



Stadt Rudolstadt

Bebauungsplan Nr. 21 „Volkstedter Leite“ (5. Änderung) der Stadt Rudolstadt

im Teilbereich Hugo-Trinckler-Straße 9 (Fitnesscenter)

Teile B: Textliche Festsetzungen

C: Begründung



Entwurfsverfasser: Stadt Rudolstadt
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung
Markt 7
07407 Rudolstadt

Rudolstadt, den 15. April 2025

Teil B: Textliche Festsetzungen

Präambel

Die Festsetzungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Volkstedter Leite“ umfassen alle Festsetzungen, welche im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplangebietes einschließlich der 1. bis 4. Änderung gelten. Neue bzw. überarbeitete Festsetzungen betreffen ausschließlich den Teilbereich der 5. Änderung und werden im Text kursiv unterstrichen hervorgehoben. Nicht geänderte Festsetzungen haben weiterhin Bestand.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugebieten ist die Errichtung von Wohngebäuden sowie von baulichen Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Sondergebiet (SO) „Klinik“ gemäß § 11 BauNVO

Auf der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als SO „Klinik“ festgesetzten Baufläche ist die Errichtung eines Krankenhauses und seiner notwendigen Nebenanlagen wie z. B. einer Flugbetriebsfläche zulässig.

1.3 Sondergebiet (SO) „Erlebnisbad“ gemäß § 11 BauNVO

Im SO „Erlebnisbad“ ist die Errichtung eines Bades mit den Außenanlagen wie Saunabereich mit Außensolebecken, Erlebnisaußenbecken und Spielanlagen zulässig.

1.4 Sondergebiet (SO) „Sport, Freizeit und medizinische Versorgung“ gemäß § 11 BauNVO

Im SO „Sport, Freizeit und medizinische Versorgung“ sind zulässig:

- Die Errichtung einer Fitness- und Sportanlage mit den Außenanlagen wie Außensportfläche und Saunabereich,
- Gebäude mit Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, wie z.B. Arztpraxen, Physiotherapie sowie
- eine Wohnung für den Betriebsinhaber.

1.5 Sondergebiet SO 1 „Dienstleistung und medizinische Versorgung“ gemäß § 11 BauNVO

Im SO 1 „Dienstleistung und medizinische Versorgung“ sind zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen zur Stationierung von Fahrzeugen ausschließlich für notärztliche Einsätze und sonstigen Rettungs- und Krankentransportwagen (Rettungswache),
- Gebäude mit Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke,
- bis zu zwei Wohnungen im 1. Obergeschoss für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die der Nutzung als Rettungswache zugeordnet sind.

1.6 Sondergebiet SO 2 „Dienstleistung und medizinische Versorgung“ gemäß § 11 BauNVO

Im SO 2 „Dienstleistung und medizinische Versorgung“ ist die Errichtung von Gebäuden zulässig, deren Einrichtungen das medizinische Angebot des Krankenhauses ergänzen, Dienstleistungen für das Krankenhaus und die umliegenden Nutzungen anbieten und die Integration spezifischer Wohnangebote ermöglichen.

Zulässig sind:

- Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke (z. B. Altenpflegeheim), Einrichtungen zur Ergänzung des medizinischen Angebotes der Klinik (z. B. Dialysestation) sowie Arztpraxen,
- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss: a) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Mitarbeiter und Auszubildende, die der Nutzung des Krankenhauses sowie des SO 2 „Dienstleistung und medizinische Versorgung“ zugeordnet sind und b) für spezifische Wohnangebote wie betreutes Wohnen, Wohngruppen bzw. für pflegebedürftige Personen,
- Einrichtungen zur Beherbergung für Besucher und ambulante Patienten der Einrichtungen in den SO „Klinik“ sowie „Dienstleistung und medizinische Versorgung“,
- gastronomische Einrichtungen im Erdgeschoss (max. 50 Prozent der Geschossfläche) sowie
- Läden bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 200 m², die in unmittelbar sachlichem Zusammenhang mit der Kliniknutzung stehen (z. B. Apotheke, Kiosk, Blumenladen).

1.7 Sondergebiet (SO) „Ferienhäuser am Erlebnisbad“ gemäß § 10 BauNVO

Das Sondergebiet „Ferienhäuser am Erlebnisbad“ dient der Unterbringung von max. 10 Ferienhäusern im Sinne des § 10 Abs. 4 BauNVO zu Zwecken der Erholung in Ergänzung der angrenzenden Nutzung Erlebnisbad.

Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von Ferienhäusern im Sinne des § 10 Abs. 4 BauNVO und die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Stellplätze für Pkw einschließlich erforderlicher Zufahrten sowie Außenanlagen wie Sitz- und Spielbereiche.

Im SO „Ferienhäuser am Erlebnisbad“ ist Dauerwohnen nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16ff. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Die in den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Dies gilt nicht in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 „Dienstleistung und medizinische Versorgung“ sowie im SO „Klinik“ für den Teilbereich der 3. Änderung (Flugbetriebsfläche).

Im Bereich SO „Klinik“ kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen bis maximal 0,6 zugelassen werden, wenn die Überschreitung der

zulässigen GRZ (0,5) im Verhältnis 1 : 3 durch eine extensive Dachbegrünung kompensiert wird.

Im SO „Ferienhäuser am Erlebnisbad“ darf die maximal zulässige GRZ von 0,3 durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.

Im SO „Sport, Freizeit und medizinische Versorgung“ kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen bis maximal 0,7 zugelassen werden, wenn die Überschreitung der zulässigen GRZ (0,6) im Verhältnis 1:3 durch eine extensive Dachbegrünung kompensiert wird.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

2.2.1 Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiete SO 1 und SO 2 „Dienstleistung und medizinische Versorgung“

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage wird die Höhe Oberkante Erdgeschossfußboden festgesetzt. Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf maximal 0,4 m, im WA 3 maximal 0,6 m über dem Bezugspunkt Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Als Straßenbezugspunkt wird die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück gemessen an der Grundstücksgrenze (OK Bord) festgesetzt. Die im Plan dargestellten Bezugspunkte wurden auszugsweise der Straßenendvermessung entnommen (siehe Tabelle). Die exakte höhenmäßige Einordnung des Gebäudes ist im Rahmen des Bauantrages auf Grundlage der vorliegenden Straßenendvermessung vorzunehmen und ggf. zu interpolieren.

Da das Gelände im WA 3 in westliche Richtung überdurchschnittlich stark ansteigt, kann auf den an der westlichen Baugebietsgrenze anschließenden Grundstücken die Oberkante Erdgeschossfußboden ausnahmsweise maximal 1,2 m über dem Bezugspunkt Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße liegen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

Als oberer Bezugspunkt wird die Firsthöhe bzw. die Traufhöhe der baulichen Anlage entsprechend Planeinschrieb festgelegt. Die Traufhöhe ist gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 und 2 ThürBO zu berechnen, wobei die Traufhöhe der Wandhöhe gleichzusetzen ist.

2.2.2 Sondergebiete (SO) „Sport, Freizeit und medizinische Versorgung“ und (SO) „Erlebnisbad“

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK EG) zugrunde gelegt. Da die beiden Sondergebiete „Sport, Freizeit und medizinische Versorgung“ und „Erlebnisbad“ bereits bebaut sind, werden die Höhen für den unteren Bezugspunkt entsprechend der Bauanträge festgesetzt.

- SO „Sport, Freizeit und medizinische Versorgung“:
OK EG 0,00 m = 217,15 m ü HN
- SO „Erlebnisbad“:
OK EG 0,00 m = 219,50 m ü HN

Als oberer Bezugspunkt wird die Firsthöhe (SO „Sport, Freizeit und medizinische Versorgung“) bzw. die oberste Dachbegrenzungskante (SO „Erlebnisbad“) der baulichen Anlage festgelegt.

2.2.3 Sondergebiet „Ferienhäuser am Erlebnisbad“

Als oberer Bezugspunkt wird die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlage entsprechend Planeinschrieb festgelegt. Diese darf maximal 6,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe Oberkante Erdgeschossfußboden (OK EG) festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 237 m ü. NHN (westlich der inneren Erschließungsstraße) und 235 m ü. NHN (östlich der inneren Erschließungsstraße) nicht überschreiten.

Für Gebäude, die im Flugkorridor des Hubschrauberlandeplatzes (Abflugrichtung 216°) liegen, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die erforderliche Überflughöhe gewährleistet ist. Dies gilt ebenso für Baugeräte wie z. B. Baukräne, welche die zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Sie ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. (Hinweis: Vollgeschosse im Sinne der bauplanungsrechtlichen Vorschriften dieses Bebauungsplanes sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von 2,3 m haben.)

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet, im SO 1 „Dienstleistung und medizinische Versorgung“ und im SO „Ferienhäuser am Erlebnisbad“ ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend dem Planeinschrieb sind in den Wohngebieten WA 1.1, 1.2, 2.3 und 3 nur Einzelhäuser, in den Wohngebieten WA 1.3, 1.4 und 1.5 Einzel- und Doppelhäuser und in den Wohngebieten WA 2.1 und 2.2 zusätzlich auch Hausgruppen mit max. 3-4 Häusern zulässig. Im Wohngebiet WA 1.3 ist die im Plan durch Symbol dargestellte Hauptfirstrichtung verbindlich.

In den Sondergebieten „Sport, Freizeit und medizinische Versorgung“, „Klinik“, SO 2 „Dienstleistung und medizinische Versorgung“ und „Erlebnisbad“ ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Gebäudelänge von über 50 m zulässig. Die Ausführung und Anordnung der Baukörper des Klinikgebäudes ist unter Berücksichtigung der Empfehlung des Schalltechnischen Gutachtens vom 18.05.2001 vom Ingenieurbüro Meyer, Erfurt vorzunehmen.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. mit § 23 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze auf max. 2/3 der Gebäudelänge um bis zu 2,0 m durch eingeschossige Wintergärten zulässig.

4.1 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und gemäß § 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bis zu einer Fläche von 7,5 m², im WA 3 von max. 10,0 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen ist der Bereich zwischen der straßenseitigen Gebäudekante des Wohnhauses und der Straßenbegrenzungslinie.

In den Sondergebieten sind Nebenanlagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen sind Spielplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 „Dienstleistung und medizinische Versorgung“ sind Nebenanlagen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur östlich des Baufeldes, zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB).

Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind in allen Baugebieten ausgeschlossen. Ausgenommen sind untergeordnete Anlagen wie einzelne Hundezwinger und kleinere Volieren.

Im Wohngebiet WA 3 sind Einfriedungen entlang der Zufahrtsstraße sowie der Stichstraßen nur dann zulässig, wenn diese mindestens 0,3 m von der Straße (einschließlich Bord) errichtet werden, um die Einhaltung eines nicht überfahrbaren Sicherheitsstreifens zu gewährleisten. Dieser Sicherheitsstreifen ist frei von jeglichen Einbauten zu halten.

Auf dem Gelände des Erlebnisbades sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise Spielanlagen wie Kinderspielbereich und ein Beachvolleyballfeld mit einem untergeordneten Funktionsgebäude zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB).

Im SO „Ferienhäuser am Erlebnisbad“ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im südlichen Grundstücksbereich die Errichtung eines Sitz- und Spielbereiches sowie interner Erschließungsflächen einschließlich Mülltonnenstandplatz zulässig.

4.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und gemäß § 12 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet darf außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Garage oder ein Stellplatz mit einer Grundfläche von max. 18,0 m² errichtet werden. Im Wohngebiet WA 3 müssen Garagen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

Im SO „Erlebnisbad“, SO „Sport, Freizeit und medizinische Versorgung“ und im SO 2 „Dienstleistung und medizinische Versorgung“ sind Stellplätze für Besucher und Angestellte nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.

Im Sondergebiet „Klinik“ sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im SO 1 „Dienstleistung und medizinische Versorgung“ sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei Garagen einen Abstand von mindestens 3,0 m und Stellplätze einen Abstand von mindestens 1,0 m zum anliegenden Gehweg der Hugo-Trinckler-Straße einhalten müssen. Diese und die dem SO „Sport, Freizeit und medizinische Versorgung“ zugeordneten Stellplätze sind durch einen mindestens 1,0 m breiten Grünstreifen zum anliegenden Gehweg hin abzugrenzen.

Im SO „Sport, Freizeit und medizinische Versorgung“ und SO 2 „Dienstleistung und medizinische Versorgung“ sind in den ausgewiesenen Stellplatzflächen süd- und nördlich angrenzend an das SO „Klinik“ (Flugbetriebsfläche) Stellplätze einschließlich Zufahrten mit Pflaster, Rasenfugenpflaster oder Rasengitterplatten zu befestigen. Nicht befestigte Teilflächen sind dauerhaft vegetationsbedeckt mit einer max. Wuchshöhe von 1,0 m zu bepflanzen. Bei Baumpflanzungen in den ausgewiesenen Stellplatzflächen süd- und nördlich angrenzend an das SO „Klinik“ (Flugbetriebsfläche) muss die Einhaltung der Hindernisfreiheit gemäß Gutachten (Dr. P. Lüttkopf: Flugbetriebliche Beurteilung eines Geländes, November 2010, Strausberg) gewährleistet sein. Bei der Neuanlage von Grünflächen sind bis zur Ausbildung einer dichten Vegetationsschicht als Schutz vor Erdverwirbelungen z. B. Geotextilien (Jutematten o. ä.) zu spannen.

Im SO „Ferienhäuser am Erlebnisbad“ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im südlichen Grundstücksbereich maximal vier Stellplätze zulässig.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im SO „Erlebnisbad“ ist für die notwendigen Stellplätze für Besucher und Angestellte eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz Erlebnisbad“ ausgewiesen.

5.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 11 BauGB)

Im Wohngebiet ist je Grundstück eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. 3,5 m zulässig.

Einfahrtsbereiche bzw. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind im Plan festgesetzt. Im Bereich der Wendehämmer sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich, wobei je nach Sachlage eine große Zufahrt bzw. zwei Zufahrten zulässig sind (§ 31 Abs. 1 BauGB). Nicht zulässig ist die vollständige Befestigung des Bereiches zwischen der straßenseitigen Gebäudekante des Wohnhauses und der Straßenbegrenzungslinie.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Gehrechte (gr) und Fahrrechte (fr)

gr 1, fr 1 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

Das Geh- und Fahrrecht sichert die Verbindung zwischen der Rad- und Fußweganbindung Zeigerheimer Straße und dem bestehenden privaten Erschließungsweg für die Gärten.

6.2 Leitungsrechte (lr)

lr Zur Sicherung der Trasse für ein Niederspannungskabel wird ein Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Rudolstadt (EVR) in einer Breite von 3,0 m festgesetzt.

lr_{ZWA} Zur Sicherung der Trasse für den Regenwasserkanal (DN 250) einschließlich Regenrückhalteanlage (DN 1000) wird auf dem Krankenhausgrundstück ein

Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (ZWA) Saalfeld in einer Breite von 6,0 m bzw. 10,0 m festgesetzt.

7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

7.1 Gasversorgung

In der Käthe-Kollwitz-Straße verläuft nördlich der Wohnbaufläche eine Gashochdruckleitung DN 150 (Druckstufe PN 16) der Gasversorgung Thüringen GmbH. Im Schutzstreifen von beidseitig 2,0 m dürfen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet werden. Bei Baumpflanzungen ist ein seitlicher Abstand zur Gasleitung von 4,0 m einzuhalten.

8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

8.1 Allgemeines Wohngebiet

Auf den privaten Grundstücken des Wohngebietes ist die Versickerung des Regenwassers, die Rückhaltung (z. B. in Zisternen) bzw. die Regenwassernutzung möglich. Der Überlauf von Anlagen zur Regenwasserhaltung bzw. -nutzung ist zu versickern. Über einen Notüberlauf darf eine maximale Regenwassermenge von 0,5 l/s in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Die Versickerung des Niederschlagswassers von öffentlichen Flächen und Straßenflächen im Bereich der Wohnbauflächen (außer WA 3) erfolgt über Sickeranlagen, die im öffentlichen Grünzug angeordnet sind.

Das Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücken (max. Regenwassermenge 0,5 l/s) sowie von öffentlichen Flächen und Straßenflächen im Wohngebiet WA 3 wird in einem unterirdischen Regenwasserkanal über das Grundstück des Krankenhauses geführt. Entsprechend der hydraulischen Berechnung des Kanalnetzes wird eine Regeneinleitungsmenge von max. 19,0 l/s in den Mischwasserkanal der Hugo-Trinckler-Straße festgesetzt.

8.2 Sondergebiete SO 1 und SO 2 „Dienstleistung und medizinische Versorgung“ sowie SO „Klinik“ (Flugbetriebsfläche)

Im SO 1 sowie im nördlichen Baufeld des SO 2 ist eine Versickerung des Regenwassers nicht zulässig. Im südlichen Baufeld des Sondergebietes SO 2 (ausgewiesene Stellplatzflächen) und im SO „Klinik“ (Flugbetriebsfläche) ist die Rückhaltung des Regenwassers z. B. in Zisternen sowie die Regenwassernutzung der Versickerung vorzuziehen. Bei geplanter Versickerung ist der Versickerungsnachweis im Rahmen der Baugenehmigung vorzulegen.

Ist die Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Versickerungsfähigkeit) nicht möglich, sind Regenspeicher mit untenliegendem Drosselablauf und einem Speichervolumen von 2,75 m³ pro 100 m² bebauter Fläche, jedoch mindestens 3 m³, vorzusehen. Die Zisternen sind mit einem Überlauf zu versehen, wobei eine maximale Regenwassermenge von 0,5 l/s (entspricht Nennweite DN 50) in den Regenwasserkanal abgeleitet werden darf. Jedes Teilgrundstück ist direkt anzubinden.

8.3 Sondergebiet (SO) „Klinik“

Entsprechend der hydraulischen Berechnung des Kanalnetzes wird eine Regeneinleitungsmenge von max. 60,0 l/s in den Mischwasserkanal der Hugo-Trinckler-Straße festgesetzt.

8.4 Sondergebiet (SO) „Erlebnisbad“ und Sondergebiet (SO) „Ferienhäuser am Erlebnisbad“

Das Regenwasser des Geländes ist vollständig über Rohrrigolen zu versickern.

9 **Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

9.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Bei Wohngebäuden im Wohngebiet WA 1.3 und in einem Teilbereich des Wohngebietes WA 2.2 (Grundstücke 25/63, 25/64, 25/65, 25/66) müssen die Außenbauteile an der zur Hugo-Trinckler-Straße bzw. zur Käthe-Kollwitz-Straße gerichteten Gebäudeseite ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen. Schlafräume sind vorzugsweise an der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Für Schlafräume, die Fenster nur an den Hausseiten mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte haben, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Am Klinikgebäude ist an der Gebäudeostseite für die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämmmaß von 30 dB erforderlich. Sofern sich hier Bettenräume in der Klinik befinden, beträgt das Schalldämmmaß 35 dB.

Für die SO 1 und SO 2 „Dienstleistung und medizinische Versorgung“ wird empfohlen, Schlafräume vorzugsweise an der westlichen Gebäudeseite anzuordnen und zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um eine adäquate Wohnqualität abzusichern.

Die erforderliche Ermittlung der Schallschutzfensterklassen hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

9.2 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen

In den SO 2 „Dienstleistung und medizinische Versorgung“ und „Sport, Freizeit und medizinische Versorgung“ treten im Anflugbereich der Flugbetriebsfläche Windlasten auf, welche erhöhte bauphysikalische Anforderungen an die Ausbildung der Gebäude und Fassaden stellen. Der erforderliche statische Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung nach DIN EN 1991-1-4 Eurocode 1: Einwirkungen auf Tragwerke - Teil 1-4: Allgemeine Einwirkungen - Windlasten (Europäische Norm, Ausgabe: 2010-12) zu erbringen.

10 **Grünordnerische Festsetzungen**

10.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

Auf mindestens 25 v. H. der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Gehölze zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Je 400 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen bzw. bestehende Bäume sind zu erhalten.

In den SO 1 und SO 2 „Dienstleistung und medizinische Versorgung“ sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dauerhaft vegetationsbedeckt anzulegen. Je 400 m² angefangener Grundstücksfläche (abzüglich privater Grünfläche) ist ein Baum der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen. Die Pflanzung kann in der gekennzeichneten privaten Grünfläche Nr. 6 erfolgen.

Bei der Errichtung von Stellplatzanlagen findet die Stellplatzgestaltungssatzung (StPl-GeS) der Stadt Rudolstadt Anwendung. Fußwege und Stellplätze sind unter Hinweis auf die Festsetzungen 4.2 und 8.2 versickerungsfähig zu gestalten.

10.2 Verkehrsgrünflächen mit Anpflanzungen und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den als Verkehrsgrün gekennzeichneten Flächen westlich der Hugo-Trinckler-Straße ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die östlich der Hugo-Trinckler-Straße als Verkehrsgrün gekennzeichnete Fläche ist in Form einer Baumreihe mit Winter-Linden (*Tilia cordata* 'Greenspire') zu bepflanzen.

Auf den als Verkehrsgrün gekennzeichneten Flächen der Straße Zum Vogelherd ist je gekennzeichnetem Standort ein Baum der Art Rotdorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet') zu pflanzen. Eine Verlagerung des Standortes innerhalb des jeweiligen Pflanzstreifens ist zulässig, wenn zwischen den einzelnen Bäumen ein Mindestabstand von 6,0 m verbleibt. Die Pflanzstreifen sind dauerhaft vegetationsbedeckt anzulegen. Es ist folgende Mindestpflanzqualität einzuhalten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm.

10.3 Private Grünflächen mit Anpflanzungen, Erhalt von Pflanzen und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die dem SO „Klinik“ und dem WA 3 zugeordneten privaten Grünflächen (Nr. 3) sind mit einem Mindestanteil von 50 v. H. mit Gehölzen zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist dauerhaft vegetationsbedeckt anzulegen.

Auf der dem SO „Klinik“ zugeordneten privaten Grünfläche (Nr. 3.1) ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen, bzw. sind Neupflanzungen vorzunehmen. Folgende Mindestpflanzqualität ist einzuhalten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm. Die verbleibende Fläche ist dauerhaft vegetationsbedeckt anzulegen.

10.4 Öffentliche Grünflächen mit Anpflanzungen, Erhalt von Pflanzen und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die als „Grünzug“ bezeichnete öffentliche Grünfläche (Nr. 4) ist mit einem Mindestanteil von 30 v. H. der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Der Bau von Fuß- und Radwegen, von Spielplätzen sowie von Anlagen zur Regenwasserversickerung ist zulässig.

Die für Bepflanzungen gekennzeichnete Fläche (Nr. 5) ist mit einem Mindestanteil von 30 v. H. mit strauchartigen Gehölzen zu bepflanzen.

- 10.5 Flächen für Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die den Sondergebieten SO 1 und SO 2 „Dienstleistung und medizinische Versorgung“ zugeordnete private Grünfläche (Nr. 6) ist mit einem Mindestanteil von 50 v. H. mit Gehölzen zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist dauerhaft vegetationsbedeckt anzulegen. In der privaten Grünfläche (Nr. 6) können Nebenanlagen wie unterirdische Regenwasserzisternen bis zu einer Grundfläche von max. 25 m² je Grundstück eingeordnet werden, wobei die Überdeckung eine dauerhaft vegetationsbedeckte Fläche sicherstellen muss.

~~Die private Grünfläche Nr. 6.1 süd- und nördlich angrenzend an das SO „Klinik“ (Flugbetriebsfläche) ist vollflächig mit bodendeckenden Sträuchern mit einer maximalen Wuchshöhe von 1,0 m zu bepflanzen.~~

Die private Grünfläche Nr. 6.1, welche südlich (Zuordnung zum SO „Sport, Freizeit und medizinische Versorgung“) und nördlich (Zuordnung zum SO „Dienstleistung und medizinische Versorgung“) an das SO „Klinik“ (Flugbetriebsfläche) angrenzt, ist vollflächig mit bodendeckenden Sträuchern mit einer maximalen Wuchshöhe von 1,0 m zu bepflanzen.

- 10.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.6.1 Maßnahmen

Sofern nicht gesondert festgelegt, sind:

- bei sämtlichen festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie bei Ersatzpflanzungen, außer bei denen nach Punkt 10.2, Pflanzen der Pflanzliste unter Punkt 10.6.2 zu verwenden,
- sämtliche bestehende Baum- und Strauchpflanzungen bzw. in Umsetzung der Planinhalte vorzunehmenden Bepflanzungen zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen,
- bei Baumpflanzungen in versiegelten Flächen Baumscheiben von mindestens 4 m² offen zu halten und mit Bodendeckern zu bepflanzen,
- auf den mit Gehölzen zu begrünenden Flächen je angefangenen 2 m² dieser Fläche ein Strauchgehölz zu pflanzen,
- die extensiven Dachbegrünungen auf Flachdachkonstruktionen (mind. 2 % Dachneigung) mit einer Substratschichtdicke von 8 cm i. M. auszuführen, wobei vereinzelt technisch bedingte Unterschreitungen zulässig sind. Es ist der erforderliche Mindestbedeckungsgrad der Dachbegrünung im abnahmefähigen Zustand (nach mindestens einem Sommer und einem Winter) nachzuweisen,
- bei notwendigen Baumfällungen zur Baufeldfreimachung im SO „Ferienhäuser am Erlebnisbad“ sind Ersatzpflanzungen mindestens im Verhältnis 1:1 vorzunehmen (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 bis 18 cm).

Wenn nicht anders festgesetzt, sind bei den Pflanzmaßnahmen folgende Mindestqualitäten einzuhalten:

- bei Baumpflanzungen: Stammumfang 12 bis 14 cm
- bei Strauchpflanzungen: 2 x verpflanzt, Qualität 80/100.

10.6.2 Pflanzliste

Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Bäume			
Feld-Ahorn	Acer campestre	Trauben-Eiche	Quercus petraea
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Stiel-Eiche	Quercus robur
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Mehlbeere*	Sorbus aria
Sand-Birke	Betula pendula	Eberesche*	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus	Speierling	Sorbus domestica
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Winter-Linde	Tilia cordata
Rot-Buche	Fagus sylvatica	Berg-Ulme	Ulmus glabra
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Zitter-Pappel	Populus tremula	Feld-Ulme	Ulmus minor
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus	alle Obstgehölze	
Sträucher			
Felsen-Birne	Amelanchier laevis	Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea	Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Gemeine Hasel	Corylus avellana	Wild-Rosen	Rosa spec.
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Kratzbeere	Rubus caesius
Europäisches Pfaffenhütchen*	Euonymus europaeus	Weiden	Salix spec. (hauptsächlich nass-feucht)
Faulbaum	Frangula alnus	Brombeere	Rubus fruticosus
Gemeiner Wachholder	Juniperus communis	Himbeere	Rubus idaeus
Gemeiner Liguster*	Ligustrum vulgare	Stein-Brombeere	Rubus saxatilis
Rote Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Steinweichsel	Prunus mahaleb	Roter Holunder	Sambucus racemosa
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus (hauptsächlich feucht)	Besen-Ginster	Sarothamnus scoparius
Schlehe	Prunus spinosa	Wolliger Schneeball*	Viburnum lantana
Gemeiner Kreuzdorn	Rhamnus carthartica	Gemeiner Schneeball*	Viburnum opulus
Kletterpflanzen			
Clematis	Clematis i. S.	Gemeiner Hopfen	Humulus lupulus
Schlingknöterich	Fallopia aubertii	Wilder Wein*	Parthenocissus i. S.
Gemeiner Efeu*	Hedera helix	Wein	Vitis i. S.

(Hinweis: Aufgrund ihrer Einstufung als giftige Pflanzen sind die mit * gekennzeichneten Pflanzen nicht im Bereich und im Umfeld des Spielplatzes zu verwenden.)

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 ThürBO)

1 Dachgestaltung

Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen der beiden Dachflächen sind unzulässig. Die für Hauptgebäude zulässige Dachform und Dachneigung ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. Als Sonderform des Satteldaches sind Krüppelwalmdächer zulässig. Ausnahmsweise können im WA 3 Walmdächer zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB). In den Wohngebieten WA 2.2 sowie WA 1.3 sind Walmdächer allgemein zulässig.

~~In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 „Dienstleistung und medizinische Versorgung“ sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig.~~

Bei Garagen und Nebengebäuden sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 38 Grad sowie Flachdächer zulässig.

Flachdächer und flachgeneigte Satteldächer bzw. Pultdächer von Hauptgebäuden, bei denen Dachneigungen bis 15 Grad auftreten, sind zu begrünen.

~~Im SO „Ferienhäuser am Erlebnisbad“ sind Flachdächer zulässig.~~

Liegende Dachfenster, Dachausschnitte und Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Breite 30 v. H. der jeweiligen Trauflänge nicht überschreitet.

Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material, Farbe) identisch auszuführen.

2 Fassadengestaltung

Doppelhäuser sind symmetrisch auszubilden. Das bedeutet auch eine einheitliche Farbgestaltung der Außenfassade.

3 Einfriedungen

Auf den straßenzugewandten Grundstücksflächen sind Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 0,7 m mit einem Sockel von maximal 0,25 m zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedung maximal 1,2 m betragen. Nicht zulässig sind geschlossen wirkende Mauern und Zäune. Ausnahmen von der Höhe der Einfriedung können im SO „Klinik“ zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

Ordnungswidrigkeiten

1 Gemäß § 81 Abs. 1 ThürBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 ThürBO in Teil B: Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen zuwiderhandelt und

1. Satteldächer errichtet, deren Dachflächen unterschiedliche Dachneigungen aufweisen (Nr. 1 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften),
2. die für Hauptgebäude zulässige Dachform und Dachneigung (ausgenommen der benannten Ausnahmen) nicht entsprechend der Darstellung im Planeinschrieb wählt (Nr. 1 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften),
3. auf Garagen und Nebengebäuden Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung über 38 Grad errichtet (Nr. 1 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften),
4. Flachdächer sowie flachgeneigte Satteldächer bzw. Pultdächer von Hauptgebäuden, bei denen Dachneigungen bis 15 Grad auftreten, nicht begrünt (Nr. 1 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften),
5. liegende Dachfenster, Dachausschnitte und Dachaufbauten errichtet, deren Breite 30 v. H. der jeweiligen Trauflänge überschreitet (Nr. 1 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften),
6. Doppelhäuser errichtet, welche in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material, Farbe) nicht identisch sind (Nr. 1 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften),
7. Doppelhäuser errichtet, welche nicht symmetrisch ausgebildet sind und bei denen die Farbgestaltung der Außenfassade nicht einheitlich ist (Nr. 2 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften),

8. an der straßenseitigen Grundstücksgrenze Einfriedungen mit einer Höhe über 0,7 m und mit einem Sockel höher als 0,25 m errichtet (Nr. 3 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften),
 9. an den übrigen Grundstücksgrenzen Einfriedungen mit einer Höhe über 1,2 m errichtet (Nr. 3 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften),
 10. geschlossen wirkende Mauern und Zäune errichtet (Nr. 3 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften).
- 2 Gemäß § 81 Abs. 3 ThürBO kann jede Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

Ergänzende Hinweise

Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 135a BauGB, welche im Rahmen der 5. Änderung notwendig sind:

Der Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe erfolgt auch auf Flurstücken außerhalb des Plangebietes. Für die Eingriffskompensation wird folgende Maßnahme auf dem kommunalen Flurstück 447/66 (tlw.) (Flur 4, Gemarkung Schwarza) festgelegt:

- Entsiegelung und Begrünung einer Teilfläche (ca. 320 m² im Bereich des ehemaligen Garagenstandortes einschließlich Zufahrt)
- Anpflanzung von 12* heimischen und standortgerechten Laubbäumen der Pflanzqualität HST StU 12-14

Die Bäume sind dauerhaft zu er- und unterhalten. Die Bewirtschaftung des Grünlandes erfolgt in extensiver Form.

Die Einzelheiten zur Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Lage der Maßnahme ist im „Lageplan der externen Kompensationsmaßnahme“ (Anlage zur Begründung) dargestellt.

*Die Baumarten werden im städtebaulichen Vertrag festgelegt. Die Anzahl der Baumpflanzungen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert.

Verkehrsflächen

Die Straßenquerschnitte werden nicht in die Festsetzungen aufgenommen. Die Querschnittsgestaltung entsprechend der Straßenprofile A, B und C sowie D und E im WA 3 ist jedoch insofern verbindlich, da die Erschließungsmaßnahmen in den Wohngebieten WA 1 bis 2 bzw. im WA 3 die Straßenplanung abgeschlossen sind. Sie konkretisieren die Gliederung der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

Im Wohngebiet wurden die Wohnstraßen im 1. und im 2. Bauabschnitt als Mischverkehrsfläche entsprechend Querschnitt A realisiert. Für das gesamte Wohngebiet (einschließlich WA 3) ist eine Tempo 20-Zone ausgewiesen. Die Hugo-Trinckler-Straße wird als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Im aktualisierten schalltechnischen Gutachten der deBAKOM GmbH vom 25.08.2008 wird diese Maßnahme als aktive Schallschutzmaßnahme im weiteren Sinne bewertet.

Die Nutzung der östlich, südlich und südwestlich das Baugebiet tangierenden Verkehrsflächen einschließlich der Anbindung an die Zeigerheimer Straße soll nur den im Planeinschrieb aufgeführten Verkehrsteilnehmern vorbehalten sein.

Auf die Darstellung der inneren Erschließungsstraße im Sondergebiet „Ferienhäuser am Erlebnisbad“ wird verzichtet, da es sich um eine interne private Erschließungsanlage handelt. Vorgesehen ist ein 3,50 m breiter befahrbarer gepflasterter Weg mit Wendemöglichkeit für Pkw.

Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege

Bei Auftreten von Bodenfunden wird auf die Melde- und Ablieferungspflicht gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz i. d. F. vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731) verwiesen. Meldungen können direkt an das TLDA Weimar oder an die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt gerichtet werden. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Behörde abzusichern, die Funde sind im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen etc. hinzuweisen.

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) Jena

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Es wird gebeten, in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hinzuweisen. Für die digitale Übermittlung ist das Onlineportal "Bohranzeige Thüringen" (bohranzeige.thueringen.de) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, so kann die Anzeige als PDF-Formular übermittelt werden. Informationen hierzu, Links zum Anzeigeformular sowie zu Merkblättern und Downloads sind unter tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/geologie-und-boden/geologiedatengesetz verfügbar. Rechtsgrundlagen sind das "Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben" (Geologiedatengesetz, GeolDG) in Verbindung mit der "Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung" (ThürBG-ZustVO). Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt, FD Planungsrecht/Denkmalerschutz

Bezugnehmend auf die geplanten Nutzungen der Sondergebiete wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung u.a. von Straßen, Plätzen, Gehwegen, Fußgängerüberwegen, Bushaltestellen, öffentlichen Fernsprechern sowie öffentlich zugänglichen Gebäuden usw. die Festlegungen der DIN 18040 Teil 3 „Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“ – einzuhalten sind. Auf das Thür. Gleichstellungsgesetz sowie auf die Einhaltung einer barrierefreien und behindertengerechten Bauausführung entsprechend Thüringer Bauordnung für öffentlich zugängliche Gebäude wird hingewiesen.

Auf die Beachtung der Verbote der §§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und 44 Abs. 1 (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) hin. Danach ist es bei erforderlichen Gehölzfällungen im Plangebiet nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht gestattet, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzum-

triebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. des Jahres abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Für neu zu pflanzende Gehölze wird die Absicherung einer dreijährigen Fertigungs- und Entwicklungspflege empfohlen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des verbreiteten „Eschensterbens“ die Pflanzung der Gemeinen Esche (*Fraxus excelsior*) nicht zu empfehlen ist.

Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA) Weimar, Ref. 520 Straßen- und Luftverkehr

Im Planungsgebiet befindet sich der Hubschrauber-Bodenlandeplatz des Rudolstädter Klinikums, für den nach § 25 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) eine jederzeit widerrufliche Außenstart- und Landeerlaubnis erteilt wurde, die bis zum 31.12.2014 befristet ist und die mit Bedingungen und Hinweisen versehen wurde. Für den Betrieb des Landeplatzes ist die notwendige Hindernisfreiheit zu gewährleisten. Sofern später Vorhaben in der Nähe der Landefläche geplant werden, die Einfluss auf die Außenstarts und -landungen haben können, oder Vorhaben eine Höhe von 20 m überschreiten sollen, ist eine Einbeziehung des Thüringer Landesverwaltungsamtes, Ref. 520 Straßen- und Luftverkehr, notwendig.

In der Stellungnahme zur 4. Änderung vom 10.10.2018 wird darauf hingewiesen, dass durch Kranaufstellungen während der Bauzeit teilweise erheblich die zulässige Gebäudehöhe überschritten werden kann. Da der An- und Abflugsektor des Hubschrauberlandesplatzes teilweise über das Plangebiet der Ferienhäuser verläuft, ist für Baugeräte wie z. B. Baukräne noch ein gesonderter Nachweis erforderlich. Das Ergebnis über den Nachweis der Überflughöhe ist dem Krankenhausbetreiber bzw. dem TLVwA, Ref. 520, PF 2249, 99403 Weimar, vorzulegen.

Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Rudolstadt / Groschwitz

Das Baugebiet „Volkstedter Leite“ liegt vollständig im Bauschutzbereich (R = 5.000 bis 6.500 m) des Verkehrslandeplatzes Rudolstadt/Groschwitz. Für diesen Verkehrslandeplatz sind die entsprechenden Bauschutzbereiche nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) freizuhalten. Für den Verkehrslandeplatz Rudolstadt / Groschwitz wurde ein Bauschutzbereich Klasse „B“ festgelegt. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat 540) zu Bau- oder anderen Genehmigungen ist erforderlich, wenn Baumaßnahmen innerhalb des Bauschutzbereiches liegen, d. h. die Hindernisfreiflächen durchstoßen. Die luftverkehrsrechtliche Prüfung dazu erfolgt im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei Kränen durch separate Antragstellung. Bedarf die Realisierung eines Vorhabens im Bauschutzbereich keiner Genehmigung, so ist die Luftfahrtbehörde selbst Genehmigungsbehörde. Um dies prüfen zu können, werden für die entsprechenden Vorhaben seitens der zuständigen Behörde Angaben zur genauen Geländehöhe am Standort in m ü. NHN, max. Bauhöhe in m ü. Geländeoberkante, ggf. Abstand zur Landebahn usw. benötigt.

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Saalfeld

Mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Grundstücken (z. B. vorbereitende Maßnahmen für Bautätigkeit) wird in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen. Gemäß § 25 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (ThürVermGeoG) haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes zu scho-

nen und erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 ThürVermGeoG dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Teil C: Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der 5. Änderung im Teilbereich Hugo-Trinckler-Straße 9 (Fit-nesscenter, Verfahren)	2
1.1	Anlass und Erfordernis.....	2
1.2	Verfahren.....	2
1.3	Beteiligungsverfahren.....	4
2	Rahmenbedingungen/ Ausgangssituation	4
2.1	Planungsgrundlagen.....	4
2.2	Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes.....	4
2.3	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen.....	5
2.4	Lage des Plangebietes, Geltungsbereich.....	7
2.5	Aktuelle Nutzungen, Kurzbeschreibung Plangebiet.....	8
2.6	Erschließung.....	9
2.6.1	Ver- und Entsorgung.....	9
2.6.2	Verkehr.....	9
2.7	Grünordnung.....	10
3	Ziele und Bebauungsplanänderungen	12
3.1	Ziele des Bebauungsplanes.....	12
3.2	Gegenstand der Planänderung.....	12
3.3	Begründung der geänderten Festsetzungen.....	12
3.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.3.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	14
3.3.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	14
3.3.5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	14
3.3.6	Hinweise - Externe Kompensationsmaßnahme.....	14
4	Flächenbilanz	15
5	Maßnahmen zur Verwirklichung	15

Anlage

Lageplan externe Kompensationsmaßnahme

Tabellenverzeichnis

Tabelle Nr./ Titel

Tab. 1:	Bisherige Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 21 „Volkstedter Leite“.....	2
Tab. 2:	Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 21 (5. Änderung).....	4
Tab. 3:	Ermittlung erforderliche Baumpflanzungen/ Kompensation Überschreitung GRZ.....	11
Tab. 4:	Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 21 im Teilbereich der 5. Änderung.....	15
Tab. 5:	Gesamtflächenbilanz Bebauungsplan Nr. 21 „Volkstedter Leite“ (i.d.F. der 5. Änderung).....	15

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereiche rechtskräftiger Satzungen zum Bebauungsplan Nr. 21 „Volkstedter Leite“ (ohne Maßstab).....	3
Abb. 2:	Auszug aus dem rechtskräftigen FNP im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Volkstedter Leite“.....	6
Abb. 3:	Lage des Plangebietes innerhalb des Abflugsektors 216°.....	7
Abb. 4:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 „Volkstedter Leite“ (Leseexemplar).....	8

1 Erfordernis der 5. Änderung im Teilbereich Hugo-Trinckler-Straße 9 (Fitnesscenter, Verfahren)

1.1 Anlass und Erfordernis

Für das Baugebiet „Volkstedter Leite“ liegt mit Genehmigung durch das Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA) vom 01.10.2003 ein Bebauungsplan vor. Zwischenzeitlich erfolgte Änderungen des Bebauungsplanes waren erforderlich, um die Umsetzung verschiedener Bauvorhaben wie z. B. des Klinikkomplexes im Sondergebiet „Klinik“, des DRK-Pflegeheimes östlich der Hugo-Trinckler-Straße und der Ferienhausanlage unter Berücksichtigung veränderter Zielstellungen sowie Rahmenbedingungen planungsrechtlich vorzubereiten.

Anlass für die 5. Bebauungsplanänderung im Teilbereich Hugo-Trinckler-Straße 9 (Fitnesscenter) ist der geplante Anbau an das bestehende, seit 2003 genutzte Fitnessstudio INJOY (ehemals VITAL), Hugo-Trinckler-Straße 9 i.V.m. einer Ergänzung der aktuellen Nutzung. Die Vision der Betreiber ist, mit der Erweiterung der bestehenden Nutzung ein Gesundheitszentrum für Rudolstadt zu schaffen, welches unter integrativem Ansatz eine Physiotherapie, eine Arztpraxis und Fitnessangebote vereint und somit ein umfassendes Gesundheitsangebot für die Bevölkerung anbieten kann. Es soll ein zentraler Ort geschaffen werden, an dem Fachpersonal in den Bereichen Medizin, Physiotherapie und Fitness zusammenarbeitet und somit eine optimale Gesundheitsversorgung sichergestellt werden kann.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 „Volkstedter Leite“, welcher i.d.F. der 3. Änderung 2012 rechtskräftig wurde und für die Fläche der geplanten Erweiterung des Fitnessstudios das Sondergebiet „Sport und Freizeit“ sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festsetzt. Die geplante Errichtung einer Arztpraxis und einer Physiotherapie ist gemäß den Festsetzungen zur Art der Nutzung nicht zulässig, sodass eine Änderung erforderlich wird. Darüber hinaus besteht u.a. Bedarf zur Anpassung der Geschossigkeit, zur Höhe der baulichen Anlage und zur Dachform.

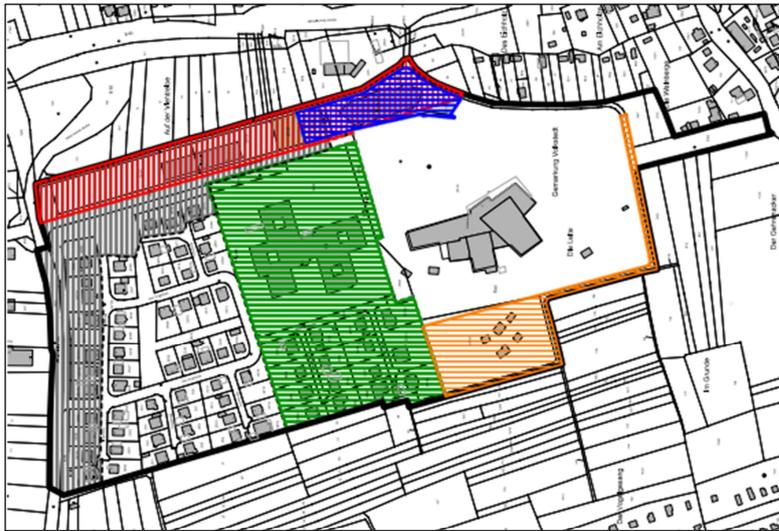
Aus städtebaulicher Sicht kann die geplante Erweiterung des Fitnessstudios einschließlich der geplanten Nutzungen die bestehenden medizinischen, sozialen sowie Dienstleistungseinrichtungen in der näheren Umgebung nutzungsverträglich und nachhaltig ergänzen. Die Änderung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nutzungsverträgliche Ergänzung der vorhandenen Einrichtungen im Bereich Sport, Freizeit und medizinische Versorgung am Standort zu schaffen.

1.2 Verfahren

Tab. 1: Bisherige Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 21 „Volkstedter Leite“

Planverfahren	Satzungsbeschluss		Bekanntmachung	
	Nr.	Datum	Datum	Abl./Nr., Seite
Ursprungsplan	0712/2003	10.07.2003	22.10.2003	20/2003, 09
1. Änderung	1065/2007	19.07.2007	11.07.2007	12/2007, 21
2. Änderung (nach 13 a BauGB)	185/2009	10.12.2009	24.03.2010	05/2010, 16
3. Änderung (nach 13 a BauGB)	95/2012	12.07.2012	19.09.2012	16/2012, 10f.
4. Änderung (nach 13 a BauGB)	20/2018	08.03.2018	30.08.2028	06/2018, 25

Abb. 1 Geltungsbereiche rechtskräftiger Satzungen zum Bebauungsplan Nr. 21 „Volkstedter Leite“
(ohne Maßstab)



Gesamtplan:

Geltungsbereich schwarz

Geltungsbereich der Änderungen:

1. Änd. - grün schraffiert

2. Änd. - grau schraffiert

3. Änd. - rot schraffiert

4. Änd. - orange schraffiert

5. Änd. - blau schraffiert

Datengrundlage:

© GeoBasisDE / TLBG

Mit Beschluss vom 08.05.2025 hat der Stadtrat der Stadt Rudolstadt das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Volkstedter Leite“ im Teilbereich Hugo-Trinckler-Straße 9 (Fitnesscenter) eingeleitet (Beschluss Nr. 2/2025 1. Ergänzung). Der Stadtrat hat in dieser Sitzung zudem den Entwurf der Bebauungsplanänderung sowie dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden, der Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Bei der 5. Bebauungsplanänderung kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zur Anwendung kommen. Die nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geforderte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 m² wird im Teilbereich der Änderung unterschritten. Zudem wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter vor. Beim beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Tab. 2: Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 21 (5. Änderung)

Beschlussinhalt	Beschluss		Bekanntmachung im Amtsblatt	
	Nr.	Datum	Datum	Abl. Nr. / Seite
Beschluss zur Änderung, Billigung und Offenlegung	02/2025 1.Ergänzung	08.05.2025		
öffentliche Auslegung des Entwurfes vom 10.06. – 11.07.2025	-	-	28.05.2025	10/25 / 10f.
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ...	-	-	-	-
Abwägungsbeschluss- und Satzungsbeschluss				

1.3 Beteiligungsverfahren

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde nicht durchgeführt. An Stelle der Betroffenenbeteiligung wird im Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2 Rahmenbedingungen/ Ausgangssituation

2.1 Planungsgrundlagen

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes basiert auf folgenden digitalen Kartengrundlagen:

- Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS) des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG), Stand: 02/2025
- Höhenlinien und Höhenpunkte, TLBG, DGM 1

2.2 Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 3.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225; 2024 I Nr. 340)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 3.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225; 2024 I Nr. 340)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02.07.2024 (GVBl. S. 298)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 33 des Gesetzes vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323), zuletzt geändert durch Art. 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Art. 52 des Gesetzes vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277)
- Hauptsatzung der Stadt Rudolstadt (RuHauptS) vom 03.06.2022 i. d. F. der 2. Änderung vom 25.03.2024 (Abl. Nr. 07/2024, S. 26).
- Satzung zur Gestaltung von Stellplätzen in der Stadt Rudolstadt (Rudolstädter Stellplatzgestaltungssatzung -RuStPlGeS-) i. d. Neufassung vom 27.11.2014 (Abl. Nr. 15/2014, S. 25f.)

2.3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

Flächennutzungsplan

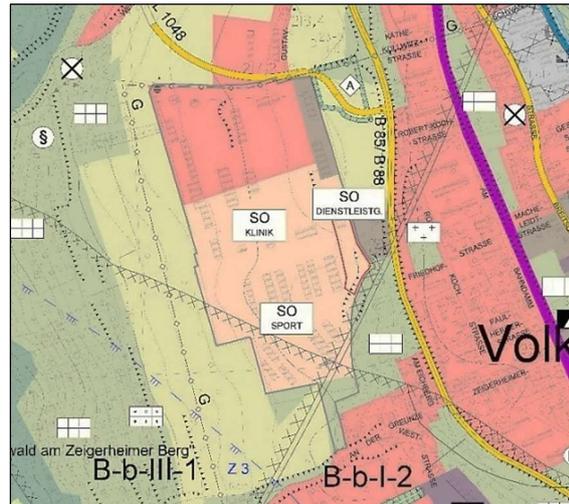
Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rudolstadt wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung am 17.05.2006 im Amtsblatt gemäß § 6 Abs. 5 BauGB rechtswirksam. Dieser sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen vor. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Mit der geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgt die Anpassung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Volkstedter Leite“ unter Berücksichtigung bisher erfolgter Änderungen.

Im rechtskräftigen FNP wird – ohne genaue Gebietsabgrenzung - eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Dienstleistung“ und „Sport“ ausgewiesen. Der Teilbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 ist Bestandteil dieser Sonderbaufläche. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird die Art der Nutzung nicht grundsätzlich geändert und es kann festgestellt werden, dass die 5. Änderung das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhält.

Abb. 2 Auszug aus dem rechtskräftigen
FNP im Bereich des Bebauungsplanes Nr.
21 „Volkstedter Leite“

mit Geltungsbereich der 5. Änderung
(rote Linie)

(ohne Maßstab)



Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Rudolstadt/Groschwitz

Das gesamte Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Volkstedter Leite“ liegt im Bauschutzbereich B (R = 6.500 m) des Verkehrslandeplatzes Rudolstadt/Groschwitz. Bauvorhaben, Geräte, Bäume und sonstige Anlagen befinden sich nur dann im Bauschutzbereich, wenn sie die entsprechenden Hindernisflächen der jeweiligen Zonen durchstoßen. Unabhängig von der Betroffenheit des Bauschutzbereiches müssen geplante Vorhaben, die eine Höhe von 20 m über Grund überschreiten, vom Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat 520 bezüglich einer eventuell notwendigen Kennzeichnung als Luftfahrthindernis gemäß § 16a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) geprüft werden. Die luftverkehrsrechtliche Prüfung dazu erfolgt im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei Kränen durch separate Antragstellung. Für Bauvorhaben innerhalb des Bauschutzbereiches besteht laut LuftVG kein generelles Bauverbot. Vielmehr entscheidet die zuständige Luftfahrtbehörde aufgrund einer konkreten, luftverkehrsrechtlichen Einzelfallprüfung, ob die erforderliche luftverkehrsrechtliche Zustimmung erteilt werden kann. Bedarf die Realisierung eines Vorhabens im Bauschutzbereich keiner Genehmigung, so ist die Luftfahrtbehörde selbst Genehmigungsbehörde.

Hubschrauberlandestelle - Flugbetriebsfläche des SO „Klinik“

Die bestehende Hubschrauber-Außenlandefläche wird derzeit im Rahmen der Luftrettung unter Anwendung des § 25 LuftVG genutzt. Diese wurde im Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 in Ergänzung der Nutzung des Krankenhauses als Sondergebiet SO „Klinik“ mit der Zweckbestimmung „Flugbetriebsfläche“ festgesetzt. Grundlage für die Errichtung der Flugbetriebsfläche sowie für die Erarbeitung der Festsetzungen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes war die von den Thüringen-Kliniken beauftragte „Flugbetriebliche Beurteilung eines Geländes“¹ aus dem Jahr 2010. Im Jahr 2016 haben die Thüringen-Kliniken als Betreiber der Hubschrauberlandestelle einen Antrag auf Genehmigung eines Hubschraubersonderlandeplatzes (Bodenlandeplatz) nach § 6 LuftVG gestellt. Grundlage dieser Antragstellung war das „Gutachten zur Genehmigung der Anlage und des Betriebs eines Hubschrauberflugplatzes nach § 6 LuftVG an der Thüringen-Klinik in 07407 Rudolstadt“² vom Juli 2015. Die im Gutachten geänderten Flugkorridore (Richtung 216° und 036° rwN) sind in Abb. 3 dargestellt.

¹ Dr. Peter Lüttkopf: Flugbetriebliche Beurteilung eines Geländes, November 2010, Strausberg

² Dr. Peter Lüttkopf: Gutachten zur Genehmigung der Anlage und des Betriebs eines Hubschrauberflugplatzes nach § 6 LuftVG an der Thüringen-Klinik in 07407 Rudolstadt, Juli 2015, Strausberg

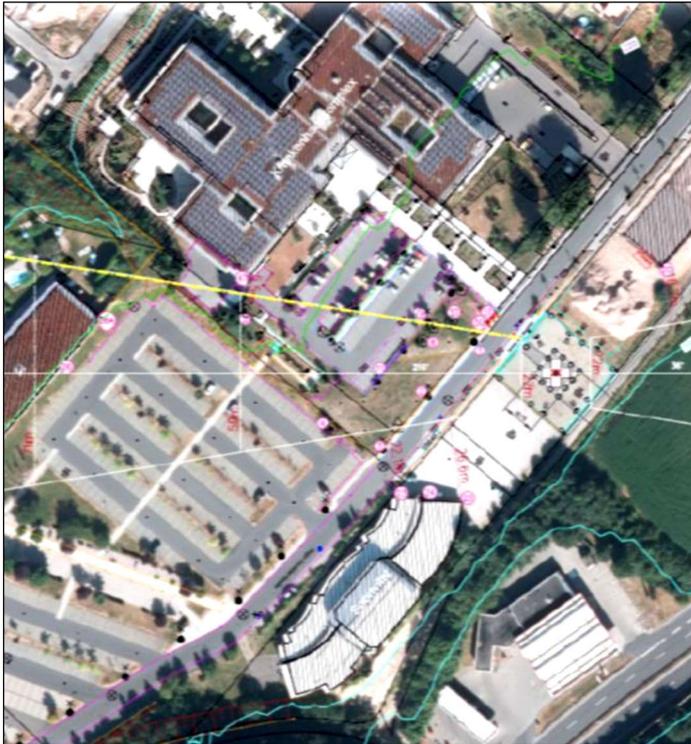


Abb. 3 Lage des Plangebietes innerhalb des Abflugsektors 216°

Quelle: Dr. Lüttkopf, Flugbetriebliche Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 21, Oktober 2017
Datengrundlage: Vermessungsbüro Falko Hüter, Stadtilm, Juni 2015

Der Abflugkorridor 216° überschneidet das Plangebiet der 5. Änderung im nördlichen Bereich, welcher aktuell und zukünftig als Parkplatz genutzt wird (vgl. Abb. 3). Sowohl im rechtskräftigen Bebauungsplan als auch in der 5. Änderung wird hier eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ ausgewiesen. Der Abflugkorridor wurde nachrichtlich in die Planzeichnung der 5. Änderung übernommen. Bereits im Verfahren zur 3. Änderung wurden Empfehlungen aus den Gutachten für besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen in die Festsetzungen (Festsetzung 9.2) übernommen.

Rechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

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

2.4 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet der 5. Änderung befindet sich im südöstlichen Bereich des Baugebietes „Volkstedter Leite“ und umfasst den Teilbereich des Fitnessstudios Injoy (Hugo-Trinckler-Straße 9). Das Baugebiet „Volkstedter Leite“ liegt im Stadtteil Volkstedt ca. 2,2 km südwestlich des Stadtzentrums von Rudolstadt.

Der Teilbereich der 5. Änderung wird begrenzt durch:

- die Hugo-Trinckler-Straße im Westen und Südwesten,
- den Wirtschaftsweg im Osten sowie
- die südliche Grenze des SO „Klinik“ (Flugbetriebsfläche) im Norden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,46 ha und umfasst die im Privateigentum befindlichen Flurstücke 25/20, 25/55, 25/104 und 25/120 in der Flur 3 Gemarkung Volkstedt.

2.5 Aktuelle Nutzungen, Kurzbeschreibung Plangebiet

Im Plangebiet wurde 2001 das eingeschossige Fitnessstudio „Injoy“ errichtet, welches seit 2003 durchgehend genutzt wird. Während die nördliche angrenzende Freifläche im Plangebiet teilbefestigt ist und als Parkplatz dem Fitnessstudio zugeordnet ist, wird die südlich angrenzende Freifläche als Grünfläche und zum Teil als befestigte Abstellfläche genutzt.

Das Sportangebot des Fitnessstudios INJOY wird ergänzt durch das Freizeit- und Erlebnisbad SAALEMAXX im Westen. Nördlich schließen an das Plangebiet die bereits mit dem Gebäudekomplex der Thüringen Kliniken, dem DRK Seniorenpflegeheim sowie der DRK Rettungswache bebauten Sondergebiete an. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück 25/104 außerhalb des Plangebietes wurde 2011 eine Hubschrauberlandestelle angelegt, welche auf einer Fläche von ca. 26 m x 29 m mit Rasengitterplatten befestigt ist.

Abb. 4 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 „Volkstedter Leite“ (Leseexemplar)

Darstellung Geltungsbereich der 5. Änderung (rote Linie)



Datengrundlage: © GDI-Th
(ohne Maßstab)

Naturräumliche Gegebenheiten

Das Baugebiet „Volkstedter Leite“ liegt am Westhang des Saaletales. Aufgrund seiner Geländeform, der Hangexposition und Ausrichtung nach Osten (kühlere Hänge), der unbewaldeten Flächen sowie der unmittelbaren Lage zu den Frischluftentstehungsgebieten am Zeigerheimer Berg kommt dem Baugebiet eine lokale Schutzfunktion als Abströmbereich, Kaltluftentstehungsgebiet und generell der Luftreinhaltung zu. Das Gelände steigt innerhalb des Baugebietes von Ost nach West von 217 m ü. NHN auf 233 m ü. NHN an. Der Bereich östlich der Hugo-Trinckler-Straße ist vorwiegend eben. Nur im Plangebiet der 5. Änderung fällt das Gelände an der südöstlichen Grenze durch eine bis zu 5 m hohe Böschung zum angrenzenden Wirtschaftsweg hin ab.

Bodenbeschaffenheit, Subrosionsflächen

Der im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes 2006 durch die Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) übergebenen Subrosionsgefährdungskarte von Rudolstadt (Bearbeitungsstand: Juni 2003) ist zu entnehmen, dass das Plangebiet der 5. Änderung nicht im Subrosionsgebiet liegt.

Das Plangebiet größtenteils bebaut, sodass davon auszugehen ist, dass entsprechende Bau-Grundgutachten einschließlich Versickerungsnachweis für das Bauvorhaben erstellt wurden.

Altlasten

Das Thema Altlasten wurde bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 21 umfassend behandelt und in der Begründung zum Bebauungsplan vom 30.06.2003 erläutert. Nach Sanierung der Flächen der ehemaligen Kaserne Volkstedt wurde die Abschlussdokumentation³ im September 1999 dem Staatlichen Umweltamt (SUA) Gera zur Prüfung der Erfüllung der in der Sanierungsanordnung enthaltenen Auflagen übergeben.

Munitionsfunde

Im Vorfeld der Erschließung des Baugebietes Volkstedter Leite wurde von der GBU Gera die Bereinigung für das gesamte Planungsgebiet vorgenommen. Grundlage war die „Kriegsschadenrecherche und Luftbild-Detailauswertung zur ehem. WGT-Liegenschaft Kaserne Rudolstadt-Volkstedt“⁴ von 1997.

2.6 Erschließung

2.6.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Trinkwasser bzw. die Abwasserentsorgung kann durch die vorhandenen Leitungen in der Hugo-Trinckler-Straße für alle Medien vollumfänglich gesichert werden. Ebenso liegen Leitungen für Telekommunikation, Kabelrundfunk und -fernsehen in ausreichender Dimension an.

Das Niederschlagswasser soll vorrangig versickert werden.

Für die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 48 m³/h Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Das Sachgebiet Feuerwehr der Stadtverwaltung Rudolstadt hat im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans bestätigt, dass Löschwasser für die Brandbekämpfung aus dem vorhandenen Hydrant am SAALEMAXX (Kapazität 98 m³/h) entnommen werden kann sowie eine zusätzliche Löschwasserentnahme aus dem Außenbecken des Freizeit- und Erlebnisbades möglich ist.

2.6.2 Verkehr

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Hugo-Trinckler-Straße, welche als Sammelstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m und beidseitigem Gehweg ausgebaut ist und direkt das Plangebiet der 5. Änderung tangiert. Zudem profitiert das Planungsgebiet von einer sehr guten Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr, da die nächstgelegene Bushaltestelle unmittelbar am Plangebiet gelegen ist.

Innerhalb des Plangebietes wird südlich des Fitnessstudios ein zweiter Parkplatz errichtet. Die erforderliche zweite Zufahrt nimmt teilweise die Buswartefläche des SAALEMAXX in Anspruch, welche gegenwärtig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkfläche Erlebnisbad) festgesetzt ist. Mit der Saalemaxx GmbH wurde eine Lösung abgestimmt, um die notwendige Buswartefläche zu erhalten. Diese soll nach Süden verschoben und die Zufahrt so angeordnet werden, dass drei Längstellplätze für PKW möglich sind.

³ Gesellschaft für Baugrunduntersuchung und Umweltgeologie (GBU): Dokumentation der Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen der WGT-Liegenschaft „Kaserne Volkstedt“ vom 07.09.1999

⁴ Dr. Erwin Weßling GmbH: „Kriegsschadenrecherche und Luftbild-Detailauswertung zur ehem. WGT-Liegenschaft Kaserne Rudolstadt-Volkstedt“⁴ vom 18.11.1997

2.7 Grünordnung

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Demnach gelten in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ungeachtet dessen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes in die Abwägung einzustellen. Des Weiteren ist zu prüfen, ob durch das Verfahren, hier die 5. Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich, erhebliche Beeinträchtigungen i.S.d. naturschutzrechtlichen Eingriffsdefinition begründet werden.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 Ende der 1990er Jahre wurden nachfolgend aufgeführte Fachplanungen erstellt:

- Planungsbüro Margraf: Grünordnungsplan vom 31.12.1999, Erfurt sowie
- Planungsbüro Margraf: Grünordnungsplan vom 31.12.1999 - Ergänzung vom 25.09.2002, Erfurt.

Die in den Grünordnungsplänen erarbeitete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung war Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen, welche in den Bebauungsplan Nr. 21 aufgenommen und in die jeweiligen Änderungen übernommen wurde.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet (SO) „Sport und Freizeit“ ist vollständig mit dem Gebäudekomplex des Fitnesscenters bebaut. Die südlich angrenzende Fläche, welche neu überbaut werden soll, ist zu etwa 1/3 befestigt und wird z.T. als Abstellfläche genutzt. Im Randbereich der Rasenfläche sind einzelne kleinere Bäume aufstehend. Infolge der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Süden wird die als Verkehrsgrün festgesetzte Fläche (Flurstück 25/120) überplant und neu als Baufläche Sondergebiet ausgewiesen. Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen werden die private Grünfläche (Nr. 6.1) sowie die Umgrenzung für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Böschung.

Gleichwohl bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung keine allgemeine Kompensationsverpflichtung besteht, wurde in den vorangegangenen Planänderungen teils rechnerisch der Nachweis erbracht, dass die Kompensationsverpflichtung erfüllt wurde.

In der nachfolgenden Tabelle werden der grünordnerische Ausgleich resp. erforderliche Baumpflanzungen ermittelt, welche mit Vollzug der grünordnerischen Festsetzungen für den Teilbereich der 5. Änderung nach aktuellem Kenntnisstand erforderlich sind.

Tab. 3: Ermittlung erforderliche Baumpflanzungen/ Kompensation Überschreitung GRZ

	Ermittlungsgrundlage	Anzahl Baumpflanzung
1)	Umsetzung grünordnerische Festsetzung 10.1 (je 400 m ² angefangener Grundstücksfläche ein Baum; Bezugsfläche Grundstück: ca. 3.700 m ²)	9
2)	Umsetzung Stellplatzgestaltungssatzung (ein Laubbaum je sechs Stellplätze für Parkplatz Nord und Parkplatz Süd)	6
3)	Ersatzpflanzung für zusätzliche Außensportfläche: Festlegung vom April 2021 im Rahmen Befreiungsantrag	4
4)	Ersatz für Überschreitung GRZ von 0,6 auf 0,69 (Flächengröße ca. 410 m ² ; Ansatz Kompensationsfaktor: ein Laubbaum (StU 12-14 cm) je 25 m ² zusätzliche Versiegelung)	7*
	SUMME	26*

*Die Anzahl der Baumpflanzungen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert.

Nach aktuellem Planungsstand ist davon auszugehen, dass bei Realisierung des geplanten Bauvorhabens (Anbau Fitnessstudio einschließlich Errichtung der Stellplätze) mit einer GRZ von 0,69 gerechnet wird. Durch das geplante Gründach (Fläche ca. 250 m²) können unter Anwendung der Festsetzung 2.1, welche eine ausnahmsweise Überschreitung bis maximal 0,7 zulässt, wenn die Überschreitung der zulässigen GRZ (0,6) im Verhältnis 1:3 durch eine extensive Dachbegrünung kompensiert wird, ca. 80 m² kompensiert werden. Noch auszugleichen wäre eine Fläche von ca. 330 m². Auf Grundlage bisheriger Erfahrungen und früherer Abstimmungen u.a. mit der unteren Naturschutzbehörde wird der Ermittlung zugrunde gelegt, dass für die Kompensation einer versiegelten Fläche von 25 m² je ein kleinkroniger Baum (StU 12-14 cm) angerechnet wird und demnach noch zusätzlich 13 Bäume zu pflanzen wären.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse wird eingeschätzt, dass im Plangebiet selbst nicht alle erforderlichen Baumpflanzungen vorgenommen werden können. Eine Neupflanzung im Hangbereich wird aufgrund vorhandener Bäume (teils großkronige Bäume wie Ahorn als Anflug) als wenig erfolgreich eingeschätzt, da diese noch große Kronen ausbilden werden und aufgrund der Dichte des Bewuchses (Lichteinfall etc.) bereits jetzt eine geringe Anwuchs-, Entwicklungschance besteht.

Die Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen kann deshalb nur auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes erfolgen. Auf dem kommunalen Flurstück 447/66 (tlw.) (Flur 4, Gemarkung Schwarza) soll eine Teilfläche von ca. 340 m², welche mit einem Garagenstandort (ca. 120 m²) bebaut war, entsiegelt und begrünt werden. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird eine Aufwertung der Fläche durch Entsiegelung und Begrünung der Flächen (versiegelte Fläche des ehem. Garagenkomplexes zu 100 % und teilversiegelte Fläche der Zufahrt zu 20%) angerechnet und eine verbleibende Kompensationsfläche von ca. 170 m² ermittelt (entspricht 7 Baumpflanzungen).

Die Flächen der externen Kompensationsmaßnahme werden nicht Teil des Plangebietes und verbleiben damit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Die Maßnahme wird in den Hinweisen im Teil B Festsetzungen beschrieben. Der Lageplan ist als Anlage der Begründung beigelegt.

3 Ziele und Bebauungsplanänderungen

3.1 Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Bebauungsplanes im Teilbereich werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Sicherung des Planungsrechtes für die Errichtung eines Gesundheitszentrums, welches unter einem integrativem Ansatz eine Physiotherapie, eine Arztpraxis und Fitnessangebote vereint
- Erweiterung der Angebotsvielfalt im Bereich Sport, Fitness, Gesundheit
- Nutzung Synergiepotential der angrenzenden sportlichen und medizinischen Einrichtungen

3.2 Gegenstand der Planänderung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche Verkehrsgrün südlich des Fitnessstudios (ca. 390 m²) wird neu als Baugebietsfläche Sondergebiet ausgewiesen und die Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) im Bereich des geplanten Anbaus wird erweitert. Die geänderte Nutzungsschablone berücksichtigt die Zulässigkeit eines max. dreigeschossigen Gebäudes mit einer maximalen Firsthöhe von 12,00 m. Neu festgesetzt wird eine Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze) mit der erforderlichen zweiten Zufahrt. Die private Grünfläche (Nr. 6.1) wird an die Stellplatzplanung angepasst, jedoch nicht flächenmäßig geändert. Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen wird die Umgrenzung für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Böschung.

Zudem werden die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Maß der baulichen Nutzung angepasst.

Die Hinweise sind nach aktuellem Kenntnisstand aktualisiert worden. Ergänzend werden die Maßnahmen zur externen Kompensationsmaßnahme aufgenommen.

3.3 Begründung der geänderten Festsetzungen

Im Folgenden werden nur die Festsetzungen näher erläutert, welche im Rahmen der 5. Änderung geändert oder ergänzt werden.

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet SO „Sport und Freizeit“ wird in der Bebauungsplanänderung neu als Sondergebiet SO „Sport, Freizeit und medizinische Versorgung“ bezeichnet. Zulässig sind die Errichtung einer Fitness- und Sportanlage mit den Außenanlagen wie Außensportfläche und Saunabereich, eines Gebäudes mit Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke (wie z.B. Arztpraxen, Physiotherapie) sowie einer Wohnung für den Betriebsinhaber.

Begründung:

Gemäß textlicher Festsetzung 1.3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes i.d.F. der 3. Änderung ist im Plangebiet nur die Errichtung einer Fitness- und Sportanlage zulässig. Diese Festsetzung wurde bereits im Bebauungsplans Nr. 21 gefasst, welcher am 22.10.2003 in Kraft getreten ist und ausschließlich die Nutzung für ein Sport- und Fitnessstudio vorsah. Die Außensportanlage und der Saunabereich ergänzen bereits seit 2021 das Angebot. Geänderte Rahmenbedingungen und Nutzungsanforderungen bedingen jedoch für eine nachhaltige Etablierung am Standort eine Änderung und Erweiterung des Nutzungskonzeptes, um ein gesamtheitliches Gesundheitszentrum für Rudolstadt zu schaffen. Die geplante Erweiterung

des Fitnessstudios einschließlich der geplanten Nutzungen soll die bestehenden medizinischen, sozialen sowie Dienstleistungseinrichtungen in der näheren Umgebung nutzungsverträglich und nachhaltig ergänzen. Die geplanten Nutzungen - Arztpraxis im 1. und 2. OG und Physiotherapie im EG – sind der Hauptnutzung Fitnessstudio zu- und untergeordnet. In Anlehnung an die Zulässigkeit von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO soll eine Wohnung für Betriebsinhaber i.V.m. mit einer Baulastbindung an die Hauptnutzung Fitnessstudio zulässig sein. Diese ist der Hauptnutzung Fitnessstudio unterzuordnen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Kennziffern für das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO) werden die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie die maximale Traufhöhe festgelegt.

Grundflächenzahl (GRZ)

In Anlehnung an die Festsetzung im Sondergebiet (SO) „Klinik“ wird für das SO „Sport, Freizeit und medizinische Versorgung“ neu festgesetzt, dass ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen bis maximal 0,7 zugelassen werden kann, wenn die Überschreitung der zulässigen GRZ (0,6) im Verhältnis 1:3 durch eine extensive Dachbegrünung kompensiert wird.

Begründung:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan (i.d.F. der 3. Änderung) wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, welche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden darf. Diese kann trotz erfolgtem Grunderwerb und damit Vergrößerung der Fläche des Baugrundstückes resp. des Sondergebietes bei Realisierung des geplanten Anbaus an das Fitnessstudio einschließlich der Errichtung der notwendigen Stellplätze nicht eingehalten werden. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes, eine aufgelockerte Baustruktur i. V. m. einem hohen Durchgrünungsgrad zu sichern, soll eine allgemein zulässige Erhöhung der GRZ nicht festgesetzt werden. Die anteilige Anrechnung begrünter Dachflächen bei der Kompensation wurde im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes erstmals erörtert und durch die zuständige untere Naturschutzbehörde bestätigt.

Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen wird über die Geschossigkeit sowie Angaben zur maximalen Firsthöhe (FH) definiert. Im Plangebiet ist eine max. dreigeschossige Bauweise zulässig. Die Firsthöhe (oberer Bezugspunkt) darf maximal 12,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (OK EG) (unterer Bezugspunkt) liegen. Die Nutzungsschablone wird entsprechend geändert.

Begründung:

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan (3. Änderung) maximal zulässige zweigeschossige Bauweise mit einer Firsthöhe von maximal 8,50 m war auf das 2001 errichtete Fitnessstudio zugeschnitten. Die Festsetzung zur Geschossigkeit orientiert sich am umliegenden Gebäudebestand in der näheren Umgebung. Mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 12,00 m wird der städtebaulichen Zielstellung der Einbindung in das städtebauliche Umfeld Rechnung getragen.

3.3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen wurde im Bereich des geplanten Anbaus - Erweiterung um ca. 13 m nach Süden – ergänzt.

Stellplätze und Garagen

Ergänzend wird südlich des Fitnessstudios eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ für die Unterbringung notwendiger Stellplätze i.V.m. mit einer zweiten Zufahrt von der Hugo-Trinckler-Straße aus festgesetzt.

3.3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen werden grundsätzlich nicht geändert, lediglich unter Punkt. 10.5 der Absatz zur privaten Grünfläche Nr. 6.1 wird ein Absatz gestrichen und ersetzt.

Begründung:

Der neu eingefügte Absatz dient der eindeutigen räumlichen Zuordnung.

3.3.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Dachgestaltung

Folgende Absätze werden gestrichen:

- In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 „Dienstleistung und medizinische Versorgung“ sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig.
- Im SO „Ferienhäuser am Erlebnisbad“ sind Flachdächer zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung sind differenziert in der jeweiligen, dem Plangebiet zugeordneten Nutzungsschablone in der Planzeichnung aufgeführt. Die ergänzenden textlichen Festsetzungen können entfallen, da im 1. Absatz festgesetzt wird, dass die für Hauptgebäude zulässige Dachform und Dachneigung dem Planeinschrieb zu entnehmen ist.

3.3.6 Hinweise - Externe Kompensationsmaßnahme

Externe Kompensationsmaßnahme

Der Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe erfolgt auf dem kommunalen Flurstück 447/66 (tlw.) (Flur 4, Gemarkung Schwarza). Die Lage der Maßnahme ist im „Lageplan der externen Kompensationsmaßnahme“ dargestellt, welcher als Anlage der Begründung beigelegt ist.

Ziel ist die langfristige und nachhaltige Erhaltung und Aufwertung einer ufernahen Grünfläche an der Saale durch Entsiegelung des ehemaligen Garagenstandortes einschließlich der Zufahrt (Fläche ca. 340 m²). Auf einer Gesamtfläche von ca. 860 m² sind 12 heimische und standortgerechte Laubbäume (z.B. Erle, Weide) der Pflanzqualität HST StU 12-14 zu pflanzen und dauerhaft zu er- und unterhalten. Die Anzahl der Baumpflanzungen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert. Die Bewirtschaftung des Grünlandes erfolgt in extensiver Form.

Die Einzelheiten zur Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabensträger geregelt. Gegenstand

des Vertrages sind u.a. Details zur Umsetzung und Finanzierung der externen Kompensationsmaßnahme.

4 Flächenbilanz

Tab. 4: Gesamtflächenbilanz Bebauungsplan Nr. 21 „Volkstedter Leite“ (i.d.F. der 5. Änderung)

Art der Nutzung	Fläche [in ha]	Anteil [in %]
1. Bauflächen		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4,14	26,38
SO 1 und 2 „Dienstleistung und medizinische Versorgung“	0,41	2,61
SO „Sport, Freizeit und medizinische Versorgung“	0,44	2,80
SO „Klinik“ einschl. Flugbetriebsfläche	1,81	11,53
SO „Erlebnisbad“	0,94	5,99
SO „Ferienhäuser“	0,52	3,31
2. Grünflächen		
öffentliche Grünflächen einschließlich Verkehrsgrün	3,65	23,26
private Grünflächen	0,64	4,08
3. Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsfläche	1,78	11,34
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1,36	8,70
Gesamtfläche	15,69	100,00

(Quelle: Flächenbilanz aus digitaler Flächenberechnung von Gingko)

Tab. 5: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 21 im Teilbereich der 5. Änderung

Art der Nutzung	Fläche [in m ²]	Anteil [in %]
Sondergebiet (SO) „Sport, Freizeit und medizinische Versorgung“	4.410	94,8
Grünflächen (öffentlich) – Verkehrsgrün	--	--
Grünfläche (privat)	240	5,2
Gesamtfläche	4.650	100,00

(Quelle: digitale Flächenermittlung Gingko.Systeme GmbH)

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Durchführung bodenordnender Maßnahmen im Sinne des BauGB ist nicht erforderlich.

Die Plangebiet ist bereits verkehrlich und stadttechnisch erschlossen.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird die Bebauung der privaten Grundstücke des Fitnessstudios durch den Betreiber/ Eigentümer planungsrechtlich vorbereitet.

Aufgrund der eingeschränkten Grundstücksverhältnisse kann nach aktuellem Kenntnisstand nach Umsetzung der geplanten Erweiterung des Fitnessstudios der Ausgleich i.V.m. mit der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen nur teilweise im Plangebiet erfolgen, sodass eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich wird. Hierfür ist zwischen den Vorhabensträgern und der Stadt Rudolstadt ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Gegenstand des Vertrages sind u.a. Details zur Umsetzung und Finanzierung der externen Kompensationsmaßnahme.