße Am Querweg kann als Erschließungsstraße für das Plangebiet genutzt werden. Die Ortsrandstruktur wird harmonisiert.</p>	<p>0,51</p> <p style="text-align: right;">-</p>
<b>Nauendorf</b>		
<p>Wohnbaufläche: „Wohngebiet Nauendorf“</p> 	<p>Die Fläche einer ehemaligen Schweinezuchtanlage befindet sich im Süden der Ortslage. Auf der Fläche stehen aktuell noch Gebäuden und anderen baulichen Anlagen. Ca. 15 Ein- bis Zweifamilienhäuser wären hier möglich. Planungsziel: - Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung - Nachnutzung von städtebaulich vorbestimmten Flächen (Konversionsflächen)</p> <p>Die komplette Ortslage Nauendorf befindet sich im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung, das im Regionalplan Mittelthüringen ausgewiesen ist.</p>	<p>1,48</p> <p style="text-align: right;">+</p>
<b>Zottelstedt</b>		
<p>Wohnbaufläche: „nördlich der Nimsdorfer Straße“</p>	<p>Die Fläche befindet sich nördlich der Nimsdorfer Straße, am nordwestlichen Ortsrand und verlängert die bestehende Bebauung an der Nimsdorfer Straße. Die Fläche hat ein steiles Nord-Süd-Gelände und wird derzeit als Gartenfläche genutzt.</p>	<p>0,33</p> <p style="text-align: right;">+</p>

**Kommentar**  
m.schade 03.01.2023 13:31  
Wird befürwortet

**Kommentar**  
m.schade 03.01.2023 13:32  
Gehört - will nicht verkaufen  
Das Grundstück ist eher nicht realistisch und sollte überdacht werden.

**Kommentar**  
m.schade 03.01.2023 13:32  
Wird befürwortet

**Kommentar**  
m.schade 03.01.2023 13:33  
wird befürwortet

**Planungen für die Kernstadt:**

Für die Kernstadt Apolda wurden folgende Ergänzungsflächen als gemischte Bauflächen dargestellt:

Gemischte Baufläche:

Gemeinde/ Ortsteil	Erläuterung	Größe in ha
Apolda		
Gemischte Baufläche: „An der Erfurter Straße“ 	Die Fläche befindet sich nördlich der Erfurter Straße und wird durch diese erschlossen Die Fläche zwischen den Siedlungsgebieten wird durch die gemischte Baufläche harmonisch geschlossen und führt die Nutzungsvielfalt entlang der Haupterschließungsstraße	1,31

**Kommentar**  
m.schade 03.01.2023 13:36  
Warum taucht die gleiche Fläche - siehe Wohnbauflächen - noch einmal auf?

Tabelle 20: Planflächen gemischte Bauflächen

### 3.2.3. GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

Gemäß Landesentwicklungsprogramm 2025 kann für die Stadt Apolda folgende Leitvorstellung im Bereich der gewerblichen Entwicklung benannt werden:

**Zur Unterstützung von Existenzgründungen wie auch von Ansiedlungen sollen attraktive und qualitativ hochwertige Industrie- und Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.**

Die Stärkung der Entwicklungskorridore soll im Einklang mit der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte, insbesondere der Mittel- und Oberzentren stehen (4.2.2.-G). Die Stadt Apolda liegt in 10 km Entfernung zum Entwicklungskorridor: A 4: Landesgrenze Hessen – Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Landesgrenze Sachsen.

Im Regionalplan Mittelthüringen werden diese Zielstellungen verfeinert:

Die großen bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete sollen als vorhandene Wirtschaftspotenziale der Region vorrangig ausgelastet und ihre Wirksamkeit für die Region gestärkt werden. (Begründung G 2-8)

Die Gewerbegebiete an der B 87/ Apolda stellen für die Region eine bedeutsame und wichtige wirtschaftliche Basis dar, verfügen über gute Standortbedingungen und sind geeignet durch interkommunale Zusammenarbeit überregional konkurrenzfähig zu sein sowie positive Effekte für die Region zu erbringen.

Für die Bewertung der Gewerbegebiete an der B 87 lässt sich hinsichtlich beabsichtigter Erweiterungen feststellen, dass der „Industrie- und Gewerbepark an der B 87“ eine hohe Eignung für die Entwicklung eines großflächigen Gewerbestandortes besitzt. Folgende Kriterien werden zu Grunde gelegt:

- zusammenhängende Bestandsfläche von 90 ha (Nettobaufläche), erweiterbar um einen vierten Abschnitt mit ca. 7 ha als Abrundung und zum Lückenschluss
- Möglichkeit von Synergieeffekten durch vorhandenen breiten Branchenmix
- räumliche Nähe zum Agglomerationsraum der Thüringer Städtekette und zum Oberzentrum Jena
- verkehrsgünstige Lage
- Nähe zu (Fach-) Hochschulen in Jena, Weimar, Erfurt
- gute Arbeitskräfteverfügbarkeit in der Region
- Vorhandensein weicher Standortfaktoren.

Diese Qualitäten des Standortes „Industrie- und Gewerbepark an der B 87“ führte dazu, dass sich dort bereits eine Vielzahl von bedeutenden Unternehmen angesiedelt hat.

**Oberroßla**

Eine kleine Gewerbefläche für ein Autohaus ist am Ortsausgang von Oberroßla nördlich der Bundesstraße B 87 in Richtung Rödigsdorf festgeschrieben worden. Es stellt den Verknüpfungspunkt zur geplanten II. Erweiterung des Industrie- und Gewerbeparks B 87, dar.

**Schöten**

Östlich der Ortslage von Schöten ist ein kleines Gewerbegebiet entsprechend dem Bebauungsplan „Auf dem kleinen Diele“ mit einer Größe von 3,68 ha entwickelt worden. Das Gewerbegebiet an der Jenaer Straße war das erste neue Gewerbegebiet im damaligen Landkreis Apolda nach der Wiedervereinigung.

**Planung:**

Kernbereich kommunaler Wirtschaftspolitik ist die Bereitstellung ausreichender und gut geeigneter Gewerbeflächen. Apolda ist ein traditioneller und zukunftsweisender mittelständischer Wirtschaftsstandort, dessen positive Weiterentwicklung von der Stadtverwaltung aktiv unterstützt wird. Ziel ist eine wachstumsorientierte Wirtschaftsentwicklung, die Entwicklung einer breiten Branchenvielfalt im gewerblichen und Dienstleistungsbereich sowie die Sicherung und Schaffung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen. Es gilt, die räumlichen Voraussetzungen für die kleinteilige Wirtschaftsstruktur in den Bereichen Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen und Gesundheitswesen durch Maßnahmen der Standortsicherung und -entwicklung zu schaffen und in der Vermarktung zu unterstützen. Damit kann insgesamt die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaftsunternehmen gefördert werden. Um den zu erwartenden Generationswechsel zu gestalten, ist eine Bindung von Fachkräften an die Stadt und die Region notwendig. Apolda muss auch attraktiv für Zuziehende sein. Erfolgreiche lokale Unternehmen tragen wesentlich zur Identitätsbildung bei und unterstützen damit wiederum die Bindung von Fachkräften an den Ort.

Die Umsetzung der gewerblicher Ansiedlungspolitik erfolgt auf drei Ebenen:

- Vermarktung der vorhandenen Gewerbegebiete sowie der Reserveflächen im Industrie- und Gewerbepark an der B 87 in Kooperation mit dem Landkreis sowie dem Freistaat Thüringen
  - Umstrukturierung der älteren Gewerbeflächen von Apolda mit besserer Erschließung der Innenbereiche, Minimierung störender Nutzungen sowie preisgünstiger Wiedernutzung von Bestandsgebäuden.
  - Erweiterung des wichtigsten vorhandenen Gewerbebestandes „Industrie- und Gewerbepark B 87“ um einen weiteren Abschnitt, der die Verbindung zum Gewerbegebiet von Oberroßla herstellt.
- Zu beachten ist, dass sich am Standort „Industrie- und Gewerbepark B 87“ keine risikobelastete Industrie ansiedeln darf, welche in irgendeiner Form Schadstoffe in die Stadt emittieren lässt. Dies wird bereits in den textliche Festsetzungen zu den bestehenden Bebauungsplänen ausdrücklich bestimmt und wird auch für die geplante Erweiterungsfläche festgeschrieben werden.

**Geplante Gewerbeflächen:**

Gemeinde/ Ortsteil	Erläuterung	Größe in ha
Oberroßla		
Gewerbefläche: „Erweiterung norwestlich der B 87“	 <p>Die Fläche befindet sich westlich der Bundesstraße B 87 und verbindet die bestehenden Gewerbeflächen des Gewerbegebietes „Gewerbepark an der B 87“ mit der gewerblich genutzten Fläche des Autohauses am südlichen Ortsrand von Oberroßla.</p> <p>Es bestehen hier Einschränkungen der baulichen Nutzung durch die Hochspannungsfreileitung. Derzeit wird die Fläche als Ackerfläche genutzt.</p> <p>Die Fläche befindet sich im rechtskräftigen Regionalplan Mittelthüringen weder in einem Vorbehalts- noch in einem Vorranggebiet.</p>	7,18

**Kommentar**  
m.schade 03.01.2023 13:37  
Wird befürwortet

Tabelle 21: Planflächen Gewerbeflächen

3.2.4. SONDERBAUFLÄCHEN

**Bestand:**

Als **sonstige Sondergebiete** (§ 11 BauNVO) treten Gebiete folgender Spezifikation im Planungsraum in Erscheinung:

Bezeichnung	Nutzung
<b>Apolda</b>	
Sondergebiet Krankenhaus	- die Gebietsdefinition bedingt sich aus der vorhandenen Nutzungsart - das Sondergebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Apolda
Sondergebiet Landwirtschaft	- das Sondergebiet stellt einen externen Standort am südöstlichen Ortsrand von Apolda innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche dar.
Sondergebiet Sport	- Innerhalb des Grünzugs der Herressener Promenade befindet sich der Sportpark
Sondergebiet Schule	- das Sondergebiet Schule mit dem Asylantenheim ist am südwestlichen Stadtrand von Apolda ausgewiesen worden
Sondergebiete Handel	- die Gebietsdefinition bedingt sich aus der vorhandenen Nutzungsart - die Sondergebiete Handel befinden sich im Norden (Glockenhofcenter), im Süden (Baumarkt gegenüber dem Krankenhaus) sowie im Stadtzentrum (Einkaufsmarkt in der Bernhard-Prager-Gasse)
<b>Nauendorf</b>	
Sondergebiet Pelletieranlage	- die Gebietsdefinition bedingt sich aus der vorhandenen Nutzungsart - im Sondergebiet am südlichen Ortsrand von Nauendorf ist eine Pelletieranlage errichtet worden
<b>Utenbach</b>	
Sondergebiet Reiten	- die Gebietsdefinition bedingt sich aus der vorhandenen Nutzungsart - das Sondergebiet befindet als isolierter Inselstandort etwa 1 km südlich der Ortslage Utenbach und stellt einen Pferdehof mit Nebenanlagen dar.

Diese Gebiete unterscheiden sich von Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 durch ihre Spezifikation und zumeist die Realisierung einer Nutzungsart. Die ausschließliche Nutzungsart prägt den Gebietscharakter primär.

**Planung:**

Folgende geplante Sondergebiete treten in der Kernstadt Apolda in Erscheinung:

**Sondergebietsfläche:**

Gemeinde/ Ortsteil	Erläuterung	Größe in ha
<b>Apolda</b>		
Sondergebiet: „Erneuerbare Energien“	<p>Die Fläche befindet sich auf einer brach liegenden Wiesenfläche mit einer Baumreihe, südwestlich der noch stehenden Wohnblöcke in der Paul-Schneider-Straße.</p> <p>Die Fläche befindet sich inmitten einer Kompensationsfläche aus dem Stadtumbau Ost → Ersatzfläche für Kompensationsmaßnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich</p> <p>Der Vorhabenträger plant die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf einem ehemaligen Plattenbaus (Wohnblöcke) hauptsächlich der Energieversorgung zehnjährigen DRK-Senioren- und Pflegeheimen im Norden dienen soll.</p> <p>Planungsziele: - Erhöhung des Beitrages der Stadt Apolda zum Klimaschutz durch Nutzung regenerativer Energiequellen (Sonnenenergie)</p>	0,39



**Kommentar**  
m.schade 03.01.2023 13:46

Die Flächen wären auch als Wohnbauflächen interessant - Umwidmung prüfen

Anlage 2 – Neuaufnahme der Wohnbauflächen in den FNP der Stadt Apolda

Lfd. Nr.	Flurkarte	Gemeinde/ Ortsteil	Größe in ha (ca.)	Erläuterungen
<b>Ortsteile</b>				
1		Oberroßla "Am Weinberge"	3,00	Der Ortschaftsrat Oberroßla hat in seiner Sitzung am 06.09.2022 beschlossen, die Liegenschaft Gemarkung Oberroßla, Flur 2, Flurstück 260/2 mit einer Fläche von ca. 3,0 ha zur Wohnbaufläche umzudeklarieren. Wir unterstützen diesen Beschluss.
<b>Kernstadt</b>				
2		Apolda-Nord (ggf. Flurstücke 6022, 6023)	5,00	Die Entwicklung des Apoldaer Stadtteils "Apolda-Nord" liegt uns sehr am Herzen. Dieser Stadtteil ist in den letzten Jahren durch stetigen Abriss und teilweisen Verfall eher negativ aufgefallen. Aufgrund der guten Anbindung, der sehr guten topografischen Lage sowie der Situation, dass die meisten Anschlüsse im Erdreich bereits vorhanden sind, wollen wir dieses Gebiet in der Kernstadt vorrangig für EFH neu ergründen.
			<b>8,00</b>	