

Bebauungsplan „Wohnen an der Herressener Promenade“

Begründung

Auftraggeberin

Wohnungsgesellschaft Apolda mbH

Gerichtsweg 2

99510 Apolda

Planerin

Hartung & Ludwig Architektur- und Planungsgesellschaft mbH

vertr. d. Frau Anne Hartung, Herrn Ralf Ludwig und Herrn Sören Scholz

Steubenstraße 31 | 99423 Weimar

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	5
1.1	Anlass, Planungerfordernis und Planverfahren	5
1.2	Städtebauliche Ziele	5
1.3	Weitere Ziele (allgemeine Ziele).....	6
1.4	Dringlichkeit.....	6
1.4.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	6
1.4.2	Bedarf.....	7
1.4.3	Alternativen	7
1.4.4	Dringlichkeit insgesamt.....	7
2	Bestandteile der Planung	9
2.1	Bebauungsplan Planzeichnung.....	9
2.2	Bebauungsplan Textteil.....	9
2.3	Verfahren	9
2.4	Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB	9
2.5	Grünordnungsplan	9
3	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	10
4	Ausgangssituation	12
4.1	Nutzung und Bestand innerhalb des Plangebietes.....	12
4.2	Verkehrliche Erschließung des Plangebietes	12
4.3	Infrastrukturelle Erschließung des Plangebietes.....	12
4.4	Soziale Infrastruktur	13
4.5	Eigentumsverhältnisse	13
4.6	Baugrund und ingenieurgeologische Standortsituation	13
4.7	Hydrologische und hydrogeologische Standortsituation	14
5	Übergeordnete Ziele und Planungen (Planungsbindungen)	15
5.1	Landesentwicklungsplan (2025)	15
5.2	Regionalplan Mittelthüringen (RPG MT 2011)	15
5.3	Flächennutzungsplan der Stadt Apolda.....	15
5.4	Planung benachbarter Gemeinden	15
5.5	Verhältnis zu anderen, übergeordneten Rechten und Planungsvorgaben	15
6	Begründung der Planinhalte und Festsetzungen	16
6.1	Städtebauliches Konzept	16
6.1.1	Wohnen im Park	16
6.1.2	Zonierung von Ost nach West	16
6.1.3	Verzahnung und Staffelung	16
6.2	Räumlicher Geltungsbereich	18
6.3	Art der baulichen Nutzung	18
6.4	Maß der baulichen Nutzung	18
6.4.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	18
6.4.2	Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl.....	19

6.4.3	Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen	19
6.4.4	Überschreitung der zulässigen Höhe	19
6.4.5	Bezugspunkt für die Gebäudehöhen	19
6.5	Bauweise (Hausarten, Baugrenzen, überbaubare Fläche)	20
6.6	Abweichende Bauweise	21
6.7	Nebenanlagen, Spielplätze und Stellplätze	21
6.7.1	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)	21
6.7.2	Spielplätze.....	21
6.7.3	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).....	21
6.8	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	21
6.9	Einfahrten und Verkehrsflächen, Festsetzungen zur Wohnquartierserschließung.....	21
6.9.1	Mischverkehrsflächen	21
6.9.2	Fußwege	22
6.10	Festsetzungen zum Lärmschutz.....	22
7	Grünordnerische Festsetzungen	23
7.1	Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	23
7.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestalterische Festsetzungen	24
8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	24
8.1.1	Fasadengestaltung	24
8.1.2	Dachgestaltung	24
8.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der Baufelder	24
8.2.1	Einfriedungen	24
8.2.2	Wege und Straßen.....	24
8.2.3	Höhensprünge.....	24
8.3	Stadttechnische Erschließung	24
8.3.1	Wasserversorgung.....	25
8.3.2	Brandschutz und Löschwasserversorgung.....	25
8.3.3	Abwasserbeseitigung	25
8.3.4	Abfallbeseitigung.....	25
8.3.5	Energieversorgung.....	26
8.3.6	Telekommunikation/ Breitbandausbau	26
8.4	Immissionsschutz, lärmschutzrechtliche Belange und Luftqualität	27
8.4.1	Lärmschutzrechtliche Belange	27
8.4.2	Luftqualität.....	29
8.5	Bodenordnung (Bodenmanagement und Geoinformation)	29
9	Quellen	30
10	Weitere Grundlagen	30
11	Anlagen/ Planverzeichnis.....	30

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Entwicklung der Einwohnerzahl	7
Bild 2: Grundstücksübersicht aus Geoproxy Thüringen 2021	10
Bild 3: Lage im Stadtgebiet Apolda Süd	11
Bild 4: Bestands-Geländeprofil West-Ost. Links im Bild: Herressener Straße	12
Bild 5: Blick entlang der Herressener Straße, Mai 2020 (von Norden) Foto: H&L GmbH	12
Bild 6: Städtebauliche Situation wird zum Konzept	17
Bild 7: Städtebauliche Zonierung	17
Bild 8: HBZ = PP 1004 = Bezugspunkt für Festlegungen zu Gebäude-Höhen.....	20
Bild 9: HBZ = PP 1004 = Bezugspunkt für Festlegungen zu Gebäude-Höhen.....	27

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass, Planungserfordernis und Planverfahren

Im § 1 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass

Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht grundsätzlich dann, wenn im Zuge der Genehmigungspraxis auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB städtebauliche Konflikte ausgelöst werden oder ausgelöst werden können, die eine Gesamtkoordination in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern.

Diese städtebaulichen Konflikte entstanden und bestehen durch die seit ca. 2017 (Landesgartenschau, IBA-Geschäftsstelle, Immobilienpreisboom in Nachbarstädten) verstärkte Nachfrage nach Wohnungen und Wohnbaugrundstücken in der Stadt Apolda. Es gilt nun, auch in Apoldas Kernstadt Wohnbedarf zu befriedigen; nicht nur für privaten Wohnungsbau als Eigenheimbau, sondern vorzugsweise für Kleinsiedlungen, die zeitgemäße Erschließungs- und Versorgungskonzepte aufzeigen sollen.

Für das Areal östlich der Herressener Straße zwischen der Straße Kirschberg und der Wiesenstraße in Apolda, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Stadt Apolda möchte mit der vorliegenden Planung einen Wohnstandort für ca. 40 Wohnungen ausweisen und damit einen Teil der Wohnbauentwicklung des Mittelzentrums Apolda für die kommenden Jahre sicherstellen.

Der Standort soll dem Handlungsfeld "Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen" des ISEK Apolda 2030 (SV Apolda 2017) zur weiteren Stärkung der Wohnfunktion entsprechend, durch Schaffung qualitativ neuer Wohnungsangebote entwickelt werden.

Ein durch die Weimarer Hartung & Ludwig Architektur- und Planungsgesellschaft mbH erarbeiteter städtebaulicher Entwurf vom Mai 2020 soll dabei Berücksichtigung finden. Die zeitnahe Umsetzung mit Hilfe einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft ist geplant.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich planungsrechtlich zwar um den Innenbereich im Sinne von im-Zusammenhang-bebauter-Ortsteile des § 34 BauGB, doch stellt die Lage des Plangebietes zwischen dem Stadtkern im Norden, einem denkmalgeschützten Park im Osten, einer Wohnsiedlung im Westen und Kleingärten im Süden eine städtebaulich besondere, eine ‚städtebaulich sensible‘ Stelle dar. Für das Nutzungsziel ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 oder § 13a BauGB als für die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange transparentestes Planverfahren zu wählen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Stadtrat Apolda am 25.11.2020 gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit Grünordnungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Dies ist möglich, da der Geltungsbereich aus Flächen gebildet wird, die für die Aktivierung und Wiedernutzbarkeit im Rahmen der Innenentwicklung geeignet sind. Die Flächen des Geltungsbereichs waren bis zur Einbeziehung in die Landesgartenschau 2017 bis auf wenige (3 Stk.) Parzellen in brachgefallener Kleingartennutzung.

Die für das beschleunigte Verfahren zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO ist mit 3.111 m² signifikant kleiner als die dafür geltende Obergrenze von 20.000 m².

Ermittlung der zulässigen Grundfläche:

1. Einstufung als Allgemeines Wohngebiet (WA) → 40% des Baulandes überbaubar
2. Bauland = Flurstück Nr. 2152 mit 7.123 m² sowie Nr. 2150 (Teilfläche) mit 655 m² = 7.778 m²
3. Von baulichen Anlagen zulässige Überdeckung des Baulandes = 40 % aus 7.778 m² = 3.111 m²

Die positive Wendung der bisher prognostizierten Einwohnerzahlen Apoldas für die 2020er Jahre hin zu Stabilität und Wachstum gilt es mit zur Nachfrage passendem Wohnraum zügig zu untersetzen. Eine Realisierung von Wohnungsbau entsprechend vorliegendem Bebauungsplan soll bis 2024 möglich gemacht werden.

Siehe auch Pkt. 2.4 und Diagramm unter Pkt. 1.4.2!

1.2 Städtebauliche Ziele

Generelles Planungsziel der Stadt ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine angemessene Platzierung und Dimensionierung einer Wohnanlage für zeitgemäßes Wohnen inklusive seiner

Nebenanlagen für Apolda zu schaffen. Neben der Berücksichtigung der Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB werden mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Berücksichtigung und Umsetzung der Ziele des aktuellen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK Apolda 2030; siehe: www.apolda.de, ausführlich dort in Kapitel C2)
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Entwicklung von Wohnbauflächen
- Wohnwirtschaftliche Nachnutzung des Geländes der Landesgartenschau 2017
- Chance zur attraktiven Gestaltung der Stadt als Wohnstandort und der damit verbundenen Generierung von Zuzug
- Stärkung des Images von Apolda und dem damit verbundenen möglichen zusätzlichen Zuzug in leerstehende Mietwohnungen

1.3 Weitere Ziele (allgemeine Ziele)

Mit dem Bebauungsplan werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

- Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entlang des Straßenraumes Herressener Straße Richtung Ortsausgang
- Eigenentwicklung der Stadt durch Siedlungstätigkeit und Konzentration in einem örtlich-städtischen Siedlungsbereich (westliche Straßenseite ist bereits bebaut)
- Schaffung eines durchgrünten Wohnumfeldes
- Berücksichtigung des Denkmalschutzes der Promenade
- Städtebaulich soll eine zweizeilige Bebauung in der Herressener Straße am westlichen Ortsrand der Stadt möglich werden

Der Standort ist mit seinen ‚kurzen Wegen‘ prädestiniert, Wohnen mit den vorhandenen Infrastrukturen für Arbeiten (Kernstadt + Herressen), Freizeit (Kultur-, Spiel- und Sportanlagen) und Erholung (Park + Landschaft) nachhaltig zu kombinieren.

Aspekte wie das Garantieren eines sicheren Schulwegs und stadtplanerisches Vordenken hinsichtlich Generationenmischung stellen weitere allgemeine Ziele für die künftige Rolle der Wohnbebauung im Geltungsbereich des B-Planes dar.

1.4 Dringlichkeit

1.4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Mit Stand 04. 09.2017 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Apolda 2030 (ISEK) veröffentlicht. Es ist ein informelles Planungsinstrument, welches eine allgemeine überfachliche Gesamtplanung darstellt, an der sich Fachplanungen und Vorhaben der Stadt orientieren sollen.

Die im vorliegenden Stadtentwicklungskonzept formulierten Leitlinien und Strategien sollen als Grundlage für den Umgang mit den aktuellen Herausforderungen dienen sowie Basis für eine dynamische Diskussion zur Stadtentwicklung sein.

Als Kerngedanke wurde 2011/12 zusammen mit der Bevölkerung das Leitbild der Wohlfühlstadt entwickelt. Danach gilt es, die Stadt als anziehenden Lebensort zu entwickeln, um mehr Zuzug zu erreichen, so dass (hier mit dem Zeithorizont bis 2030) die Bevölkerungsentwicklung Apoldas positiver verläuft als bisher prognostiziert, (vgl. ISEK-Kap. 1.3.2.)

Die im ISEK berücksichtigte Mission lautet (nach <https://apolda.de/stadt-apolda/stadtinformationen/stadtentwicklungskonzept-leitbild/>, Stand 10.03.2020):

- Image verbessern (nach innen und außen) Wegzug stoppen > Zuzüge fördern
- höheres Steueraufkommen für die Stadt
- Arbeitsplätze schaffen
- Lebensqualität erhöhen

Im Abschnitt C 2 heißt es: „(...) attraktive Rahmenbedingungen für junge Familien, Möglichkeiten eines generationenübergreifenden Zusammenlebens, ... Teilhabe ... Voraussetzungen schaffen für ein kommunikatives Wohnumfeld, ... Freizeit, Sport und Kulturangebote...“

Der vorliegende Bebauungsplan setzt diese Leitgedanken in Planungsrecht um.

1.4.2 Bedarf

In puncto Attraktivität konnte Apolda von den bundes- und landesweiten Großereignissen der letzten 10 Jahre, die hier stattfanden, profitieren. Thüringentag und Landesgartenschau 2017, die Etablierung der Geschäftsstelle der Internationalen Bauausstellung (IBA) „Stadt Land“ im Eiermannbau, der Konzertsommer und das Bauhausjahr 2019 wurden als Gelegenheit genutzt, überregional mehr positives Augenmerk auf die Stadt zu gewinnen.

Mit Stand März 2021 kann die WGA bereits zwei Dutzend konkrete Anfragen für das geplante Wohngebiet vorweisen. Die planer- und vermierterseitige Analyse der Nachfragen zählt folgende Gründe dafür auf:

- Junge Familien, Heimatverbundene und diejenigen, die in die Heimat zurückkehren, benötigen Wohnraum und Wohneigentum.
- Das Vorhaben bietet mit einem breiten Wohnungsmix in Größe und Lage zu den Himmelsrichtungen, in seinem hohen Grad an Barrierefreiheit und in seiner Lage zu Freizeit- und Erholungseinrichtungen alle Eigenschaften zum langfristigen Verbleib am Standort. Die gewünschte Identifikation mit dem Stadtteil wird gefördert.
- Im Umland der größeren Städte Weimar oder Jena mit selbst hohem Baulandbedarf können günstigere Mietpreise für vergleichbaren Wohnkomfort erwartet werden.
- Um die Altersstruktur im Stadtteil zu verbreitern ist ein Cluster von individualisierbaren Wohnungen in überschaubarer Menge (30 – 40 Stk.) im zwei- bis viergeschossigen Wohnungsbau das geeignetste Mittel, flächensparend attraktiven Wohnraum anzubieten.

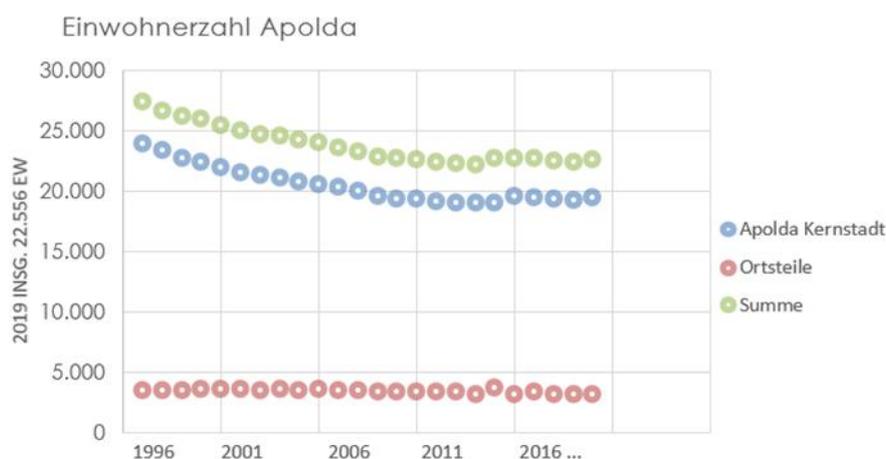


Bild 1: Entwicklung der Einwohnerzahl

1.4.3 Alternativen

Eine Analyse der Stadt und der Wohnungsbaugesellschaft von Flächenverfügbarkeiten in dieser Hinsicht wurde durchgeführt. Zentrumsnah ist das Flächenpotenzial ausgeschöpft. Der aktuelle Standort hat sich als einzig (wohnungs-)wirtschaftlich vernünftiger Standort für die gewünschte Vorhabensdimension herausgestellt. Vorhandener Wohnungsleerstand betrifft die ‚falschen‘, also nicht nachgefragten Wohnungen und Wohnlagen und ist nicht zusammenhängend und zeitnah bedarfsgerecht umzubauen.

1.4.4 Dringlichkeit insgesamt

Das Apoldaer Südviertel ist eine nachgefragte Wohnlage mit marginalem Leerstand**. Kernstadtnahe Wohnungspotenzialflächen für Geschosswohnungsbau mit mehr als 20 Wohnungen am Stück sind kaum vorhanden.

**Auszug aus der Ergänzung zum ISEK vom Oktober 2020:

Erhöhte Leerstände im marktaktiven, also vermietungsfähigen Wohnungsbestand, sind an einzelnen verkehrsbelasteten Standorten festzustellen. Auch im gründerzeitlichen Wohnungsbestand sind vereinzelt Leerstände vorhanden, was vor allem auf einen niedrigeren Sanierungsgrad oder die Eigentümerstruktur zurückzuführen sein dürfte. Größere Leerstände sind im

**Begründung zum Bebauungsplan****22.10.2021 | 20-15-1 B-Plan „Wohnen an der Herressener Promenade“, Apolda**

Stadtteil Nord vor allem im industriellen Wohnungsbestand zu verzeichnen; dort vor allem in den oberen Geschossen, bei ungünstigen Wohnungsgrößen oder mit einfachem Sanierungsstand (rd. 540 Wohnungen).

Im Plangebiet kann und soll per Bauleitplanung Geschoss-Wohnungsbaupotenzial möglich gemacht werden. Genau dort, wo es städtebaulich vernünftig ist: In einer kurzen Entfernung zur Kernstadt, die mehrere Alternativen für die Verkehrsmittelwahl (Modal Split bzw. Fuß/Rad/ÖPNV/Kfz) bietet. Wohnfolgeeinrichtungen, die standortnah zur Verfügung stehen, insb. Schulen, Kitas, Spielplätze, Freiflächen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, innerstädtische Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, medizinische Versorgung, werden in ihrer Existenzberechtigung gestärkt.

2 Bestandteile der Planung

2.1 Bebauungsplan Planzeichnung

Die grafische Planzeichnung dient der konzentrierten Informationsvermittlung auf Basis von Symboliken aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Verwendete Abkürzungen, Zeichen und Linienarten werden in der Legende erläutert. Die textlichen Festlegungen für den Geltungsbereich sind ohne Begründung aufgeführt. Auch enthält die Planzeichnung die Arbeitsschritte (Verfahrensschritte) hin zur Genehmigungreife und wesentliche Genehmigungsvermerke.

2.2 Bebauungsplan Textteil

Der Textteil beschreibt die Festsetzungen, die als Vorschriften zu betrachten sind, begründet sie und ergänzt die grafische Planzeichnung. Beide Teile bilden gemeinsam den B-Plan und sind verbindlich.

2.3 Verfahren

Das Verfahren wird in einer begleitenden Dokumentation erfasst. Beschlüsse und Abwägungen von Rückmeldungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit an sich werden hier nachvollziehbar archiviert.

2.4 Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan wird dann Planungsbestandteil, wenn – hier Wohnbebauungen betreffend – Außenbereiche der Kommune Gegenstand der Bauleitplanung werden sollen oder Nutzflächen ab 20.000 m² im Geltungsbereich zu erwarten sind. In **Pkt. 1.1** sind die Eckdaten des B-Plan-Geltungsbereichs aufgeführt, die einen **Verzicht** auf die Umweltprüfung im vorliegenden Verfahren untersetzen. Die Analyse der Umweltauswirkungen des städtebaulichen Vorhabens und eine Konfliktanalyse sind dennoch im hier gewählten Verfahren Grundlage der **grünordnerischen Maßnahmen**. Vor Ort werden Biotope, Pflanzen- und Tierarten kartiert. Die Landschaftsmerkmale Vielfalt, Eigenart und Erholungswert werden ermittelt. Fachämter werden beteiligt.

Eine Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Vorhabenserörterung wurden zw. 15.02.2021 und 12.03.2021 in Form der Ermöglichung der Einsichtnahme in Aufstellungsbeschluss, Begründung, Wettbewerbsergebnis und Planskizze zum B-Plan realisiert. (§ 3 Abs. 2 BauGB).

2.5 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan legt auf Basis von Konfliktanalysen (Konfliktplan) Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Schutz von Natur und Landschaft im Planungsgebiet fest. Dabei können Flächen zum Erhalt von wertvollen Biotopen sowie Flächen, die der Bepflanzung dienen, festgesetzt werden. Weiterhin erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes.

3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Gebiet in der Ortslage D-99510 Apolda wird im Norden begrenzt durch die Kreuzung zur Straße Kirschberg, im Westen durch die Herressener Straße, im Süden durch eine parallele Kante etwa 20 m südlich zum südlichen Straßenrand der Wiesenstraße und im Osten durch den Hauptweg der Herressener Promenade.

Das Burkhardtsdorf genannte Siedlungsgebiet geht auf den namensgebenden Maurermeister zurück, dessen Villa den Kreuzungsbereich Kirschberg / Herressener Straße prägt. Um 1900 entwickelte sich der durch ihn initiierte Doppelhausbau vor Ort zu einer Kleinsiedlung. Auch die Grundstücke des hier betrachteten Standortes könnten eine Erwartungsfläche für burkhardtschen Wohnungsbau gewesen sein. Es umfasst die Grundstücke der Gemarkung Apolda:

- Flur 16, Flurstück 2152 sowie 2150 (Teilfläche)
- Flur 16, Flurstück 2151 (Straße)

und hat eine Fläche von ca. 8.085 m².

Zu Hangneigung und Himmelsrichtungen des Plangebietes sowie Baubestand und Grünflächen siehe Pkt. 4.1 und Grünordnungsplan, zu Immissionen siehe Pkt. 8.4 und zu Schutzzonen siehe Pkt. 6.1!

Ein Ausufern in den allgemeinen Freiraumbereich der Landschaft und den Agrarbereich ist aufgrund der städtebaulichen und naturräumlichen Gegebenheiten des Siedlungsbereiches und seiner Umgebung nicht zu befürchten.

Die Teilfläche 2150 südlich der Wiesenstraße ist Bestandteil des Geltungsbereichs, um beide Straßenseiten planerisch aufeinander abstimmen zu können.

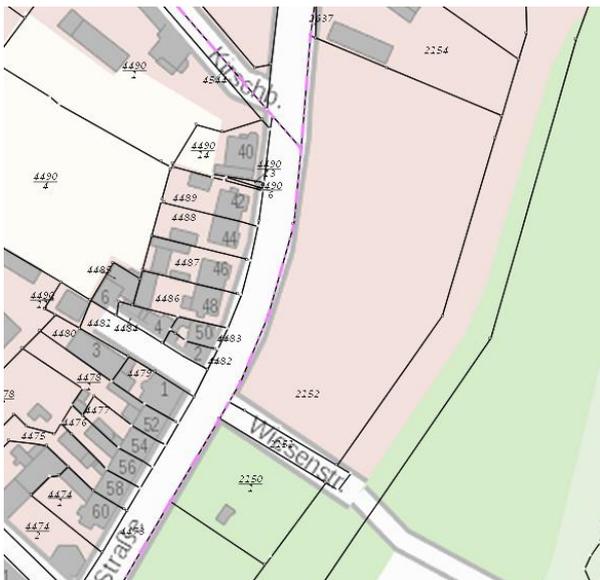




Bild 3: Lage im Stadtgebiet Apolda Süd

W:\Projekte 2020\20-15-1 WGA B-Plan\2 Entwurf\2.1.2 Entwurf\211022 20-15-1 Bebauungsplan Begründung fb na.docx

4 Ausgangssituation

4.1 Nutzung und Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 175–177 m NHN, ist weitestgehend eben und kontinuierlich geneigt nach Osten.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt seit der Landesgartenschau (LGS) 2017 brach bzw. wird temporär als Stell- und Lagerfläche für Fahrzeuge und Schüttgüter genutzt. Das Gelände war zu keiner Zeit Bestandteil des Gartendenkmals, obwohl es unmittelbar an die Hauptallee der Herressener Promenade angrenzt. Siehe auch Pkt. 3!

Das zu beplanende Areal stellt sich aktuell als ungenutzte und ungestaltete Freifläche dar, welche durch ruderal aufkommende Vegetationsstrukturen geprägt ist. Es sind vereinzelt Baum- oder Gehölzgruppen (Laub- und Nadelgehölze) aus ehemaliger Kleingartennutzung vorhanden.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Biotopsituation erfolgt im Grünordnungsplan. Eine Übersicht der Nutzungen im Bestand ist in gesonderten Plänen (Bestandsplan und Baumbestandsplan) enthalten.

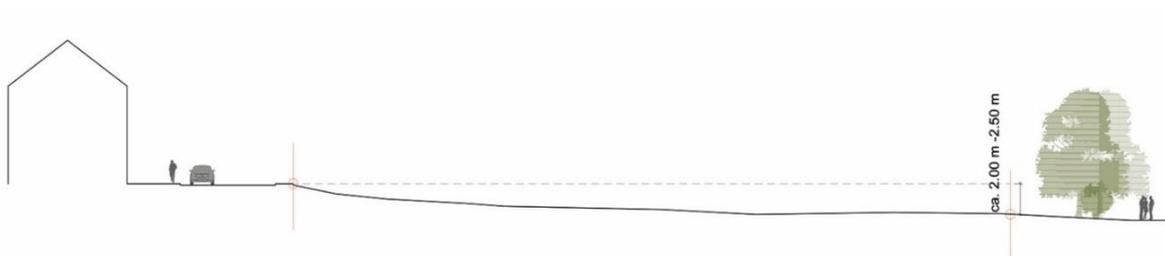


Bild 4: Bestands-Geländeprofil West-Ost. Links im Bild: Herressener Straße



Bild 5: Blick entlang der Herressener Straße, Mai 2020 (von Norden) Foto: H&L GmbH

4.2 Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Die Herressener Straße selbst ist als Kreisstraße (K 101) gewidmet und führt, verlängert durch die Alexanderstraße, direkt ins Stadttinnere. Ein Fußweg ist auf der westlichen Straßenseite entlang der bestehenden Wohnbebauung vorhanden.

An der Herressener Straße befindet sich 25 m südlich des Geltungsbereichs eine Bushaltestelle der Linie 291, die von Apolda Hauptbahnhof über Herressen, Sulzbach nach Frankendorf und zurückführt.

Im Osten, unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend, verläuft ein Fernradwanderweg.

4.3 Infrastrukturelle Erschließung des Plangebietes

Versorgungsleitungen tangieren entlang der Herressener Straße das Plangebiet. Im Tal des Herressener Baches liegt der Abwassersammler, der die anfallenden Abwässer im Plangebiet abführen soll.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird die infrastrukturelle Erschließung durch die Stadt Apolda neu geregelt.

Die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger werden im Bebauungsplanverfahren beteiligt:

- Apoldaer Wasser GmbH
- Abwasserzweckverband Apolda
- Deutsche Telekom AG
- Thüringer Netkom GmbH
- ENA Energienetze Apolda GmbH
- Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG)
- GDMcom GmbH
- Kabel Sachsen/ Sachsen-Anhalt/ Thüringen GmbH & Co. KG
- Entsorgungsgesellschaft Landkreis Weimar Land mbH

Anlagen und Einrichtungen im Geltungsbereich, die über die vorliegende Leitungsauskunft (Frühjahr 2020) hinausgehen, wurden der Stadt Apolda nicht gemeldet.

4.4 Soziale Infrastruktur

Kindergärten und Schulen befinden sich zentrumsnah in erreichbarer Entfernung:

- Kindergarten „Zwergenland“, Müllerstraße (0,8 km)
- Kindergarten „Mozartweg“, Fichtestraße (1 km)
- Kindertagesstätte „Moorentaler Spatzen“, Herressen (1,1 km)
- Schule „Pestalozzi“, Bachstraße (1,2 km)
- Förderzentrum, Am Kirschberg (0,6 km)
- Gymnasium „Bergschule“, Dr.-Theodor-Neubauer-Straße (1,4 km)

Die Schulen und das Gymnasium sind mit dem Fahrrad bzw. dem Bus gut zu erreichen. Das Robert-Koch-Krankenhaus an der Jenaer Straße befindet sich 3 Autominuten vom Geltungsbereich entfernt. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt) liegen in der Innenstadt / Am Markt (Entfernung ca. 1.000 m). Die nächsten Sportstätten (Schwimmbad, Sportplatz und Sporthalle) sind weniger als 1 Kilometer entfernt.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich (Stand März 2021) zu 100 % in öffentlicher Hand, d. h. sie sind Eigentum der Stadt Apolda bzw. der WGA.

4.6 Baugrund und ingenieurgeologische Standortsituation

Ein Baugrundgutachten wurde im Frühjahr 2020 durch GeoConsult Erfurt für die Flächen des Geltungsbereichs, die nördlich der Wiesenstraße liegen, im Auftrag der WGA erstellt.

Oberflächennahe Grundwasserführungen wurden 1–2 m unter Gelände, bei Kote (174,0 m NHN), bei den Bohrarbeiten im Nov. 2019 angetroffen.

Tiefgründungen (punktförmig) empfehlen sich für mehrgeschossige Bebauungen. Es wird empfohlen, eine Kombination von Bohrpfählen mit Erdwärmesonden im Sinn eines nachhaltigen Energiekonzeptes (sog. Energiepfähle) für die Gründung der Hochbauten zu planen. Keller sind über Wasserhaltungen in der Bauphase vor dem Aufschwimmen zu bewahren. Sie sind gegen drückendes Wasser abzudichten.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderung, Altlasten und/oder Altlastenverdachtsflächen liegen für den Standort nicht vor. (Gutachten S. 31 und SN 06/21 UAB Bauaufsicht v. 2021-03-23)

Auszug aus dem Baugrundgutachten:

- typische Auesedimente wie Auelehme, Lößlehme und Lockergestein teilw. bis 10 m Tiefe
- Tiefgründung für Mehrgeschosser auf Pfählen mit lastverteilendem Tragrost (Kopfbalken) empfohlen
- Auftriebsschutz notwendig
- chemischer Angriffsgrad Grundwasser nach DIN 4030 XA2 (mäßig angreifend) – hoher Sulfatgehalt im Grundwasser

- chemische Analyse Mischprobe M1 zeigt Überschreitung Z2 auf Grund hohen Sulfatgehalts im Feststoff, Verwertung ausgeschlossen (Homogenbereich I – Auffüllungen, jüngere Oberbodenbildung) muss gesondert entsorgt werden

4.7 Hydrologische und hydrogeologische Standortssituation

Der Geltungsbereich befindet sich am Rand des Einzugsgebietes des Herressener Baches.

Die Gesamtabflussbildung wird für den Geltungsbereich mit 50–150 mm / (m²*Jahr) angegeben (Kartendienst des TLUBN: Hydrologie).

Auszug aus dem Baugrundgutachten:

- Geltungsbereich liegt in der Aue des Herressener Baches
- Grundwasserspiegel zw. 1 m – 2 m unter Geländeoberkante
- gering durchlässige Böden
- Geschlossene Wasserhaltung in der Bauphase notwendig
- Auftriebsschutz notwendig
- keine Regenwasserversickerung möglich, aber ggf. Direkteinleitung in Herressener Bach

5 Übergeordnete Ziele und Planungen (Planungsbindungen)

5.1 Landesentwicklungsplan (2025)

Apolda gehört zu den im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP GVBI 6/2014) bestimmten Mittelzentren, in denen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden sollen (vgl. LEP, Ziel 2.2.9. Z, Grundsatz 2.2.10 G).

Gemäß Grundsatz 2.4.1 G des LEP soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen (LEP, Grundsatz G 4.2).

Die Möglichkeit einer geplanten baulichen Entwicklung, insbesondere im Bereich der Brachfläche, ist grundsätzlich gegeben.

5.2 Regionalplan Mittelthüringen (RPG MT 2011)

Der Geltungsbereich an der Herressener Straße ist im Regionalplan Mittelthüringen (RPG MT 2011) als Siedlungsfläche bzw. als „Weißfläche“ dargestellt. Südlich und östlich schließt sich das Vorranggebiet Freiraumerhalt Herressener Promenade und Moorental an.

5.3 Flächennutzungsplan der Stadt Apolda

Die Stadt Apolda verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP) im Entwurf.

Deshalb handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 13a BauGB. Vor dem Vorliegen eines rechtskräftigen Flächennutzungsplans kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wenn die Anforderungen nach § 8 Abs. 4 BauGB erfüllt werden. Danach müssen dringende Gründe die vorzeitige Planung erfordern und die Planung darf der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen. Die Darlegung dieser Aspekte erfolgte in Kap. 1.4.

Das Areal des geplanten Wohnbaustandortes ist im FNP-Entwurf als Wohnbaufläche dargestellt und schließt sich stadtauswärts einer straßenbegleitenden Wohnbebauung an. Eine Fortschreibung des FNP wird durch die Stadt Apolda derzeit vorgenommen, wobei die Planungsabsicht der Entwicklung dieses Bereiches zu einem Wohngebiet inhaltlich untersetzt wird. Der Geltungsbereich liegt lt. Untere Wasserbehörde nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

5.4 Planung benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden gem. § 2 Abs. 2 BauGB im Planverfahren beteiligt. Nach bisheriger Kenntnis werden Belange benachbarter Gemeinden durch die Planung nicht berührt.

5.5 Verhältnis zu anderen, übergeordneten Rechten und Planungsvorgaben

Weitere zwingende Planungsvorgaben sind nicht bekannt. Zu übergeordneten umweltrelevanten Rechten und Planungsvorgaben siehe Kap. 7.1!

Hinsichtlich der Berücksichtigung des Umgebungsschutzes des Gartendenkmals Herressener Promenade siehe Pkt. 6.5!

6 Begründung der Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Apolda beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan „Wohnen an der Herressener Promenade“ die Errichtung baulicher Anlagen für eine vorwiegende Wohnnutzung im Rahmen einer vorbildhaften, hochwertigen Mehrfamilienhaus-Architektur in der Nähe eines Gartendenkmals vorzubereiten.

Dabei soll insbesondere eine Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen und dem Kulturlandschaftsraum erreicht werden.

Ziel der Planung ist es darüber hinaus, ein in-einem-Zuge oder wenigen Bauabschnitten realisierbares Wohngebiet mit all seinen Nebenanlagen in der städtischen Infrastruktur vorbereiten zu können.

Durch das Büro Hartung & Ludwig Architektur- und Planungsgesellschaft mbH wurde im Jahr 2020 im Rahmen eines Architektur-Wettbewerbs ein städtebaulicher Entwurf für das anvisierte Wohngebiet entwickelt, der Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde (siehe Abbildung).

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption soll entlang eines neu zu errichtenden Erschließungsfahrweges mit Einbahnverkehr die Errichtung von zwei Hausgruppen aus je 3–4 Einzelgebäuden auf annähernd gleich großen Grundstücksteilen ermöglicht werden (insgesamt ca. 40 Wohnungen).

Zwischen Wohnbebauung und Straße sind eine öffentliche Grünfläche und Stellplatzanlagen mit Bepflanzung vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept verfolgt:

6.1.1 Wohnen im Park

Die Besonderheit des Standortes soll grundsätzlich so erhalten bleiben. Städtebaulich findet hier der Übergang offener Landschaftsraum im Süden – über Park im Südosten – hin zu privaten Gärten und Bebauung bzw. Kernstadt im Norden statt.

Die Gebäudestruktur öffnet sich gen Osten zum Park.

6.1.2 Zonierung von Ost nach West

Die Lageplanung von Gebäuden und Freiräumen folgt dem Prinzip, Funktionszonen oder –schichten parallel zum Nord-Süd-Verlauf der Promenade auszubilden. Von Ost nach West zeigt die Abbildung „Zonierung“ Bereiche für

- gemeinschaftliches Grün
- private Gärten/Kinderspiel, Wohnweg
- Wohnnebenfunktionen (Abfälle/Recycling/Fahrradparken)
- sowie Pkw-Stellplätze und Abstandgrün zur Herressener Straße.

Als Flächenreserve soll die südliche Straßenseite (Flurstück 2150) der Wiesenstraße in einer Tiefe von ca. 18 m Projektbestandteil werden. Hier können Besucherparkplätze oder Wohnergänzungsfunktionen platziert werden. Für die Bauphase bietet es sich an, hier einen Teil der Baustelleneinrichtung unterzubringen und so die Beeinträchtigungen für die Anrainer zu mindern.

6.1.3 Verzahnung und Staffelung

Basierend auf dem Wohnen-am-Park-Gedanken und Distanzwahrung zum Bestand (Bebauung westliche Straßenseite) vermeidet die Planung eine straßenbegleitende Bebauung auf dem Grundstück und verschiebt den baulichen Eingriff als freie „Gebäudeskulptur“ soweit wie möglich in den Park.

Ziel ist zudem, im Erdgeschoss ein ruhiges und attraktives Wohnen zu ermöglichen.

Die verzweigte Gebäude-Grundrissstruktur setzt nicht auf eine klare Abgrenzung zwischen bebaut und natürlich, sondern ermöglicht ein Umspülen der Gebäude mit Grünraum.

Aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung, erscheint eine grundsätzliche 3-Geschossigkeit angemessen. Während das südlichste, stadtfernste Modul sich vorrangig 3-geschossig zeigt, setzt das nördlichste Modul, das die Apoldaer Südstadt fortsetzt, mit seiner 4-Geschossigkeit den dazu passenden, städtischeren Akzent.

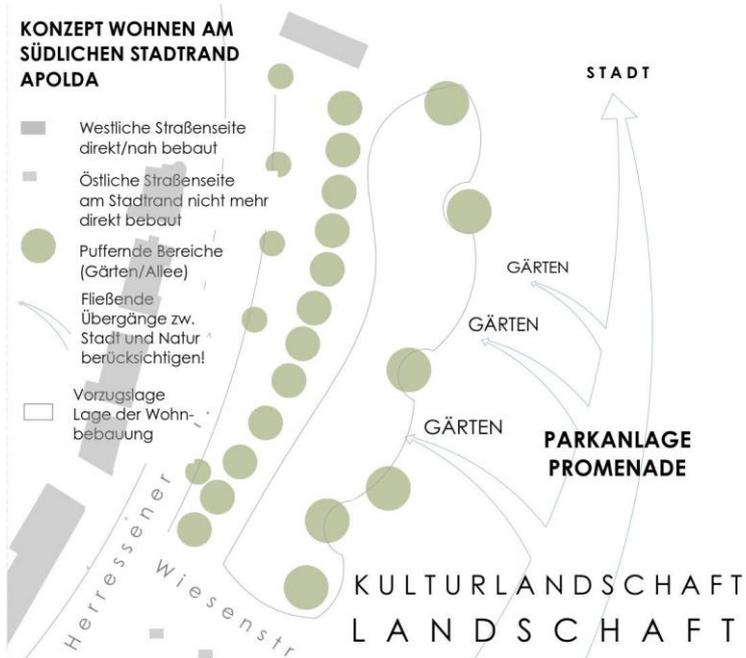


Bild 6: Städtebauliche Situation wird zum Konzept

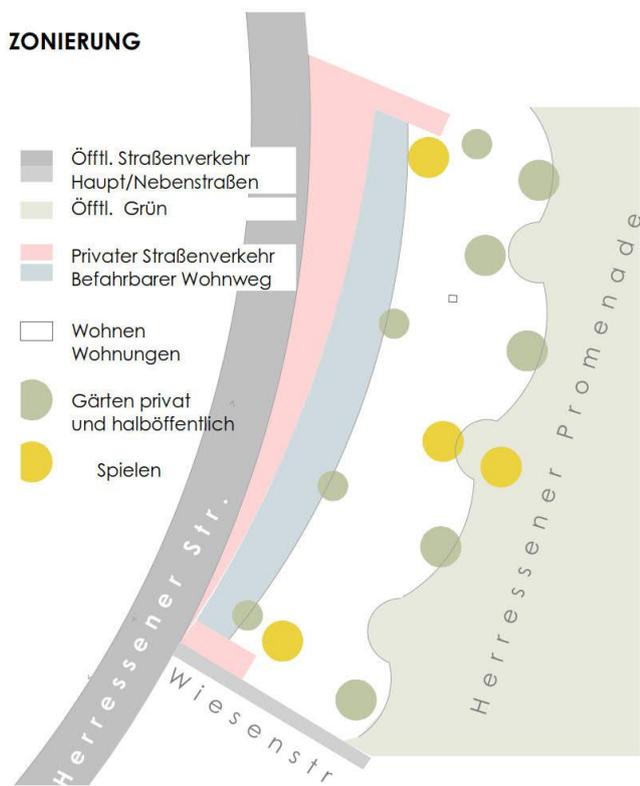


Bild 7: Städtebauliche Zonierung

Das Konzept des Wettbewerbs wurde vom Grundsatz her durch das Stadtplanungsamt Apolda als tragfähig bestätigt, erforderte jedoch einzelne städtebauliche Anpassungen und Konkretisierungen:

- Der Einsatz von Photovoltaik und Gründächern ist auf den Großbaumbestand und die denkmalrechtlichen Belange (Gartendenkmal) an der Ostgrenze des Geltungsbereichs abzustimmen.
- Die Kompaktheit (energetische Qualität) und Auflockerung (städtebauliches Ziel) sind in Übereinstimmung zu bringen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nachfolgend beschrieben und weiter begründet werden, sollen dieses Konzept umsetzen, aber auch unabhängig davon den Planungswillen der Stadt an dieser Stelle des Stadtgebietes festschreiben.

6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 8.085 m² und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt, sodass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

Die Einbindung von Teilen der Herressener Straße (K 101) bis zum Fahrbahnrand ist erforderlich, um eine ordnungsgemäße Anbindung an die Kreisstraße zu erreichen sowie eine optimale Ausnutzung verfügbarer Flächen, z. B. für die Anlage eines Gehweges, auf dieser Straßenseite zu erreichen.

6.3 Art der baulichen Nutzung

Die Stadt Apolda möchte eine mit der benachbarten Parkanlage ‚Herressener Promenade‘ verträgliche, d. h. im Störungsgrad reduzierte und deshalb möglichst ausschließliche, Wohnnutzung an dieser Stelle fördern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher in Gänze als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sollen entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten berücksichtigt werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Als Kriterium ist hierbei die relative Größe der betrieblichen Einrichtung heranzuziehen. Betriebe sind für das Wohnumfeld akzeptabel, wenn die Betriebsfläche auf dem Baugrundstück nicht die Wohnfläche übersteigt. Dies sollen z. B. einzelne Büro- und Praxisräume für Existenzgründerinnen und Existenzgründer (Start-Ups) sein.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d. h. ausgeschlossen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die mit einem erhöhten Quell- und Zielverkehr einhergehen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und auch Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

6.4.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entscheidet über den höchstmöglichen Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken. Hierbei sind grundsätzlich alle ober- und unterirdischen baulichen Anlagen anzurechnen. Die Obergrenze beträgt nach § 17 BauNVO bei allgemeinen Wohngebieten (WA) 0,4 (40 %) der Grundstücksfläche.

Die zulässige GRZ wird entsprechend § 17 BauNVO auf kleiner gleich 0,4 festgesetzt. Es ist städtebaulich angemessen, im Übergang zur Kernstadt die Obergrenze für ein Wohngebiet anzusetzen.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO gibt das höchstmögliche Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an.

Im Geltungsbereich sind die maximal zulässigen GFZ durchgängig mit 1,2 angegeben.

Es wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.

Damit soll erreicht werden, dass das Nutzflächenangebot (Wohnungsanzahl) und das für Nebenanlagen zur Verfügung stehende Wohnumfeld (z. B. Stellplatzangebot und Gartenfläche) aufeinander abgestimmt bleiben.

6.4.2 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

Die durch § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumte Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen um 50 % ist zulässig, insofern gilt für das Wohngebiet ein max. Versiegelungsgrad von 0,6 (60 %).

6.4.3 Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen

Das Plangebiet stellt ein Bindeglied zwischen den Stadthäusern der Herressener Straße Richtung Alexanderstraße (Norden) und der kleinstädtischen Bebauung der Herressener Straße Richtung Herressen (Süden) dar.

Bebauungspläne liegen für die Nachbarschaft nicht vor. Die vorgesehene Bebauung soll die Höhe der vorhandenen Gebäude nicht wesentlich überschreiten.

Die städtebaulich gewünschte Höhenstaffelung der Anlage wird durch nach Süden abnehmende zulässige Gebäudehöhen unterstützt:

Baufeld WA 1.1 = 12 m, III bis IV Vollgeschosse

Baufeld WA 1.2 = 9 m, II bis III Vollgeschosse

Baufeld WA 2.1 = 7 m, II Vollgeschosse

Die Bezeichnung „Gebäudehöhe“ ist als Firsthöhe im Zusammenhang mit geneigten Dächern anzusehen und als Roh-Attikahöhe für Gebäude mit Flachdach.

6.4.4 Überschreitung der zulässigen Höhe

In Baufeld WA 1.2 und WA 2.1 können durch technische Bauwerke, Anlagen und Dachaufbauten (z. B. Aufzugsanlagen, Solaranlagen, Klimatechnik) die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der Gebäude ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich um maximal 3 m überschritten werden. Höhere Gebäude sind aufgrund der gewünschten Dominanz der Großbäume in der Silhouette der Parkanlage und der Rücksicht auf benachbarten Wohn-Gebäudebestand nicht zulässig.

Siehe Nutzungsschablone in den einzelnen Baufeldern auf der Planzeichnung!

6.4.5 Bezugspunkt für die Gebäudehöhen

Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen (HBZ) gilt jeweils die Höhe der Herressener Straße im Kreuzungsbereich zum Kirschberg (Passpunkt Bordstein, Rohr mit Kappe 177,241 m NHN entspr. Vermessungsprotokoll Kölling von 2019-11-04). In der Planzeichnung ist dieser Punkt gekennzeichnet.

Bei barrierefreien, erdgeschossigen Eingängen wird die Höhenkote des EG in den Baufeldern voraussichtlich bei 175,00 bis 176,00 m NHN liegen.

Um die geplanten Gebäude soweit als möglich gegen Überflutung zu sichern, muss die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens mindestens 20 cm höher als die geplante private Erschließungsstraße (Wohnweg) liegen. Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Wohnwegmitte).

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nur dann unterschritten werden, wenn durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen oder eine an Starkregen und Überflutung angepasste Bauweise ein ausreichender Überflutungsschutz der Stadtentwässerung Apolda nachgewiesen wird.

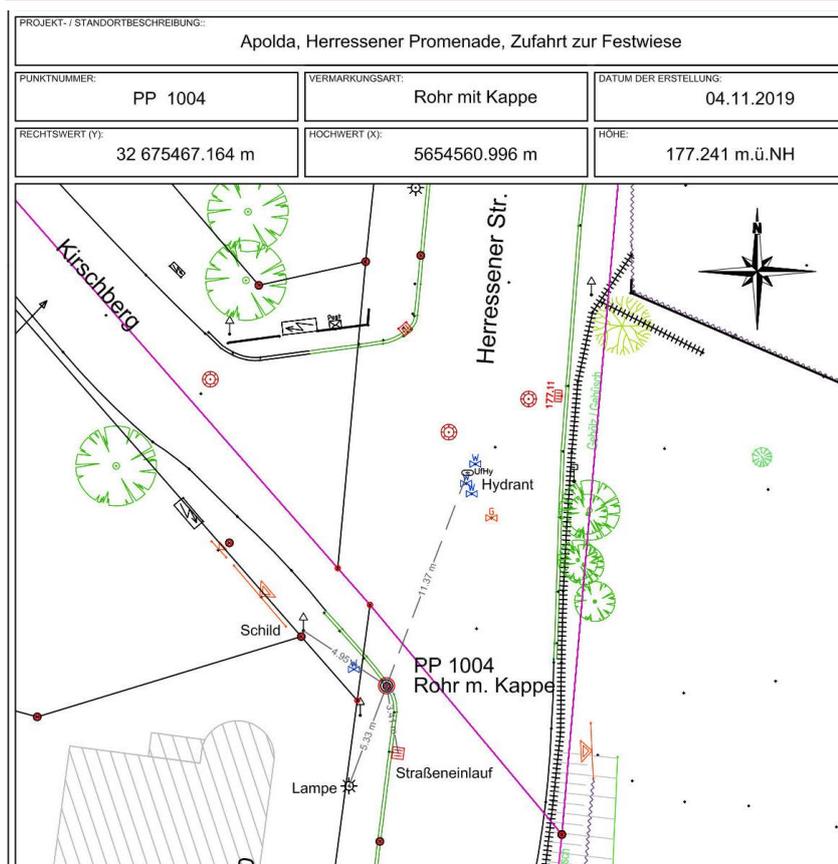


Bild 8: HBZ = PP 1004 = Bezugspunkt für Festlegungen zu Gebäude-Höhen

6.5 Bauweise (Hausarten, Baugrenzen, überbaubare Fläche)

Das Plangebiet soll mit Gebäude- bzw. Hausgruppen besetzt werden, um energiesparend mehrgeschossig bauen zu können. Die Festsetzung einer offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO garantiert die Vermeidung eines ungegliederten, riegelartigen Wohnhauses. Siehe hierzu Pkt. 6.6!

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Grenzabstände der Wohngebäude zu benachbarten öffentlichen und privaten Grundstücken sind damit angezeigt. Die Baugrenzen sind zudem so gewählt, dass ein großer unbebauter Teil nach Osten in Richtung Gartendenkmal verbleibt.

- Die Baufelder werden von der Promenade in dem Maß abgerückt, dass zum einen ausreichend Platz für eine parkartige Bepflanzung und deren Pflege möglich ist und zum anderen die Verkehrs-sicherung des Großbaumbestandes dabei berücksichtigt wird.
- Durch Pflanzver- und -gebote wird der Übergang zwischen Außenanlage der Wohnbebauung und Gartendenkmal als parkähnliche Bepflanzung festgesetzt.
- In der Freiraumgestaltung werden private Gärten mit Einfriedungen (Zäune, Wände, Mauern) dicht an der Promenade ausgeschlossen, ebenso Gartenhäuschen, Stellplätze für Abfallbehälter, Garagen etc.
- Die Wirkung der Gebäude auf die Promenade soll dadurch reduziert werden, dass dorthin Giebel, aber keine Längsfassaden zeigen werden. Entsprechende Einbuchtungen in der östlichen Baugrenze sind in die Planzeichnung eingetragen und dort vermaßt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenze soll zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO). Das betrifft Balkone und Loggien, nicht überdeckte Terrasseneinfassungen, sowie Rankhilfen und bauseitige Pflanzkästen, die begrünte Fassaden ermöglichen.

Innerhalb der Baufelder sind verschiedene Nutzungsschablonen gelegt, die sich hauptsächlich in den zulässigen Gebäudehöhen unterscheiden.

Eine Grundstücksaufteilung ist nicht vorgesehen.

6.6 Abweichende Bauweise

Abweichend von § 22(2) BauNVO soll die Höchstlänge von Einzelgebäuden bei offener Bauweise von 50 m auf 60 m erhöht werden. Dies gilt für die Teilgebiete WA 1.1 und WA 1.2. Ziel dieser Festlegung ist, im Sinn der Energieeffizienz (Hülle-zu-Volumen-Verhältnis der Gebäude) und der Ressourcenschonung die Anzahl von Treppenhäusern und Verkehrsflächen zu reduzieren und sogenannte 4-Spanner-Lösungen für die Wohngebäudeerschließung zu ermöglichen.

6.7 Nebenanlagen, Spielplätze und Stellplätze

6.7.1 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung zulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich, da die abschließende Erschließungsplanung inkl. Ver- und Entsorgung sich meist erst mit der Ausführungsplanung ergibt.

Es ist gesetzlich vorgeschrieben, dass Nebenanlagen dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen dürfen.

Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen, deren Grundfläche 2 m² und deren Höhe 1,00 m überschreiten, unzulässig. Der Vorgartenbereich ist ein 3,00 m breiter Streifen auf dem Grundstück, gemessen ab der Außenwandvorderkante der Wohngebäude.

Nebenanlagen müssen zu den festgesetzten Gehölzanpflanzungen einen Abstand von mindestens 1 H (bezogen auf die Höhe der Nebenanlage) haben.

6.7.2 Spielplätze

Die Ausstattung mit Kinderspielplätzen folgt der ThÜBO 2014 §8 (2), d.h. dass im Geltungsbereich ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen ist. In unmittelbarer Nähe (Bereich Herressener Promenade) sind öffentlich-rechtlich gesicherte Spielplatzangebote auch für größere Kinder vorhanden.

6.7.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird, nicht jedoch auf der Ostseite der Bebauung.

Auch für Stellplätze und Garagen in allgemeinen Wohngebieten gilt der „Grundsatz der Bedarfsgerechtigkeit“, d. h. der Umfang der Stellflächen bzw. Garagen ist auf den durch die Planung verursachten Bedarf reduziert.

Ein (1) Tiefgaragengeschoss ist innerhalb der Baugrenzen zulässig. Einfahrten in Tiefgaragen dürfen bis in die nicht überbaubare Grundstücksfläche reichen, jedoch nicht in die Private Grünfläche der Zweckbestimmung „Umgebungsschutz Gartendenkmal“. Auf die Baugrundverhältnisse wird hingewiesen (Pkt. 4.6. und 4.7).

6.8 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen (Pkt. 6.6.1) Spielplätze (Pkt. 6.6.2), Zufahrten zu den Stellplätzen, Pkw-Stellplätze und Garagen (Pkt. 6.6.3), überdachte Fahrradstellplätze, Busbuchten, Buswarthäuschen, Abfallstationen, Hausmeister- und Energiezentralen zulässig.

6.9 Einfahrten und Verkehrsflächen, Festsetzungen zur Wohnquartierserschließung

6.9.1 Mischverkehrsflächen

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes (künftige Baufläche) ist noch nicht erfolgt. Es ist geplant, die Bauflächen über eine neue Anwohnerstraße zu erschließen, die von der Herressener Straße abzweigt, mit Wendehammer ausgestattet ist und zu einem Quartiersparkplatz führt. Ein verkehrsberuhigter Wohnweg schließt an und soll auf die Wiesenstraße münden. Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird über die Wiesenstraße erreicht.

Zusammengefasst erfolgt die verkehrliche Quartierserschließung über private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „privater Wohnhof“.

Eine Trennung von Fußgänger- und Kfz-Fahrverkehren durch die Anordnung von fahrbahnbegleitenden Gehwegen ist nicht vorgesehen. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan zeigt sich das genannte Konzept lediglich als Einfahrten an den Straßenbegrenzungslinien von Wiesenstraße und Herressener Straße. Es werden also keine Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung eingetragen. Außer der Wiesenstraße ist keine öffentliche (i. S. von städtische) Verkehrsfläche im Geltungsbereich des B-Plans vorgesehen.

Um ein gefahrloses Nebeneinander aller gleichberechtigten Verkehrsteilnehmer sicherzustellen, sind oberirdische, im Straßenraum stehende Versorgungseinrichtungen (z. B. Elektrokästen) nicht zulässig. Zu den damit verbundenen Breiten und Abständen siehe auch Abschnitt 8.3.4!

Zwei Einfahrtsbereiche von der Herressener Straße ins Wohngebiet sollen festgesetzt werden, um die Möglichkeit zu erhalten, ein kompaktes Einbahnstraßensystem zum Erreichen von Pkw-Stellplätzen zu planen.

6.9.2 Fußwege

Mit mindestens einem Verbindungsweg zwischen Promenade und Wohnweg soll die umwegfreie Zuwegung für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu den Spielplatzanlagen in der Herressener Promenade ermöglicht werden. Es besteht die Möglichkeit, der Öffentlichkeit eine Gebietsdurchquerung zu gewähren.

Diese Festsetzung eines konkreten Ortes für diesen Weg wird vermieden, da die abschließende Erschließungsplanung sich erst mit der Hochbauplanung ergibt.

Die WGA verpflichtet sich, aus umweltökologischen Gründen und im Sinne der Vorbildfunktion gem. § 2 BNatSchG soweit wie möglich luft- und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

6.10 Festsetzungen zum Lärmschutz

Zum Schutz gegen Außenlärm ist die Anforderung an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der geplanten Bebauung entsprechend Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 für den jeweiligen Lärmpegelbereich umzusetzen. Gemäß des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Außenbauteile passend zur Raumnutzung mit einer Luftschalldämmung wie folgt herzustellen:

- Bereich U1 Lärmpegelbereich IV – erf. $R'_{w, res} = 40 \text{ dB(A)}$
- Bereich U2 Lärmpegelbereich III – erf. $R'_{w, res} = 35 \text{ dB(A)}$
- Bereich U3 Lärmpegelbereich II – erf. $R'_{w, res} = 30 \text{ dB(A)}$

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines förmlichen Nachweises belegt wird, dass den im bauaufsichtlichen Verfahren zum Schallschutz-gegenüber-Außenlärm nach Norm DIN 4109 gestellten schalltechnischen Anforderungen entsprochen wird.

Zu lärmschutzrechtlichen Belangen siehe auch Pkt. 8.4!

Es wird empfohlen, ruhebedürftige Wohn- und Schlafräume zumindest mit einem Außenfenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Eine Verpflichtung zu einer Festsetzung ist aus der Schallimmissionsprognose ita Weimar v. 2021-07-23 nicht abzuleiten.

Da Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, grundsätzlich keine unzumutbaren Lärmeinwirkungen hervorrufen, findet die TA Lärm bei der Beurteilung von Immissionen, die von diesen Stellplätzen eines dann zugelassenen Wohnvorhabens ausgehen, grundsätzlich keine Anwendung (z. B. VG Cottbus 2020-02-04 3 L 585/19).

7 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes zu kompensieren bzw. auszugleichen.

Nach § 8 ThürBO sind die „(...) nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (...) wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (...)“.

Spezielle Anforderungen ergeben sich für den Geltungsbereich zur Einbindung des Baugebietes in das benachbarte Gartendenkmal (Herressener Promenade) und zur Durchgrünung des Baugebietes an sich (Charakter als ‚Garten-Schau-Wohnen‘).

Anpflanzungen und Begrünungen entlang der Kreisstraße (Herressener Straße) sind sowohl mit der Tiefbaubehörde des Landkreises hinsichtlich des Lichttraumprofils als auch mit Ver- und Entsorgungsträgern, für die eine Straßenmitbenutzung vereinbart ist, abzustimmen.

7.1 Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur Reduzierung von Flächenversiegelung und des Wasserabflusses ergeben sich aus den allgemeinen Zielvorgaben zur Klimawandelanpassung, zur Vermeidung von Überflutungsereignissen in Tallagen bei Starkregen sowie aus sonstigen wasserwirtschaftlichen Belangen:

- Die ungedrosselte Ableitung von Grundstücksabflüssen gefährdet bei Starkregen die Leistungsfähigkeit der öffentlichen Kanalisation.
- Bereits heute ist zu beobachten, dass Starkregenereignisse häufiger auftreten. Mit Überflutungsschutzanforderungen wird dies bereits in den Regelwerken berücksichtigt (DIN 1986-100 Grundstücksentwässerung).
- Um die Lebensbedingungen der „Grünen Infrastruktur“ zu sichern und den Einsatz von Trinkwasser für die Gartenbewässerung zu verringern, ist eine Anreicherung des Untergrundes mit versickerndem Wasser geboten und/oder Regenwasser zurückzuhalten.
- Dies führt auch zur Gebühreneinsparung bei der Schmutz- und Regenwasserbeseitigung für die Anwohner.

Da keine weitere Parzellierung der Gesamtgrundstücke vorgesehen ist, werden keine Festsetzungen zur „allgemeinen Mindestbepflanzung der Grundstücke zur Durchgrünung des Baugebietes“ vorgeschrieben, sondern per Grünordnungsplan eine Gesamtgestaltung erzielt.

7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Ostseite entstehen zwischen den neuen Gebäuden kleinere Gartenräume, welche durch eine offene parkartige Gestaltung einen räumlichen und gestalterischen Bezug zur Herressener Promenade erhalten. Im Erdgeschoss stehen den künftigen Mietern Terrassen zur direkten Nutzung der Grünräume, jedoch mit Distanz zum Gartendenkmal zur Verfügung. Im Übergang zum Gartendenkmal Herressener Straße wird eine Grünfläche in einer Breite von min. 5,00 m und mit definierten Aufweitungen im Sinn einer Zweckbestimmung Umgebungsschutz Gartendenkmal festgesetzt. Eine bauliche Abgrenzung der Grünflächen zum Park erfolgt nicht, sodass diese prinzipiell halböffentlich zugänglich bleiben. Der Baumbestand an der östlichen Grundstücksgrenze soll weitestgehend erhalten bleiben und durch ergänzende Neupflanzungen in das Wohngebiet „hineinwachsen“.

Die weitere Auflistung der Grünplanerischen Festsetzungen nach §9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB und Begründungen erfolgt im Grünordnungsplan. Bezugnehmend darauf sind im Folgenden (Pkt. 8.1.2) Festsetzungen zur Dachgestaltung mit Gründächern erläutert.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestalterische Festsetzungen

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Fassadengestaltung

Im Geltungsbereich sind als Oberflächen-Materialien für Außenwände Putz, Wärmedämmverbundsysteme, hinterlüftete Fassaden mit nichtglänzenden Materialien, inklusive nichtglasierten keramischen Materialien, sowie Holzschichtschalungen zulässig.

Fassadenbegrünungen können die räumliche Zugehörigkeit zum Park verstärken.

8.1.2 Dachgestaltung

Zugelassen für Hauptgebäude sind Flachdächer. Flachgeneigte Dächer bis 15° bzw. 30 % als jeweils oberstes Dach bei gestaffelten Gebäuden sind als Sattel-, Walm- und Zeltdach möglich. Effiziente Neigungswinkel für Photovoltaik- und Solarkollektorelemente (in der Regel wird der Aufstellwinkel gewählt, der im Jahresdurchschnitt der optimalen Dachneigung am nächsten kommt, in Deutschland ist dies eine Dachneigung zwischen 25° und 35°) sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Die Ausbildung von Gründächern mit wirksamer Regenrückhaltung wird empfohlen. Sie sind als mindestens extensive Ausführung (min 5 cm Substratdicke) auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern zulässig.

Die Dachflächen der Fahrrad- und Sammelunterstände für Abfallstoffe sind mindestens extensiv zu begrünen.

Der Einsatz von Photovoltaik- und/oder Solarkollektortafeln ist zulässig. Sie sind auf den Großbaumbestand und die denkmalrechtlichen Belange (Gartendenkmal) an der Ostgrenze des Geltungsbereichs (geeignete zeichnerische Darstellung im Baugenehmigungsverfahren) abzustimmen.

8.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baufelder

8.2.1 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind bestimmte Hecken (siehe Grünordnungsplan) zulässig. Einfriedungen per Zaun sind lediglich für Teile des Geltungsbereichs wie Energieerzeugungs- oder Abfallsammelanlagen, gruppierte Stellplätze oder Kleinkinderspielplätze zulässig. In diesen Fällen sind einheitliche, nicht verzierte Holzlaten- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen. Die Höhe der Hecken an den öffentlichen Verkehrsflächen ist unter Berücksichtigung der Sichtverhältnisse mit maximal 1,20 m vorgesehen. Auch die Art und Lage der Zäune an den Einfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche ist unter Berücksichtigung der Sichtverhältnisse zu planen.

8.2.2 Wege und Straßen

Hauptverkehrsflächen starker Belastungen sind in vollversiegelten Bauweisen zulässig. Alle Nebenanlagen, insbesondere fußläufige Wegeflächen und Stellplätze sind mit einer Wasserdurchlässigkeit von mindestens 50 %, in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise, zu befestigen.

8.2.3 Höhengsprünge

Niveauunterschiede zwischen und innerhalb von Grundstücken sowie zu angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrs- und Grünflächen sind durch stützende Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m oder als Böschungen auszuführen.

Die Materialvielfalt ist zu reduzieren und mit den weiteren Baukonstruktionen im Außenraum (Sandkasten, Poller, Schrägrampen) zu vereinheitlichen. Die Doppelfunktion „Niedrige Stützmauer mit Sitzmöglichkeit“ einzusetzen, ist zu empfehlen. Als eines der Materialien für Stützmauern wird gesäuerter, dunkelgrau pigmentierter Sichtbeton empfohlen.

8.3 Stadttechnische Erschließung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Energie ist durch vorhandene Leitungstrassen gesichert. Das Grundstückinnere ist noch nicht erschlossen. In der Herressener Straße liegen Gas, Wasser und Abwasser an. In der Herressener Promenade sind Leitungsführungen für ein Trennsystem Schmutzwasser und Regenwasser angelegt. Ebenso ist ein Trafohaus südöstlich vom Grundstück in der Herressener Promenade zu finden.

8.3.1 Wasserversorgung

Die Stadt Apolda ist an die zentrale Wasserversorgung des städtischen Wasserverbandes angeschlossen. Versorgungsträger ist die Apoldaer Wasser GmbH.

8.3.2 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Die Landesbauordnung in der derzeit gültigen Fassung ist anzuwenden. Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i. V. m. DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen.

Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 (Fußbodenhöhe $\leq 7,00$ m über der mittleren Geländehöhe) können tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen. Hier kommt nur die 4-teilige Steckleiter (Rettungshöhe max. 7,20 m) zum Einsatz. Darüber hinaus ist eine Rettung nur über eine Drehleiter DLK möglich. Die Aufstellflächen hierfür müssen frei von Hindernissen jeglicher Art, jederzeit begehbar und standsicher sein.

Nach Auskunft des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz / Rettungsdienst vom 18.12.2020:

1. Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W405 ist der Löschwasserbedarf voraussichtlich mit $96 \text{ m}^3/\text{h}$ über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen.

Die Apoldaer Wasser GmbH gab am 26.01.2021 die zur Verfügung stehenden Löschwasserpotenziale mit 2 Unterflurhydranten (1 x Nordwestecke Geltungsbereich, 1 x Südostecke Geltungsbereich) mit jeweils $192 \text{ m}^3/\text{h}$ über 2 Stunden leistbar an. Herressener Bach und Friedensteich (Entfernung zum Geltungsbereich < 200 m) bilden weitere Löschwasserreservoirs.

2. Zu- oder Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß der aktuell gültigen Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr herzustellen.

Es bietet sich an, an der nördlichen kurzen Seite des Geltungsbereichs einen Wendepunkt und den Hauptaufstellplatz für die Feuerwehr zu etablieren. Genau hier ist auch die Bebauung mit 4 Vollgeschossen zulässig, soweit die zweiten Rettungswege aus Wohnungen von diesem Aufstellplatz direkt zu erreichen sind. Ausschließlich der Parkseite zugewandte Wohnungen sind in max. 3 Vollgeschossen, bzw. mit Fenstern bis 8,00 m Brüstungshöhe über OK Gelände zulässig.

8.3.3 Abwasserbeseitigung

Im Geltungsbereich werden lediglich kommunale Abwässer anfallen. Diese sind im Trennsystem in Einleitstellen zu führen.

8.3.3.1 Schmutzwasser

Für das Plangebiet ist eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Laut Apoldaer Wasser GmbH, Stand 2021-04-07, sind Einleitstellen für Schmutzwasser in der Herressener Straße und in der Herressener Promenade realisierbar. Da die Rückstauenebene möglichst nicht über den Erdgeschossfußböden der geplanten Wohnbebauung liegen soll, ist die Einleitstelle Promenade präferiert.

8.3.3.2 Oberflächen-/Niederschlagswasser

Bei der Oberflächenentwässerung sollen die Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet möglichst zurückgehalten und dosiert fortgeleitet werden. Laut Baugrunduntersuchung (Pkt. 4.6 und 4.7) entfällt die Möglichkeit der Versickerung nicht schädlich verunreinigter Niederschlagswässer. Nach aktuellem Kenntnisstand sind die vorhandenen Böden nur im südöstlichen Bereich ausreichend durchlässig. Laut Apoldaer Wasser GmbH, Stand 2021-04-07, sind Einleitstellen für Oberflächenwasser in der Herressener Promenade (örtliche Vorflut) realisierbar.

Die Straßenentwässerung der inneren Wohngebieterschließung wird im Zuge einer konkreten Straßenplanung gelöst.

8.3.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Weimarer Land.

Nach Auskunft der Unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde von 23.03.2021 sind folgende Punkte bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten:

1. „Die Abfallentsorgung geplanter Grundstücke erfolgt nach den Grundsätzen der Abfall- und Gebührensatzung des Landkreises sowie den gesetzlichen Regelungen des Bundes/Landes. Mit Beginn der Nutzung sind Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung durch Anforderung von Abfallgefäßen bei den Kreiswerken Weimarer Land anzuschließen.“
2. „Um eine Abholung mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug im Wohngebiet zu ermöglichen, sind die Straßenzüge und Kurvenbereiche unter Beachtung geltender Arbeitsschutzvorschriften entsprechend zu dimensionieren. Auf zu eng zur Fahrbahn (< 2,55 m + 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand) stehende Beleuchtungsmasten Elektrokästen und ähnliches, besonders in Kurvenbereichen ist zu achten (überhängende Hebeeinrichtung des Müllfahrzeuges).“
3. „Sollte eine Abholung anfallender Abfälle der Privathaushalte am einzelnen Grundstück oder mehreren Grundstücken nicht möglich sein, so ist in Absprache zwischen der Gemeinde und dem beauftragten Entsorgungsunternehmen ein Stellplatz/Abholplatz einzurichten. Hierbei ist auf ausreichende Bewegungsfreiheit für die erforderliche Anzahl und Größe der Abfallbehälter sowie die Ablagemöglichkeit für Sperrabfall zu achten. Eine Einfriedung der Fläche wird empfohlen.“

Voraussichtlich werden 1–2 Abfallbehälterstandplätze auf den Grundstücken nahe an der Herressener Straße angeordnet. Alternativ werden 3–4 Abfallbehälterunterstände entlang des Wohnweges geplant und die Abfallbehälter für den Abholtag zu einem Abholplatz in Verantwortung des Eigentümers transportiert.

Sofern Mülltonnen und Wertstoffbehälter (Sammelgefäße) innerhalb der Baufelder untergebracht werden, sind diese in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch geeignete Maßnahmen der Sicht und der direkten Sonneneinstrahlung zu entziehen.

8.3.5 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen (Energieversorgung Apolda GmbH) sichergestellt werden. Die Trafostation TrSt 123 Festwiese ist südöstlich vom Grundstück in der Herressener Promenade zu finden und wird Ausgangspunkt der inneren Erschließung mit Elektroenergie.

8.3.6 Telekommunikation/ Breitbandausbau

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom AG erfolgen. Für Zustimmungen nach § 68 Telekommunikationsgesetz (TKG) ist das Bauamt des Landkreises Apolda einzubeziehen.

Nach DigiNetzG ist bei Neubaugebieten von Anfang an eine vollständige Glasfaserinfrastruktur zu realisieren.

Die notwendigen Leerrohrkapazitäten werden bei der Planung der inneren Erschließungswege berücksichtigt. Die Schachtscheine für das geplante Bauvorhaben/Tiefbaumaßnahmen sind bei der Deutschen Telekom sowie bei der Thüringer Netkom zwingend einzuholen.



Bild 9: HBZ = PP 1004 = Bezugspunkt für Festlegungen zu Gebäude-Höhen

8.4 Immissionsschutz, lärmschutzrechtliche Belange und Luftqualität

Das geplante Gebiet wird sowohl vom Straßenverkehr der Herressener Straße als auch von der in der Nähe (40 –200 m entfernt) liegenden Sommerfestwiese durch Schallimmission beeinflusst werden. Zwei getrennte Gutachten zur jeweiligen Lärmquelle sind im Zuge des B-Plan-Entwurfs in Abstimmung mit der Umweltbehörde des Landkreises Weimarer Land und im Auftrag der WGA erstellt worden. Siehe Pkt. 9. Quellen! Die Schallimmissionsprognosen der Sachverständigen zeigen das Konfliktpotenzial auf und benennen geeignete Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, sodass im Geltungsbereich die vorgesehene Wohnnutzung zulässig ist.

Die Ergebnisse werden nachfolgend im Einzelnen aufgezeigt.

8.4.1 Lärmschutzrechtliche Belange

Nach TA Lärm, hier für die Themen ‚Festwiese‘ sowie ‚Haustechnische Anlagen‘ zutreffend, betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A), während der Ruhezeit 50 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Nach Beiblatt 1 der Norm DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, hier für das Thema ‚Straßenverkehrsgeräusche‘ zutreffend, sind im Rahmen der Bauleitplanung schalltechnische Orientierungswerte (SOW) anzustreben: In allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A).

Werden die SOW nicht eingehalten (überschritten), so dienen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Abwägung. Für die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich sind dies Tags 59 dB(A) bzw. nachts 49 dB(A).

8.4.1.1 Immissionen in den Geltungsbereich

Immissionen aus **externen Quellen** sind in zwei ingenieurtechnischen Schallimmissionsprognosen im Jahr 2021 untersucht worden. In Prognose 1 ist der Straßenverkehr entlang der Straßen und insbesondere der Herressener Straße als Lärmquelle betrachtet worden. Außerdem werden Abstandsempfehlungen zu lärm erzeugenden

als Festsetzung in den Bebauungsplan mit auf. Mit Hinweis auf Pkt. 4.6 Baugrund/Tiefgründung ist zu empfehlen, geplante Gebäude mit Gebäudeheizung und -kühlung per Sole-Wasser-Wärmepumpen zu versorgen, als geräuschärmere Alternative zu Luft-Luft-Wärmepumpen.

8.4.1.2 Immissionen in die Nachbarschaft

Die Verkehrsemissionen (Schall) von dem Baugebiet (ca. 40 Wohneinheiten) nach außen sind überschaubar und werden durch die geringe Fahrgeschwindigkeit sowie den Einbahnverkehr (keinerlei dauerhafter LKW-Verkehr) minimiert. Aufgrund der Lage des Baugebietes direkt an einer Bushaltestelle dürfte – bei entsprechender Taktung – für die zukünftigen Einwohnerinnen und Einwohner die Attraktivität des öffentlichen Nahverkehrs steigen und motorisierter Individualverkehr tendenziell abnehmen. Auch wird die Nutzungsart Wohnen nun beiderseits der Herressener Straße vertreten sein, so dass auch der Bewegungs- und Ruherhythmus im Geltungsbereich mit dem der gegebenenfalls betroffenen Nachbarschaft identisch ist.

8.4.2 Luftqualität

8.4.2.1 Immissionen (von außen in den Geltungsbereich)

An die Luftqualität werden im Wohngebiet Anforderungen nach Nr. 3.1 Tabelle 1 der Geruchsimmissions-Richtlinie – (GIRL) gestellt. Da im Umkreis von 600 m kein Emittent in relevanter Größenordnung und Dauer (Tierhaltung/Dünger/Industriebetrieb u. ä.) bekannt ist, wird eine Geruchsprognose nach GIRL nicht erforderlich. Luftverbessernd sei die angrenzende Parklandschaft zu nennen.

8.4.2.2 Emissionen (innerhalb des Geltungsbereiches entstehend)

Die Verkehrsemissionen (Schadstoffe, Stäube, Gerüche) von dem Baugebiet (40 Wohneinheiten) nach außen sind überschaubar und werden durch die geringe Fahrgeschwindigkeit sowie den Einbahnverkehr (keinerlei dauerhafter LKW-Verkehr) minimiert.

Angesichts des hohen Ausstoßes an Feinstaub sollte bei Holzfeuerungen nur modernste Anlagentechnik mit möglichst niedrigen Emissionen zum Einsatz kommen. Relativ niedrige Emissionsgrenzwerte gelten für Holzpellettheizungen. Besonders emissionsarme Holzpelletkessel und -öfen erfüllen die Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“.

Aufgrund der rasanten Entwicklung im Energiesektor sollen diesbezüglich keine einschränkenden Festsetzungen getroffen werden.

Die Nutzung von Solaranlagen (zur Reduzierung von Emissionen) soll ausdrücklich zugelassen werden.

8.5 Bodenordnung (Bodenmanagement und Geoinformation)

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45-84 BauGB ist zur Realisierung der Planung nicht notwendig. Eine amtliche Vermessung mit Bezugnahme auf Lage- und Höhen-Festpunkte ist im Jahr 2019 erfolgt.

9 Quellen

- Gutachterliche Stellungnahme P 1041/21 Ermittlung der Schallimmissionen in den Grenzen des Bebauungsplanes und Erarbeitung von Maßnahmen zum Schutz vor Lärm, ITA Weimar mbH, 2021-07-23
- Schallimmissionsprognose Beurteilung von möglichen Schallimmissionen aus Freizeitanlagen (Festwiese) nach LAI-Freizeitlärmmrichtlinie, ITA Weimar mbH, 2021-08-04
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP), m&v ingenieure GbR Erfurt, 2021-06-24
- Baugrunduntersuchung, Geoconsult Ingenieurgesellschaft für Umweltschutz und Geotechnik mbH Erfurt, 2020-02-13

10 Weitere Grundlagen

- Grün- und Freiraum-Entwicklungskonzeption Apolda, RoosGrünPlanung Weimar, 2006-08-08
- Gartendenkmalpflegerische Rahmenplanung mit Zielkonzeption: Herressener Promenade - Apolda, RoosGrünPlanung Weimar, 2014-03-27
- Zusammenfassender Landschaftsplan „Stadt Apolda“, DANE Landschaftsarchitekten BDLA, 2000-06-30
- Gestaltungssatzung der Stadt Apolda 296-XXXII/08, 2008-03-05
- Konzeptskizze – Neubau von Mehrfamilienhäusern - Projekt PRADA WGA Apolda, ThEGA GmbH Erfurt, 2021-08-02

11 Anlagen/ Planverzeichnis

- Anlage 1: Planzeichnung Bebauungsplan „Wohnen an der Herressener Promenade“, 22.10.2021
- Anlage 2: Planzeichnung GOP Baumbestandsplan
- Anlage 3: Planzeichnung GOP Bestandsplan
- Anlage 4: Planzeichnung GOP Maßnahmenplan
- Anlage 5: Gutachterliche Stellungnahme P 1041/21 Ermittlung der Schallimmissionen in den Grenzen des Bebauungsplanes und Erarbeitung von Maßnahmen zum Schutz vor Lärm, ITA Weimar mbH, 2021-07-23
- Anlage 6: Schallimmissionsprognose Beurteilung von möglichen Schallimmissionen aus Freizeitanlagen (Festwiese) nach LAI-Freizeitlärmmrichtlinie, ITA Weimar mbH, 2021-08-04
- Anlage 7: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP), m&v ingenieure GbR Erfurt, 2021-06-24
- Anlage 8: Entwurfsvermessung inkl. Festpunktübersicht mit Festpunktbeschreibungen, Ingenieurbüro für Vermessung Dipl. Ing. (FH) Diana Kölling, 2019-11-05