

Bebauungsplan „Revitalisierung RST-Gelände“ der Stadt Apolda

– Entwurf Begründung –

(Stand 20. März 2021)

Inhalt:

1. Allgemeines
2. Plangebiet/Ziel der Planung
3. Städtebauliches Konzept
4. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
6. Anlagen
 - 6.1. Schallimmissionsprognose Nr. LG 63/2019 für die geplante Wohnbebauung auf dem ehemaligen „RST-Gelände“ in der Stadt Apolda
 - 6.2. Schreiben des Landratsamtes Weimarer Land vom 26.01.2021 „Löschung des Altstandortes“

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Apolda
Markt 1
99510 Apolda
Tel.: 03644-650-0
stadtverwaltung@apolda.de

Auftragnehmer:

Baubetreuungsbüro Schmidt
36433 Bad Salzungen
F.-Engels-Straße 22
Tel: 0 36 95 / 62 22 67
peter.schmidt.basa@googlemail.com

1. Allgemeines

Die Stadt Apolda plant, die vorhandene Gewerbebrache zwischen Bahnhofstraße und Rosestraße im Norden, Louis-Opel-Straße im Osten und Lessingstraße im Südosten und im Südwesten zu revitalisieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Ziel ist die mittelfristige Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers.

Bei der in Rede stehenden Fläche (nachfolgend RST-Gelände genannt) handelt es sich um eine in DDR-Zeiten vom Weimarwerk gewerblich genutzte Fläche, welche nach 1990 unter der Bezeichnung Rotations-Symmetrische-Teile GmbH privatisiert wurde. Seit einer geordneten Insolvenz der Firma im Jahr 2014 liegt die Fläche brach.

Mit **Beschluss SR-429/18** vom 5. September 2018 hat der Stadtrat der Stadt Apolda die Aufstellung eines Bebauungsplanes für nachfolgend aufgeführte Flurstücke in den Fluren 4 und 5 der Stadt beschlossen:

Flur: 4

Flurstücke: 1186/2, 1186/3, 1187/3, 1187/4 (teilweise), 1188 (teilweise), 1189/4 (teilweise), 1189/5 (teilweise), 1189/6 (teilweise) und 1189/7 (teilweise)

Flur: 5

Flurstücke: 1195, 1196/2, 2884, 2885, 3028.

Mit Fortführungsnachweis des Liegenschaftskatasters Nr. 590 vom 18.01.2021 ergeben sich für diesen Geltungsbereich folgende katastermäßigen Änderungen (ohne Änderung des tatsächlichen Geltungsbereiches):

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1189/7 und 1189/10 (jeweils teilweise) in der Flur 4 der Gemarkung Apolda.

In Absprache mit der für die Entwicklung des Gebietes verantwortlichen Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) entfallen aufgrund eines nicht zwingend ersichtlichen Planungsbedarfes die für eine Mischgebietsnutzung vorgesehenen Flurstücke entlang der Bahnhofstraße (Flur 4, Flurstücke 1189/9 und 1189/19 (teilweise)). Für die drei vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude an der Bahnhofstraße ist eine Überplanung nicht erforderlich. Die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Vermarktung und künftige Nutzung sind hier mit dem Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB in ausreichendem Umfang gesichert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst danach noch ca. 18.100 m².

Der Bebauungsplan soll im **beschleunigten Verfahren** gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die in § 13 a Abs. 1 BauGB diesbezüglich benannten Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahren sind gegeben. Der Bebauungsplan dient klassisch der Wiedernutzbarmachung von Flächen und unterschreitet die maximal zulässige Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² klar. Es werden im Weiteren keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet für welche eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht besteht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Somit kommen die in § 13 a Abs. 2 BauGB benannten Verfahrensvereinfachungen zur Anwendung (Wegfall der frühzeitigen Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB; Wegfall der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, des Umweltberichtes nach § 2 a BauGB, Wegfall der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, Wegfall einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB, Wegfall der Umweltüberwachung nach § 4 c BauGB).

Im Weiteren gilt § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, wonach Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als zulässig im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Die sich aus § 13 a Abs. 3 BauGB ergebenden verfahrensrechtlichen Konsequenzen, insbesondere hinsichtlich diverser Bekanntmachungen, sind zu beachten.

Da die Stadt Apolda bislang nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügt, ist der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB einzuordnen. Danach müssen dringende Gründe die Planung erfordern, und die Planung darf der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen.

Da es sich vorliegend um die Entwicklung einer innerstädtischen Gewerbebrache mit erheblichen Altlastenproblem handelt, sind diese Rahmenbedingungen gegeben. Die Dringlichkeit der Planung ist sowohl städtebaulich mit dem baulichen Zustand der Gewerbebrache als auch Umweltseitig zu begründen.

Der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung wird die Planung ebenfalls nicht entgegenstehen. Im in den letzten Jahren erstellten „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Apolda 2030“ (ISEK) werden für die Nachnutzung des gesamten ehemaligen RST-Geländes eine Einordnung von qualitativ hochwertigem Wohnraum, eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung und innerstädtischer Einzelhandel benannt. Im engeren Plangebiet soll daraus ableitend die Einordnung von Wohnbauflächen erfolgen. Die anderen im ISEK benannten Nutzungen sind im Bereich der vorhandenen Bebauung unmittelbar an der Bahnhofstraße vorstellbar. Insoweit wird die Planung der künftigen gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Apolda nicht entgegenstehen.

Das zu entwickelnde Gebiet befindet sich zudem im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet 2 „Nördliche Bahnhofstraße“ der Stadt Apolda. Es stellt den aktuell gravierendsten städtebaulichen Missstand im Sanierungsgebiet dar. Bereits im Rahmen der Erstellung dieser Sanierungssatzung wurde die Dringlichkeit zur Entwicklung des ehemaligen RST-Geländes herausgearbeitet.

In Zusammenarbeit mit dem Land und der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) konnte nunmehr die Realisierung der Maßnahme in Angriff genommen werden.

Auf Grundlage eines sogenannten „Letter of Intent“ haben sich das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) und die LEG zur Zusammenarbeit mit der Stadt Apolda bei der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes verpflichtet.

Die LEG erklärte ihre Bereitschaft, die erforderlichen Ordnungsmaßnahmen (Abriss/ Altlastenbeseitigung, Neuerschließung) auf den inzwischen durch die Gesellschaft erworbenen Grundstücken in enger Abstimmung mit der Stadt zu realisieren.

Die Stadt beabsichtigt, vor diesem Hintergrund Städtebaufördermittel zum Ausgleich der zu erwartenden unrentierlichen Kosten einzusetzen und die erforderlichen gemeindlichen Miteleistungsanteile bereitzustellen.

Die kompletten Abrissmaßnahmen sowie die vollständige Altlastensanierung des Gebietes sind zwischenzeitlich beendet. Mit Schreiben vom 26.01.2021 teilt das Landratsamt Weimarer Land die „Löschung des Altstandortes ‚RST-Apolda, ehem. Weimarwerk‘, Bahnhofstraße 62 in Apolda - THALIS-Nr. 13949“ mit. Dem Abschlussbericht der Sanierungsmaßnahmen ist diese Begründung als Anlage beigefügt.

2. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich ca. 900 m nordöstlich des Stadtzentrums unmittelbar südlich des Bahnhofes Apolda. Es wird begrenzt durch die Bebauung an der Bahnhofstraße und die vorhandene Bebauung an der Rosestraße im Norden, die Louis-Opel-Straße im Osten und die Lessingstraße im Südosten und im Südwesten.



Luftbildauszug Lage des Plangebietes

Das innerstädtische Plangebiet war, wie im Luftbild ersichtlich, weitgehend bebaut. Während die denkmalgeschützte Gebäudefront an der Bahnhofstraße im Wesentlichen zu erhalten war, ist die im übrigen Gelände ersichtliche gewerbliche Bebauung zwischenzeitlich vollständig abgerissen.

Vor dem Hintergrund der gewerblichen Altnutzung war von einer zumindest partiellen Belastung mit Altlasten auszugehen. Die diesbezüglich erforderlichen Untersuchungen und Erkundungen wurden im Auftrag der LEG durch die Ingenieurgesellschaft für Umweltschutz und Geotechnik mbH durchgeführt, in deren Ergebnis ein Bericht „Erweiterte Erkundung zur Altlastenbewertung und Gefährdungsabschätzung sowie zur abfalltechnischen Bewertung“ von 15.10.2018 vorliegt.

Der Bericht bildete die Grundlage für die in den Jahren 2019 und 2020 realisierten Abriss- und Sanierungsmaßnahmen.

Der Bebauungsplan geht vor diesem Hintergrund nunmehr von einer komplett beräumten und von Altlasten freien Fläche aus.

Die dem Bebauungsplan nach erfolgtem Abriss und erfolgter Altlastensanierung zugrunde zu legende Fläche weist ein Ost-West-Gefälle auf. Die Höhendifferenz zwischen Bahnhofstraße und Lessingstraße beträgt ca. 12 m auf einer Länge von etwa 200 m.

Die das Plangebiet direkt umgebende Bebauung trägt typische innerstädtische Strukturmerkmale. Neben der repräsentativen Villenbebauung an der Bahnhofstraße befinden sich in der Lessingstraße typische zwei- bis dreigeschossige Stadtvillen unterschiedlicher Größe sowie dreigeschossige Mehrfamilienhäuser jüngerer Baudatums.

Da das Plangebiet zumindest in Teilen als Denkmalensemble (Bahnhofstraße mit Bebauung / ab Fußgängerzone bis Bahnhof) ausgewiesen ist, stellt diese Umgebungssituation einen Bezugsrahmen für eine künftige Bebauung dar.

Hinsichtlich des Denkmalensemble-Status ist anzumerken, dass das Plangebiet über Jahrzehnte nahezu vollständig durch Industriebauten überprägt und erheblich mit Altlasten belastet war. Das Gelände wurde zwischenzeitlich mit erheblichen Mitteln der Stadt und mit Fördermitteln (Steuermitteln) des Bundes und des Freistaates freigelegt und von Altlasten bereinigt. Dabei ist der Umfang der zwangsläufig entstandenen unrentierlichen Kosten durch eine entsprechende Vermarktung der sanierten Flächen in Grenzen zu halten. Dieses stellt einen weiteren wesentlichen Zwangspunkt für die städtebauliche Überplanung des Gebietes dar.

Anzumerken ist im Weiteren, dass das im Osten des Plangebietes ehemals vorhandene (vermutlich zur Villa Bahnhofstraße 62 a gehörende) Gartenhaus bereits vor Jahren einem Brand zu Opfer gefallen ist. Ein weiterer Denkmalbestand, welchen die Planung in besonderer Weise zu berücksichtigen hätte, ist nicht erkennbar.

Soweit es die künftige Bebauung der Flächen angeht, wurde ein Kompromiss zwischen dem beschriebenen Kostenfaktor und der gegebenen städtebaulichen Situation angestrebt. Der Bebauungsplan schließt durch entsprechende Festsetzungen eine Reihenhausbauung und die Entstehung von Zeilenbauten aus. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximal zulässige Gebäudelänge wird auf 20 m begrenzt, die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Daneben sichern die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Gebäudehöhe auch diesbezüglich die Entstehung einer der Umgebungssituation entsprechenden Gebäude.

Der oben kurz erläuterten Umgebungssituation wird in der Planung durch Festsetzungen zur Größe, Kubatur und Stellung der Gebäude Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Belange der archäologischen Denkmalpflege erfolgte eine fachliche Begleitung der Abriss- und Sanierungsmaßnahmen durch die zuständige Fachbehörde.

Soweit es die Lage des Plangebietes im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Apolda angeht ist anzumerken, dass diese Satzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch den Stadtrat aufgehoben werden soll. Widersprüchliche Regelungen können somit vermieden werden.

Erschließungsseitig stellt sich das Plangebiet aufgrund seiner innerstädtischen Lage als relativ unkompliziert dar. Sämtliche Medien liegen im bzw. am Plangebiet an, so dass mit den einzelnen Versorgungsträgern lediglich Abstimmungen zu den konkreten Anschlusspunkten und -modalitäten zu führen sind. Einzig die konkrete straßenseitige Anbindung an die Lessingstraße erforderte weitergehender Abstimmungen.

Hinsichtlich der gegebenen naturräumlichen Ausstattung des Gebietes ist auf die unter Ziffer 1 erläuterte Rechtslage hinzuweisen.

Unabhängig davon ist einzuschätzen, dass die Planung Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht bzw. nur in geringen Umfange berührt.

So sind die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima in der Summe eher positiv zu bewerten. Insbesondere die Sanierung des schadstoffbelasteten Bodens, die Flächenentsiegelung und eine geplante großzügige Begrünung des Gebietes untersetzen dieses. Damit in Verbindung sind auch die positiven umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die in der Umgebung vorhandenen Kultur- und Sachgüter hervorzuheben.

Immissionsschutzrechtlich sind für das Plangebiet Belastungen durch die nördlich gelegene Bahnstrecke sowie den Autoverkehr auf der Rosestraße und der Lessingstraße zu erwarten. Ebenfalls relevant ist eine nördlich des Plangebietes gelegene Außenstelle eines Fachgroßhandels für Haustechnik und Elektro (Firma Cl. Bergmann GmbH, Rosestraße 2).

Vor diesem Hintergrund wurde eine entsprechende schalltechnische Berechnung durch das Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR beauftragt.

Nach diesen in der Anlage zur Begründung ersichtlichen Berechnungen werden durch die zu erwartenden Verkehrsemissionen die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 in Teilen des Plangebietes überschritten. Die höchsten Überschreitungen ergeben sich danach außerhalb des Plangebietes an den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden in der Bahnhofstraße. Innerhalb des Plangebietes wird der Schwellenwert der 16. BImSchV von 70 dB(A), der Schwellenwert von 60 dB(A) nachts um 2 dB sowie im Einzelbaufeld unmittelbar an der Louis-Opel-Straße um 1 dB überschritten.

Diesen ermittelten Überschreitungen der benannten Schwellenwerte Rechnung tragend wurden das Einzelbaufeld an der Louis-Opel-Straße in Abstimmung mit dem Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR um ca. 5 m nach Westen verschoben, so dass hier keine Schwellenwertüberschreitung mehr erfolgt.

Im übrigen Plangebiet werden die benannten Schwellenwerte unterschritten, jedoch teilweise die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 überschritten.

Dies ist bei einer innerstädtischen Wohnlage wie im vorliegenden Falle grundsätzlich zumutbar, zumal andere Belange gerade für die Entwicklung solcher innerörtlichen Wohnlagen sprechen. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf den im Thüringer Landesplanungsgesetz und im Regionalplan formulierten Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung, auf die günstige infrastrukturelle Einbindung des Standortes in die gegebenen städtischen Strukturen und nicht zuletzt auf die städtebauliche Aufwertung des Bereiches „Sanierungsgebiet nördliche Bahnhofstraße“.

Dennoch werden im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen des passiven Lärmschutzes vorgesehen, um die Auswirkungen der gegebenen Lärmbelastungen für die künftigen Bewohner des Plangebietes so gering wie möglich zu halten (vgl. Textfestsetzung Nr. 7.1 bis 7.3 der Satzung).

Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass den vorliegenden lärmtechnischen Berechnungen die für die Stadt Apolda insgesamt ermittelten Verkehrsbelastungen zugrunde liegen. Die tatsächlichen standortbezogenen Belastungen dürften erheblich niedriger liegen. Die Ermittlung der tatsächlichen, vermutlich wesentlich niedrigeren, Belastung wäre nur über eine Verkehrszählung zu ermitteln.

Als immissionsschutzrechtlich relevant erweist sich im Weiteren eine nördlich des Plangebietes gelegene Außenstelle eines Fachgroßhandels für Haustechnik und Elektro (Firma Cl. Bergmann GmbH).

Nach Angaben der Firma erfolgen auf dem Gelände Rosestraße 2 montags bis freitags in der Zeit ab ca. 5:00 Uhr für 1 bis maximal 2 Stunden Ent- und Beladungsarbeiten im vorhandenen Lager des Großhandels mittels Hubwagen von LKW's.

Das Abholen der Ware durch Handwerker aus den Bereichen Sanitär, Heizung und Elektro erfolgt über den Tag verteilt.

Für die Tagzeit werden die zulässigen Immissionswerte sicher eingehalten. Nachts (vorliegend zwischen 05:00 Uhr und 06:00 Uhr) werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 im angrenzenden Plangeltungsbereich um bis zu 3 dB(A) überschritten. Zudem ergeben sich für die Nachtzeit (5:00 Uhr bis 6:00 Uhr) rechnerisch Überschreitungen der zulässigen Pegelspitzen um bis zu 10 dB.

In Reaktion auf diese gegebene Situation wird empfohlen, eine Vereinbarung mit dem Betreiber des Großhandelslagers über die Verschiebung der Anlieferungszeit auf nach 6:00 Uhr anzustreben. Dieses stellt die günstigste Lösung der Problematik dar. Die zulässigen Immissionsgrenzwerte würden sicher eingehalten.

Unabhängig davon werden vorsorglich zusätzlich weitere Maßnahmen des passiven Lärmschutzes im Bebauungsplan vorgesehen, welche die Anordnung der Ruheräume in den geplanten Wohngebäuden betreffen.

3. Städtebauliches Konzept

Konzeptionelle Zielstellung der Stadt ist die Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebietes auf der zwischenzeitlich geräumten und von Altlasten befreiten (ehemaligen) RST-Fläche. Hierfür bietet der Standort aufgrund seiner Erschließung und der im näheren Umfeld gegebenen infrastrukturellen Ausstattung optimale Voraussetzungen. Kita, Grundschule, zwei Nahversorger und diverse andere Einrichtungen befinden sich im fußläufig erreichbaren Umfeld. Unbedingt erwähnenswert ist auch die Nähe des Bahnhofes (ca. 200 bis 300 m).

Wie bereits unter Ziffer 2 beschrieben, ist das unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Gebiet wesentlich geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Bebauungen verschiedener Art. Auch im weiteren Umfeld ist diese Bebauungsform in größerem Umfang vorzufinden und somit als typisch zu bezeichnen.

Dieser Situation folgend ist auch die anzustrebende Struktur der zu beplanenden Fläche zu gestalten. Sowohl die verkehrliche Erschließung des Gebietes als auch alle weiteren städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dies ermöglichen.

Spielräume bei den festgesetzten Maßen der baulichen Nutzung und der Bauweise sowie eine bewusste Beschränkung bei den Gestaltungsfestsetzungen sollen das Entstehen eines typisch städtischen Wohngebietes (Stadthäuser moderner Prägung, stadtvillenartige Bebauung) ermöglichen, und eine klassische (ländliche) Eigenheimbebauung ausschließen.

4. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die straßenseitige Erschließung des Wohngebietes erfolgt mittels einer an die Lessingstraße anbindenden Stichstraße. Diese endet in einer zentral gelegenen, für dreiaxlige Müllfahrzeuge ausgelegten Wendeanlage nach EAE 85/95.

Für die Erschließungsstraße wird im Bebauungsplan ein Straßenquerschnitt von ca. 6,10 m vorgehalten (ohne Verkehrsgrün). Über die genaue Aufteilung zwischen Fahrbahn, Gehweg und Flächen für den ruhenden Verkehr sowie ggf. Medienstreifen und Grünstreifen ist im Rahmen der Erschließungsplanung abschließend zu entscheiden. Gegebenenfalls kann unter Bezug auf § 125 Abs. 3 BauGB hinter der im Bebauungsplan definierten Straßenbreite zurückgeblieben werden.

Zwischen dem künftigen Wohngebiet und der Bahnhofstraße ist ein maximal 3 m breiter Gehweg vorgesehen, welcher auch als fußläufige Verbindung zwischen Lessingstraße und Bahnhofstraße von der Öffentlichkeit genutzt werden kann. Die konkrete Ausführung dieses Gehweges bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten, so dass im Bebauungsplan keine weiteren Regelungen vorzusehen sind.

Die Anschlüsse an das Ver- und Entsorgungsnetz Wasser bzw. Abwasser sind vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes im Grundsatz unkompliziert. So bestehen hinsichtlich der Trinkwasserversorgung nach Auskunft der Versorgungsträgers Anschlussmöglichkeiten in allen anliegenden Straßen. Die Detailabstimmung mit dem zuständigen Versorger (Apoldaer Wasser GmbH) ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu führen.

Die Abwasserentsorgung soll im Trennsystem erfolgen. Dabei wird das anfallende Schmutzwasser über den Anschluss an die in der Bahnhofstraße anliegende Kanalisation entsorgt. Die entsprechenden Anschlusskanäle sind im Bereich des geplanten Fußweges zur Bahnhofstraße zu verlegen.

Die Menge des anfallenden Oberflächenwassers wird sich durch die zu erwartende umfangreiche Entsiegelung des Plangebietes im Verhältnis zur derzeitigen Situation deutlich reduzieren. Die konkreten Übergabepunkte an das bestehende öffentliche Entsorgungsnetz sind nach Vorlage der zu erwartenden konkreten Einleitmengen mit dem Abwasserzweckverband festzulegen.

Hinsichtlich der Erschließung der Grundstücke mit Elektrizität ist seitens der Energienetze Apolda eine Kabeltrasse von der Lessingstraße zur Wendeschleife und über den Gehweg zur Bahnhofstraße vorgesehen. Ein Standort für eine Transformatorenstation wird vorgehalten. Die konkreten Trassenverläufe sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

Auch eine Gasversorgung von der Lessingstraße bis zur Wendeschleife ist möglich. Technische Details einschließlich der erforderlichen Abstimmungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu regeln.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO definiert.

Die Nutzungsarten „der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“ (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergung, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im gesamten Plangeltungsbereich unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung beschränken sich die Festsetzungen auf die zwingend festzusetzende Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen und die zulässigen Geschossezahlen.

Die festgesetzte GRZ schöpft dabei die nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässigen Werte aus, wobei bedingt durch die Größe der Baufelder die Bebaubarkeit im Verhältnis zur festgesetzten GRZ teilweise eingeschränkt wird.

Die Festsetzung der zulässigen Geschossezahl sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der gegebenen Umgebungssituation.

Die Definition einer Mindestgeschossezahl von zwei Vollgeschossen im allgemeinen Wohngebiet soll die Einordnung von für eine innerstädtische Bebauung atypischen Eigenheimen ausschließen und eine der Umgebungssituation entsprechende Bebauung sichern.

Dem gleichen Zweck dient die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe.

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Wohngebiet mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelängen auf 20 m wird die Entstehung größerer zusammenhängender Bebauungen verhindert, wie das beispielsweise bei der Festsetzung einer offenen Bauweise (bis 50 m) möglich wäre.

Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen

Mit der Sicherung eines 5-m-Abstandes von der Straßenbegrenzungslinie wird ein zusätzlicher Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück gesichert und zudem Störungen des Verkehrs auf der Erschließungsstraße bei der Zufahrt zum eigenen Grundstück weitgehend vermieden.

Pflanzgebote:

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung sollen eine Durchgrünung des Plangebietes sichern. Diesem Ziel dient insbesondere das Gebot zur Anpflanzung hochstämmiger Laub- und Obstbäume. Die straßenbegleitende Anpflanzung dreimal verpflanzter hochstämmiger Bäume der Sorte Spitzahorn (acer platanoides) dient insbesondere der Gestaltung des Straßenraumes.

Festsetzungen zum passiven Schallschutz:

Wie bereits unter Ziffer 2 der Begründung erläutert, ist mit begrenzten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 zu rechnen. Diese Überschreitungen werden vor dem Hintergrund anderer Belange zurückgestellt. Dennoch ist in diesem Zusammenhang die Festsetzung geeigneter und sinnvoller Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu treffen. Die sich aus Ziffer 10 der Schallimmissionsprognose Nr. LG 63/2019 (vgl. Anlage zur Begründung) ergebenden Empfehlungen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Gestaltungsfestsetzungen:

Die Festsetzungen zur Gestaltung sind auf ein Minimum reduziert, um den künftigen Bauherren diesbezügliche Spielräume zu belassen. Insbesondere wird auf Festsetzungen zu Dachformen und zur Fassadengestaltung verzichtet, so dass, wie bereits unter Punkt 3 formuliert, Bebauungen unterschiedlichen Charakters ermöglicht werden.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Das Plangebiet unterliegt Lärmbelastungen durch den Verkehr auf den umliegenden Straßen und das nördlich des Plangebietes angesiedelte Lager des Großhandelsbetriebes Cl. Bergmann GmbH. Zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen dieser Emittenten wurden Festsetzungen zu den Schallschutzklassen der Fenster sowie zur Einordnung von Schlafräumen und Kinderzimmern in besonders von Lärmimmissionen betroffenen Bereich getroffen.

6. Anlagen

- 6.1. Schallimmissionsprognose Nr. LG 63/2019 für die geplante Wohnbebauung auf dem ehemaligen „RST-Gelände“ in der Stadt Apolda
- 6.2. Schreiben des Landratsamtes Weimarer Land vom 26.01.2021 „Löschung des Altstandortes“