



# Stadt Rudolstadt

## Bebauungsplan Nr. 17 „Schaalaer Kaserne“ (5. Änderung in einem Teilbereich)

Teile    B: Textliche Festsetzungen  
          C: Begründung



**Entwurfsverfasser:**    Stadt Rudolstadt  
                                  Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung  
                                  Markt 7  
                                  07407 Rudolstadt  
                                  Az. 1.4-621.419/B-Plan 17 (5. Änd.)

Rudolstadt, den 18.01.2024



## Teil B: Textliche Festsetzungen

### Präambel

Die Festsetzungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Schaalaer Kaserne“ umfassen alle Festsetzungen, welche im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplangebietes einschließlich der 4. Änderung gelten. Neue bzw. überarbeitete Festsetzungen, welche ausschließlich den Teilbereich der 5. Änderung betreffen, werden im Text kursiv hervorgehoben.

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### 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 dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugebieten ist die Errichtung von Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO – der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften - in den Wohngebieten WA 1 und WA 3 nicht zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 1.2. Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Auf der als Mischgebiet festgesetzten Baufläche sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

##### 1.3 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 1.4 Sondergebiet (SO 1) „Altenpflege, Beherbergung“ gemäß § 11 BauNVO

Im Sondergebiet „Altenpflege, Beherbergung“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Alten- und Pflegeeinrichtungen, altersgerechtes Wohnen, Gaststätten und ausnahmsweise Wohnungen festgesetzt. Zulässig sind alle diesen Zwecken dienenden Nutzungen. Sonstige Wohnungen dürfen nur auf max. 20 v. H. der zulässigen Geschossfläche errichtet werden.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. die Höhe der baulichen Anlagen und die Grund- und Geschossflächenzahl.

Das Maß der baulichen Nutzung ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

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

Die in den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Soweit in der Planzeichnung nichts anderes festgeschrieben ist, darf die Firsthöhe der Gebäude max. 11 m betragen. Ansonsten gilt die in der Nutzungsschablone festgesetzte Firsthöhe. Als Firsthöhe wird das Maß zwischen der zum Gebäudemittelpunkt nächstgelegenen Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut festgesetzt.

## 3 Bauweise

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

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und im Gewerbegebiet die offene Bauweise nach Abs. 2 festgesetzt. Ausnahmsweise *können* im Gewerbegebiet bei nachgewiesenen betrieblichen Erfordernissen eine Gebäudelänge von 80 m *und im Mischgebiet MI 4 aufgrund der Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes eine Gebäudelänge von 65 m* zugelassen werden.

Im Sondergebiet „Altenpflege, Beherbergung“ ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt, d. h. es sind Gebäude bis zu einer Länge von 100 m zulässig, wenn die Längenenwicklung entlang der Fließrichtung des Schaalbaches erfolgt. Bei anderer Gebäudestellung ist eine max. Länge von 50 m zulässig. Die max. Schnittfläche eines Gebäudes, geschnitten rechtwinklig zum Talverlauf (Schaalbach), darf wegen der empfindlichen klimatischen Lage je Gebäude max. 500 m<sup>2</sup> betragen.

## 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen definiert.

### 4.1 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

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

### 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 m<sup>2</sup> errichtet werden. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im Vorgartenbereich unzulässig.

Im Mischgebiet sind Stellplätze und Garagen nur auf der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports sind planungsrechtlich wie Garagen zu behandeln. *Im Mischgebiet MI 4 ist eine Teilfläche als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Stellplatz ausgewiesen.*

## 5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In der Planzeichnung werden besondere Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgänger- und Radbereich sowie Mischverkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb der als Mischverkehrsfläche auszubildenden Verkehrsfläche sind alle Verkehrsteilnehmer: Fußgänger, Radfahrer und Führer von Kraftfahrzeugen gleichberechtigt.

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

In den Wohn- und Mischgebieten ist je Grundstück eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. 3,5 m zulässig.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind in der Plandarstellung festgesetzt.

**5a Ausschluss fossiler Brennstoffe**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

*Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet MI 4 für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden. Für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits existieren, kann eine Ausnahme von dem Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe erteilt werden.*

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

6.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Bei Gebäuden entlang der Keilhauer Straße und der Schaalaer Chaussee sind Räume, die dem Wohnen und dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen (auch Büroräume), mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 zu versehen. Ruhebedürftige Räume sind grundsätzlich an der straßenabgewandten Seite anzuordnen.

Die erforderliche Ermittlung der Schallschutzfensterklassen hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

6.2 Lärm-Immissionsschutz

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten folgende immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreitet:

Zone	IFSP [dB(A)]/m <sup>2</sup> (L <sub>w</sub> <sup>II</sup> nach DIN 18005)	
	tags	nachts
	55,0	45,0

Die Schallleistung einer Betriebsfläche ist nach Pkt. 3.3 der Norm DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berechnen.

**7 Grünordnerische Festsetzungen**

**7.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) und Bindung für deren Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1. Unterer Bachlauf des Schaalbaches

Das offene Fließgewässer ist zu erhalten und darf nicht verrohrt werden, lediglich Stege bis zu einer Breite von 1,5 m sind zulässig. Das Gewässerbett darf nicht technisch ausgebaut werden. Zur Einleitung von Dachflächenwasser und zur Regenrückhaltung ist der naturnahe Einbau von

Kaskaden zulässig. Die Bepflanzung der Bachaue sowie die angrenzenden Großräume sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und bei Verlust zu ersetzen.

#### 2. Vorhandener Teich

Der Teich ist zu erhalten und naturnah auszubauen. Ein Zu- und Ablauf ist als Anbindung an den Schaalbach zu schaffen. Die vorhandenen Bäume sind zur Belichtung des Teiches teilweise zu entfernen und durch niedrige Gehölze zu ersetzen.

#### 3. Bachfläche zwischen Keilhauer und Theodor-Neubauer-Straße

Das offene Fließgewässer ist zu erhalten und darf nicht verrohrt werden, lediglich Stege bis zu einer Breite von 2,5 m sind zulässig. Das Gewässerbett darf nicht technisch ausgebaut werden. Regenwasser der Dachflächen darf in den Bach geleitet werden. Maßnahmen zur Verzögerung des Regenabflusses sind erlaubt, müssen aber naturnah ausgeführt werden. Die Bachaue ist mit Gehölzen der Auswahlliste und Hochstauden zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist zu sanieren.

#### 4. Erhaltung der Bäume

In den ausgewiesenen Erhaltungsflächen sind Bodenversiegelungen, Baulichkeiten und Erdbebewegungen unzulässig. Der vorhandene Bewuchs ist zu sanieren und zu entwickeln. Für die ausgewiesenen Einzelbaumstandorte im Besonderen, und alle weiteren hochstämmigen Bäume gilt die unter Pkt. 5 aufgeführte Pflanzliste.

#### 5. Parkplätze

Parkplätze sind in versickerungsfreundlichen Befestigungen anzulegen. Je sechs Parkplätzen ist ein großkroniger Laubbaum im Bereich der Parkplätze zu pflanzen.

In den Innenhöfen der Wohngebiete dürfen keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden.

#### 6. Öffentliche Grünfläche

Die straßenbegleitenden Grünflächen sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu ergänzen.

### **7.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### 1. Oberer Bachlauf des Schaalbaches

Das offene Fließgewässer ist zu erhalten und darf nicht verrohrt werden, lediglich Stege bis zu einer Breite von 2,5 m sind zulässig. Das Gewässerbett darf nicht technisch ausgebaut werden. Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen dürfen Teiche im Bachnebenschluss angelegt werden. Unverschmutztes Regenwasser darf in den Bach geleitet werden. Maßnahmen zur Verzögerung des Regenabflusses sind erlaubt, müssen aber naturnah ausgeführt werden. Der Uferbereich ist mit Rot- und Schwarzerlen sowie Weidenarten der Auswahlliste zu bepflanzen. Die Bachaue ist mit Gehölzen der Auswahlliste, Hochstauden und in den Feuchtbereichen mit Schilf zu bepflanzen.

#### 2. Feld Südhang, unterer Abschnitt

Entlang des Schaalbaches ist im Abstand von mind. 10 m ein Streuobstgürtel mit heimischen hochstämmigen Obstbäumen (mind. 70 Stück) mit einschüriger Mahd im Juli/August anzulegen.

#### 3. Feld Südhang, oberer Abschnitt

Die Wiesenfläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Innerhalb der Flächen ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Eine Mahd ist nur einmal jährlich außerhalb der Vegetationszeit zulässig.

#### 4. Ausgleichsfläche südlich der Schaalaer Chaussee

Der bestehende Steilhangbereich ist zu erhalten. Der Nadelgehölzanteil darf max. 5 v. H. betragen. Die vorhandenen Altgebäude in der Talau sind abzureißen, die Fläche ist zu rekultivieren und als naturnahe Wiese auszubilden. Eine Mahd ist nur einmal jährlich, außerhalb der Vegetationsperiode zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Anlage von Baulichkeiten, Bodenversiegelungen sind nicht zulässig. Ein Fuß- und Radweg mit einer Breite von 2,5 m darf in dieser Fläche wassergebunden angelegt werden. Innerhalb der Fläche ist eine Flut- und Versickerungsmulde (größer 0,5 ha) anzulegen.

#### 5. Unterer Bachlauf des Schaalbaches

Das offene Fließgewässer ist zu erhalten und darf nicht verrohrt werden, lediglich Stege bis zu einer Breite von 1,5 m sind zulässig. Das Gewässerbett darf nicht technisch ausgebaut werden. Zur Einleitung von Dachflächenwasser und zur Regenrückhaltung ist der naturnahe Einbau von Kaskaden zulässig. Die Bepflanzung der Bachau sowie die angrenzenden Bäume sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und bei Verlust zu ersetzen.

#### 6. Bachfläche zwischen Keilhauer und Theodor-Neubauer-Straße

Das offene Fließgewässer ist zu erhalten und darf nicht verrohrt werden, lediglich Stege bis zu einer Breite von 1,5 m sind zulässig. Das Gewässerbett darf nicht technisch ausgebaut werden. Regenwasser der Dachflächen darf in den Bach eingeleitet werden. Maßnahmen zur Verzögerung des Regenabflusses sind erlaubt, müssen aber naturnah ausgeführt werden. Die Bachau ist mit Gehölzen der Auswahlliste und Hochstauden zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist zu sanieren.

### **8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 8.1 Zur Sicherung der Trasse für eine Niederdruckgasleitung werden Leitungsrechte ( $Ir_{evr}$ ) zugunsten der EVR Netze GmbH in einer Breite von 5,0 m festgesetzt.
- 8.2 Zur Sicherung der Trasse für eine Abwasserleitung (DN 200) wird ein Leitungsrecht ( $Ir_{zwa}$ ) zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (ZWA) Saalfeld in einer Breite von 6,0 m festgesetzt.
- 8.3 Zur Sicherung der Leitung für die Straßenentwässerung der Einmündung in die L 1048, der Zuleitung für die Straßenbeleuchtung und zur Sicherung der Durchfahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge im Einsatzfall wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ( $gflr_{stadt}$ ) zugunsten der Stadt Rudolstadt in einer Breite von 6,0 m festgesetzt.

## **B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

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

### **1 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen**

#### 1.1 Dächer

##### Allgemeines Wohngebiet

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dächer als Satteldächer und Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad zulässig. Dächer mit unterschiedlichen Dachneigungen der beiden Dachflächen sind unzulässig. Als Dachfarben sind nur Rot- und Brauntöne zulässig. Ausnahmsweise können Dächer auch in Anthrazittönen ausgeführt werden. Dachüberstände sind giebelseitig bis max. 0,50 m und traufseitig bis max. 0,60 m zulässig. Gauben und Zwerchgiebel dürfen max. 40 v. H. der Trauflänge einnehmen. Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material, Farbe) identisch auszuführen.

##### Misch-, Gewerbe- und Sonstige Sondergebiete

In den Misch-, Gewerbe- und Sonstigen Sondergebieten sind bei Gebäuden bis zu einer Tiefe und Breite von 12 m Dächer nur als Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 35 Grad in Braun- bis Rottönen zulässig. Ausnahmsweise können Dächer auch in Anthrazittönen ausgeführt werden. Dacheinschnitte sind unzulässig. Gauben und Zwerchgiebel dürfen max. 50 v. H. der Trauflänge einnehmen. Dachüberstände sind giebelseitig bis max. 0,30 m und traufseitig bis max. 0,60 m zulässig.

Bei Gebäuden in den Misch-, Gewerbe- und Sonstigen Sondergebieten mit mehr als 12 m Tiefe/Breite und, oder einer Dachfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup> sind ausschließlich flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 7 Grad zulässig.

1.2 Fassade

Grelle, leuchtende Farben und Fassadenteile sind unzulässig.

1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, auch Firmenschriftzüge dürfen mit der Oberkante max. 6,0 m über der angrenzenden Straße angebracht werden.

### **Sonstige Hinweise**

#### Thüringisches Landesamt für Archäologie und 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

*Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenso wird darum gebeten, nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen. Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen darauf hin. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infogeo.de>). Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02.03.1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWt und des BMBF auf Euro“ vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1.*

#### Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVvA) Weimar

*Hochwasserschutz: In den Bebauungsplan wurde die Grenze des Überschwemmungsgebietes (ÜSG) des Schaalbaches gemäß Thüringer Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Fließgewässers Schaalbach von oberhalb der Ortslage Eichfeld bis zur Mündung in die Saale vom 12.10.2022 (ThürStAnz Nr. 45/2022, S. 1354) übernommen. Der ÜSG des Schaalbaches wurde in den Bebauungsplan als Fläche für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB nachrichtlich übernommen. Die hiervon betroffenen Teile*

*des Plangebietes werden bei einem Bemessungshochwasser ( $HQ_{100}$ ) überschwemmt. Die Nutzung der im ÜSG gelegenen Grundstücke unterliegt den Genehmigungsvorbehalten des § 31b Abs. 4 des WHG und des § 81 ThürWG. Zuständig für die Erteilung der Genehmigung ist die untere Wasserbehörde im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt.*

#### Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und zutreffenden Rechtsvorschriften einschließlich aller notwendigen Sicherheitseinrichtungen zu erfolgen. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu einer Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser führen können. Sie sind gemäß § 54 Abs. 1 ThürWG der zuständigen unteren Wasserbehörde im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt anzuzeigen.

#### Munitionsfunde

Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind die örtlichen Ordnungsbehörden, die Polizei bzw. der Munitionsbergungsdienst umgehend zu informieren und zu benachrichtigen. Bis zur Beseitigung der Gefahrenquelle sind alle Erdarbeiten einzustellen.

#### Bauschutzbereich

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Bauschutzbereich ( $R = 5.000$  bis  $6.500$  m) des Verkehrslandeplatzes Rudolstadt/Groschwitz. Der Verkehrslandeplatz Rudolstadt/Groschwitz wird gemäß der Genehmigung des Ministeriums für Verkehrswesen der DDR vom 25.05.1990 i. V. m. der Genehmigung des Ministerrates der DDR vom 23.01.1975, geändert durch den 1. Nachtrag vom 10.09.1992 betrieben. Auf Antrag wurde von der zuständigen Luftverkehrsbehörde mit Schreiben vom 08.09.1999 festgelegt, dass der bis dahin bestehende Baubeschränkungsbereich Klasse „B“ (gemäß Anordnung über Baubeschränkungsbereiche (Sicherheitszonen) in der Umgebung von Flugplätzen vom 05.03.1971 (GBl. der DDR I, Sonderdruck Nr. 699, S. 3)) erhalten bleibt. Für diesen Verkehrslandeplatz sind die entsprechenden Bauschutzbereiche nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.03.1999 (BGBl. I S. 550), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.04.2004 (BGBl. I S. 550, 1027) freizuhalten. Für den Verkehrslandeplatz Rudolstadt/Groschwitz wurde ein Bauschutzbereich Klasse „B“ festgelegt (vgl. Stellungnahme des TLVwA zu den Belangen des Luftverkehrs im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes vom 07.09.2005). Der Bauschutzbereich ist dreidimensional. Bauvorhaben, Geräte, Bäume und sonstige Anlagen befinden sich nur dann im Bauschutzbereich, wenn sie die entsprechenden Hindernisflächen der jeweiligen Zonen durchstoßen. Seitens der Luftverkehrsbehörde wurde darauf hingewiesen, dass unabhängig von der Betroffenheit des Bauschutzbereiches geplante Vorhaben, die eine Höhe von 20 m über Grund überschreiten, vom TLVwA, Referat 540 bezüglich einer eventuell notwendigen Kennzeichnung als Luftfahrthindernis gemäß § 16a LuftVG geprüft werden müssen. 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. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zu Bau- oder anderen Genehmigungen ist erforderlich, wenn Baumaßnahmen innerhalb des Bauschutzbereiches liegen, d. h., die Hindernisfreiflächen durchstoßen. Um dies prüfen zu können, werden für die entsprechenden Vorhaben seitens der zuständigen Behörde Angaben wie genaue Geländehöhe am Standort in m ü. NN, 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 schonen 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

	Seite
Abkürzungsverzeichnis	2
Vorbemerkungen, Verfahrensstand des Bebauungsplanes	3
<b>1 ERFORDERNIS UND ZIEL DER 5. ÄNDERUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>2 GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG, PLANUNGSGRUNDLAGEN UND - VERFAHREN .....</b>	<b>12</b>
<b>4. PLANUNG .....</b>	<b>15</b>
4.1 STANDORT UND UMFELDBEDINGUNGEN .....	15
4.2 ANDERE PLANUNGEN .....	15
4.3 BESITZVERHÄLTNISSE .....	16
4.4 STÄDTEBAULICHE PRÄMISSEN .....	16
4.5 DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN IM EINZELNEN .....	16
4.5.1 <i>Änderung zeichnerischer Festsetzungen .....</i>	<i>16</i>
4.5.2 <i>Änderung textlicher Festsetzungen .....</i>	<i>17</i>
4.6 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	17
4.7 ERGEBNISSE DES BETEILIGUNGSVERFAHRENS .....	17
4.7.1 <i>Behörden- und Trägerbeteiligung .....</i>	<i>17</i>
4.7.2 <i>Öffentlichkeitsbeteiligung .....</i>	<i>17</i>
<b>5 ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>17</b>
5.1 VERKEHR .....	17
5.2 VER- UND ENTSORGUNG .....	18
<b>6 GRÜNORDNUNGSPLANUNG .....</b>	<b>18</b>
<b>7 FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>18</b>

### Abkürzungsverzeichnis

A	Autobahn
Abb.	Abbildung
Abl.	Amtsblatt
B	Bundesstraße
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
EFH	Einfamilienhaus
EUR	Euro
EnR	Energienetze Rudolstadt GmbH
EVR	Energieversorgung Rudolstadt GmbH
EW	Einwohner
FNPL	Flächennutzungsplan
GE	Gewerbegebiet
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GOP	Grünordnungsplan
L	Landesstraße
LEG	Landesentwicklungsgesellschaft
LPI	Landespolizeiinspektion Saalfeld
LRA	Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt
MI	Mischgebiet
Nr.	Nummer
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OTZ	Ostthüringer Zeitung
OU	Ortsumgehung
SO	Sondergebiet
StU	Stammumfang
Tab.	Tabelle
ThürStAnz	Thüringer Staatsanzeiger
ThürWG	Thüringer Wassergesetz
TLBG	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
TLDA	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
TLUBN	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
TLVwA	Thüringer Landesverwaltungsamt
TMIL	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
TÖB	Träger öffentlicher Belange
UVPg	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
UNB	untere Naturschutzbehörde
ÜSG	Überschwemmungsgebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
z. B.	zum Beispiel
ZASO	Zweckverband Abfallwirtschaft Pößneck
ZWA	Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Saalfeld

## Vorbemerkungen, Verfahrensstand des Bebauungsplanes

### **Bebauungsplan Nr. 17 „Schaalaer Kaserne“ der Stadt Rudolstadt / 5. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB im Teilbereich nördlich der Theodor-Neubauer-Straße**

**Betreff: Besprechung der planerischen Vorgehensweise mit der unteren Bauaufsichtsbehörde**

Ort, Zeitpunkt: Landratsamt Saalfeld, Schlossstraße 24, 07318 Saalfeld, 06.12.2023, 09:50 bis 10:05 Uhr

Anwesende: Frau Schulze, Frau Kohlstedt (Umwelt- und Bauordnungsamt)  
Frau Anders, Herr Motzka (Bauherrin)  
Herr Kollatzsch (Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung)

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Schaalaer Kaserne“ bereitete planungsseitig die Umnutzung einer ehemaligen militärischen Liegenschaft vor. Hierzu fasste der Stadtrat der Stadt Rudolstadt im Januar 1994 auf der Grundlage der erarbeiteten Entwicklungskonzeption der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Thüringen mbH den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Nach mehreren Beteiligungsverfahren konnte der Stadtrat im Juni 1996 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss fassen. Nach Genehmigung der oberen Bauaufsichtsbehörde trat der Bebauungsplan Nr. 17 mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Rudolstadt am 26.02.1997 in Kraft. Nach der Plangenehmigung wurde mehrere Änderungsverfahren durchgeführt:

- Das Änderungsverfahren 1998 nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren beinhaltete die Erweiterung eines Baufeldes an der Gustav-Lilienthal-Straße.
- 2001f. wurde in der 2. Änderung die Art der baulichen Nutzung im Bereich nördlich der Francois-Miterrand-Allee verändert. Die Vermarktung der Konversionsflächen hatte gezeigt, dass die anhaltende Nachfrage nach individuellen Wohnformen den 1997 festgeschriebenen Festsetzungen zur Entwicklung mehrgeschossiger Wohnbauten widersprach. Deshalb wurde ein Teil der Mischgebietsfläche nördlich der Francois-Miterrand-Allee zu Wohnbaufläche umgewandelt. Die Änderungssatzung trat mit Bekanntmachung der Genehmigung nach § 10 Abs. 3 BauGB am 10.09.2003 in Kraft (Abl. Nr. 17/2003, S. 13f.).
- Mit der 3. Änderung wurden aufgrund fehlender Nachfrage für Bauflächen für gewerbliche Freizeiteinrichtungen sowie der geplanten Erweiterung des Betriebsstandortes sowie der Schaffung neuer Arbeitsplätze durch die Fa. Aeropharm GmbH Rudolstadt gewerbliche Bauflächen durch die Umwidmung eines Sondergebietes neu geschaffen. Die Änderungssatzung trat mit Bekanntmachung der Genehmigung am 08.09.2004 in Kraft (Abl. Nr. 17/2004, S. 15).
- In der 4. Änderung ab 2009 konnten die Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Ausbau der L 1048 (B 90 neu) in den Bebauungsplan übernommen werden. Zudem wurde die Francois-Miterrand-Allee als öffentliche Verkehrsfläche teilweise eingezogen und der Unternehmensstandort zusammengeführt. Mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses trat die Änderung am 02.10.2012 in Kraft (Abl. Nr. 17/2012 (S. 9)).

## **1 Erfordernis und Ziel der 5. Änderung**

Der Bedarf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 im Teilbereich nördlich der Theodor-Neubauer-Straße ergibt sich aus verschiedenen Gründen. Bei der unteren Bauaufsichtsbehörde liegt seit Oktober 2023 ein Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben „Einbau einer Produktionsstätte in ehemalige Lagerhalle“ in der Theodor-Neubauer-Straße 36 in Rudolstadt vor, welches den Festsetzungen des Bebauungsplan teilweise widerspricht. Das Planungsziel der Stadt von 1995 beinhaltet die Neuordnung des Quartiers zwischen der Keilhauer und der Theodor-Neubauer-Straße. Der bestehende Gewerbestandort im Bereich nördlich der Theodor-Neubauer-Straße wurde in den 1980er Jahren errichtet und bis 2022 durchgehend genutzt (u. a. Bildungsträger, Logistikunternehmen, Lagerhalle als Stellplatz für Kfz). Die Stadt möchte die vorhandene Bausubstanz und die gewerbliche Nutzung im Mischgebiet MI 4 erhalten. Deshalb besteht ein Planänderungserfordernis. Die 5. Änderung wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) erfolgen.

Die Prüfung der Inhalte der Planänderung hat ergeben, dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Schaalaer Kaserne“ der Stadt Rudolstadt mit dem genehmigten Flächennutzungsplan von 2006, welcher mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt am 17.05.2006 wirksam wurde, übereinstimmt. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist erfüllt und die 5. Änderung nicht genehmigungspflichtig. Somit bedarf die Änderung lediglich der Anzeige bei der zuständigen Kommunalaufsichtsbehörde im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt.

## **2 Geltungsbereich der Änderung, Planungsgrundlagen und -verfahren**

Der Teilbereich der 5. Änderung wird wie folgt begrenzt:

- den Schaalbach im Westen
- die Theodor-Neubauer-Straße im Süden
- die westliche Grenze der Wohnbebauung Theodor-Neubauer-Straße 34 sowie Schopenhauerstraße 3, 3a und 5 im Osten und
- die südliche Grenze der Grundstücke Keilhauer Straße 27 und 33 im Norden.

In die Bearbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurden folgende Planungsgrundlagen bzw. Unterlagen einbezogen:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Rudolstadt 2006
- Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Ostthüringen (Stand 02.06.2023)
- Vermessungspläne des Standorts mit Katastergrenzen

Die Änderung des Bebauungsplanes dient einem Vorhaben der Innenentwicklung, so dass gemäß § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren zum Einsatz gelangen kann. Im Teilbereich nördlich der Theodor-Neubauer-Straße wird die nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB geforderte Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten.

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. An Stelle der Betroffenenbeteiligung wird im Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Einsatz kommen.

Der Stadtrat der Stadt Rudolstadt soll am 29.02.2024 die Änderung des Bebauungsplanes sowie die Billigung und Offenlegung des Entwurfes beschließen. Für die 5. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB im Teilbereich nördlich der Theodor-Neubauer-Straße des Bebauungsplanes Nr. 17 ist folgende Abfolge geplant:

Verfahrensschritt/Teilschritt	Terminplanung*
<b>1. Änderungs-, Billigungs- und Offenlegungsbeschluss (Beschluss Nr. 159/2023)</b> - Fertigstellung Beschlussvorlagen durch FD Stadtplanung - Vorberatung Wirtschaftsausschuss - Stadtratsbeschluss - Bekanntmachung des Beschlusses (Abl. Nr. 6/2024, S. __)	19.01.2024 05.02.2024 29.02.2024 28.03.2024
<b>2. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung im Abl. Nr. 5/2024, S. 13</b>	14.03.2024
<b>3. Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung</b> - öffentliche Auslegung; parallel Einstellung ins Internet - Beteiligung der Nachbargemeinden und der Behörden mit E-Mail vom	15.03. – 19.04.2024 15.03.2024
<b>4. Zusammenstellung der Abwägungsunterlagen</b> Prüfung der Behandlung der Anregungen und Bedenken durch den FD Stadtplanung; ggf. Überarbeitung Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung	04/2024
<b>5. Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich (Beschluss Nr. __/2024)</b> - Fertigstellung Beschlussvorlagen durch FD Stadtplanung - Vorberatung Wirtschaftsausschuss - Stadtratsbeschluss - Bekanntmachung des Beschlusses (Abl. Nr. 11/2024, S. __)	19.04.2024 06.05.2024 23.05.2024 20.06.2024
<b>6. Einreichung der Verfahrensunterlagen im Landratsamt</b> - Einholung Bestätigungsvermerk Katasterbereich Saalfeld - Zusammenstellung der Verfahrensunterlagen und Einreichung der Unterlagen im Landratsamt durch den FD Stadtplanung	bis 28.06.2024
<b>7. Bebauungsplanausfertigung und Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Abl. Nr. __/2024, S. __**</b>	8/2024

(Anm.: \* Bekanntmachungstermine für 2024 liegen nur im Entwurf vor; \*\*Frist abhängig von der Bearbeitungsdauer des Verfahrens im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt)

Beteiligungsverfahren

An der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 in einem Teilbereich werden folgende Behörden bzw. sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG), Katasterbereich Saalfeld
- Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA) Weimar
- Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) Erfurt
- Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) Jena
- Landratsamt (LRA) Saalfeld-Rudolstadt, Umwelt und Bauordnungsamt Saalfeld
- Landespolizeiinspektion (LPI) Saalfeld
- Kombus Verkehr GmbH Saalfeld
- Zweckverband Abfallwirtschaft (ZASO) Pöbneck
- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZWA) Saalfeld
- Energienetze Rudolstadt (EnR) GmbH Rudolstadt

sowie die Stadt- bzw. Gemeindeverwaltungen der angrenzenden Gemeinden Saalfeld, Bad Blankenburg, Blankenhain, Königsee, Rittersdorf, Stadtilm, Uhlstädt-Kirchhasel und Unterwellenborn (§ 2 Abs. 2 BauGB). Das Ergebnis der Beteiligung wird im weiteren Verfahren dokumentiert.

Rechtsgrundlagen für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 sind:

- 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. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- 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. 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5)
- 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 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2022 (GVBl. S. 321)

- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2023 (GVBl. S. 127)
- 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. 17 des Gesetzes vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277)
- Hauptsatzung der Stadt Rudolstadt (RuHauptS) i. d. Neufassung vom 03.06.2022 (Abl. Nr. 11/2022, S. 10ff.).
- Satzung zur Gestaltung von Stellplätzen in der Stadt Rudolstadt (Stellplatzgestaltungssatzung - RuStPIGeS) vom 16.08.2001, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 05.06.2002 (Abl. Nr. 11/2002, S. 14)
- Fernwärmesatzung der Stadt Rudolstadt (RuFernwärmeS) - Neufassung - vom 13.08.2018 (Abl. Nr. 8/2018, S. 19).

## 4. Planung

### 4.1 Standort und Umfeldbedingungen

Der Teilbereich nördlich der Theodor-Neubauer-Straße befindet sich im „Rudolspark“ im südwestlichen Teil der Stadt Rudolstadt in Nachbarschaft zum Ortsteil Schaala. Verbindendes Element beider Ortsteile ist der Schaalbach, welcher von Keilhau über Eichfeld, Schaala bis in die Saale führt. Das Schaalbachtal bildet mit den angrenzenden Grünbereichen und den landwirtschaftlichen Flächen einen wichtigen Grünzug und eine Kaltluftbahn für das topographisch bewegte Saaletal und die angrenzenden Seitentäler. Verkehrlich wird der Rudolspark durch die Schaalaer Chaussee (B 90) und die innerörtliche Haupterschließungsstraße (Keilhauer Straße) erschlossen. Diese Straßen stellen die Verbindungen zu den überörtlichen Hauptverkehrsstrassen (A 71, B 85/B 88) dar.

### 4.2 Andere Planungen

#### Flächennutzungsplan 2006

Der Flächennutzungsplan (FNPL) der Stadt Rudolstadt wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung am 17.05.2006 im Amtsblatt gemäß § 6 Abs. 5 BauGB rechtsverbindlich. Er stellt im zu überplanenden Teilbereich eine gemischte Baufläche dar. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes soll in dem Teilbereich die Art der Nutzung nicht geändert werden. Somit hält die 5. Änderung das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ein.

#### Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Rudolstadt/Groschwitz

Das gesamte Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Schaalaer Kaserne“ liegt im Bauschutzbereich (R = 6.500 m) des Verkehrslandeplatzes Rudolstadt/Groschwitz. Für diesen Verkehrslandeplatz sind die entsprechenden Bauschutzbereiche nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG) 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. Um dies prüfen zu können, werden für die entsprechenden Vorhaben seitens der zuständigen Behörde Angaben benötigt wie genaue Geländehöhe am Standort in m ü. NHN, max. Bauhöhe in m ü. Geländeoberkante, ggf. Abstand zur Landebahn usw.

### **4.3 Besitzverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des zu ändernden Teilbereiches des Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum.

### **4.4 Städtebauliche Prämissen**

Der Bebauungsplan Nr. 17 schafft Baurecht für Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen in seinem Geltungsbereich und regelt die gezielte Entwicklung des Freiraumes entlang des Schaalbachtals. Die Lage des Plangebietes an der Schaalaer Chaussee bedingt aus verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen zum Teil eine gewerbliche Nutzung sowie eine Mischnutzung entlang der Haupterschließungsstraße. Die gute verkehrliche Anbindung an die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen sowie die Einsehbarkeit dieser Flächen begründen und unterstützen eine derartige Ausweisung. Durch Festlegung von Emissionskontingenten (zuvor flächenbezogene Schalleistungspegel) für die Gewerbeflächen konnte die hinterliegende Bebauung einer Wohnnutzung zugeführt werden. Der Verlauf des Schaalbaches durch das Plangebiet mit seiner umgrenzenden naturräumlichen Gestaltung sowie der zum Teil parkähnliche Großgrünbestand bewirken ein besonders qualitativvolles Wohnumfeld. Durch Erweiterung des vorhandenen Gebäudebestandes für Geschosswohnungsbau können Wohnhöfe entstehen. Nördlich des Schaalbaches wird die Wohnbebauung fortgesetzt, zum einen für den Geschosswohnungsbau und zur freien Landschaft hin für das freistehende Einzel- bzw. Doppelhaus. Für eine weitere Ausweisung von Flächen für eine Einzelhausbebauung erwies sich der mit der 2. Änderung gewählte Bereich nördlich der Francois-Miterrand-Allee als besonders geeignet. Eine lockere Einzelhausbebauung fügt sich zwischen den zu erhaltenen Großgrünbestand, der unmittelbar angrenzende Schaalbach sowie der nebenliegende Teich bieten einen besonderen Erholungswert für die späteren Nutzer. In Anlehnung an die zu erhaltene Bausubstanz sowie der angrenzenden Bebauung wurden die einzelnen Festsetzungsschlüssel bestimmt. Mit der Ausweisung von Mischgebietsflächen sollen weiterhin eine Vielzahl von mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen gewährleistet werden. Ebenso trägt die Sondergebietsfläche für eine Nutzungsvielfalt und damit einer eigenständigen Funktionalität des Plangebietes bei. Die Sondergebietsfläche bleibt der Altenpflege und ergänzender Funktionen, wie Schulung, Hotel/Pensionen für Gäste, Bewirtung usw. vorbehalten.

### **4.5 Die Bebauungsplanänderungen im Einzelnen**

In der folgenden Zusammenstellung sind die mit dem formellen Bebauungsplanverfahren vollzogenen Änderungen im Einzelnen aufgelistet und erläutert.

#### **4.5.1 Änderung zeichnerischer Festsetzungen**

Im Teil A: Zeichnerische Festsetzungen erfolgte die Übernahme der Planzeichnung in das aktuelle Liegenschaftskataster sowie die nachrichtliche Übernahme des neu festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Schaalbaches.

#### Anpassung der Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet MI

Die durch Baugrenzen definierte Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche wird im Mischgebiet auf die vorhandene Bebauung angepasst. Der vorhandene Parkplatz wird als Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze) dargestellt.

#### **4.5.2 Änderung textlicher Festsetzungen**

Im Entwurf der 5. Änderung wurde bei den in Teil B enthaltenen textlichen Festsetzungen in Ziffer 3 für den Teilbereich MI 4 die offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 65 m aufgenommen.

In Ziffer 4.2 (Stellplätze und Garagen) wurde für das Mischgebiet MI 4 eine Teilfläche als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Stellplatz benannt.

Unter Verweis auf § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB wurde für den zu ändernden Teilbereich unter Ziffer 5a ein Ausschluss fossiler Brennstoffe neu aufgenommen. Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet MI 4 für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden. Für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits existieren, kann eine Ausnahme von dem Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe erteilt werden. Im südlich angrenzenden Straßenraum liegen Fernwärmeversorgungsleitungen an, welche zur Wärmeversorgung genutzt werden können. Die Festsetzung dient der lokalen Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes.

Die Hinweise wurden aktualisiert.

#### **4.6 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Die im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Schaalaer Kaserne“ getroffenen Festsetzungen dienen der Verbesserung der Nutzungsfähigkeit einer integrierten innerstädtischen Gewerbefläche. Sie sollen unterstützend auf die Ansiedlung des Unternehmensstandorts eines örtlichen pharmazeutischen Betriebes wirken. Die als Bauflächen ausgewiesenen Grundstücke befinden sich im Eigentum des Unternehmens. Die südlich angrenzende Erschließungsstraße liegt in städtischem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die betreffenden Grundstücksflächen vollständig im Eigentum des Unternehmens befinden.

#### **4.7 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens**

Die Ergebnisse der im Zeitraum 15.03.2024 bis 19.04.2024 durchzuführenden Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die sich aus der Beteiligung ergebenden Anregungen und Hinweise zur 5. Änderung werden nach Durchführung ergänzt.

##### **4.7.1 Behörden- und Trägerbeteiligung**

##### **4.7.2 Öffentlichkeitsbeteiligung**

### **5 Erschließung**

#### **5.1 Verkehr**

Der vorhandene Betriebsstandort war in der Vergangenheit als Bildungs- und Logistikstandort genutzt. Der bisherige Verkehr wird sich durch die Ansiedlung des Unternehmens, welches in zwei Schichten arbeitet und nur in den Tagesstunden (06:00 bis 20:00 Uhr) von maximal fünf Lkw/Tag beliefert wird, nicht erhöhen.

Der Teilbereich der Planänderung ist über die Stichstraße Theodor-Neubauer-Straße für den zu erwartenden Verkehr ausreichend erschlossen. Die Stadt plant zukünftig die Sanierung der Brücke über den Schaalbach, welche einen direkten Anschluss an die Schaalaer Chaussee (B 90) ermöglichen würde.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

Das gesamte Baugebiet wird im Trennsystem entsorgt. Die Bebauung im Bereich nördlich der Theodor-Neubauer-Straße wird über den vom Abwasserzweckverband errichteten Abwassersammler in der Straße entsorgt. In dieser Straße liegen auch die erforderlichen Trinkwasserversorgungsleitungen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 „Schaalaer Kaserne“ unterliegt entsprechend der Fernwärmesatzung der Stadt Rudolstadt (RuFernwärmes) - Neufassung - vom 13.08.2018 (Abl. Nr. 8/2018 vom 15.09.2018, S. 19) dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärmeanlagen. Die Bedingungen hinsichtlich der Fernwärmenutzung und auch die Ausnahmen von dieser sind in der Satzung geregelt.

Die Versorgung des Gebietes kann durch die EVR GmbH als zuständiges Versorgungsunternehmen mit den Medien Fernwärme, Strom und Gas erfolgen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen wurden grundsätzlich im öffentlichen Raum verlegt.

In die weiteren Planungen werden die örtlichen Versorgungsträger einbezogen.

## 6 Grünordnungsplanung

Mit der rechtsverbindlichen Planung sind die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen. Durch die nunmehr vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe verursacht, da die Gebäude und befestigten Verkehrsflächen im Mischgebiet MI 4 bereits errichtet sind. Die Bebauungsplanänderung erfüllt nicht die Voraussetzungen für eine UVP-Pflichtigkeit nach den §§ 3a bis f UVPG. Die Durchführung des Änderungsverfahrens im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB macht die Aufstellung einer Umweltprüfung entbehrlich.

## 7 Flächenbilanz

In der folgenden Übersicht sind die Flächenanteile des Bebauungsplanes Nr. 17 „Schaalaer Kaserne“ vor der 5. Änderung für den Gesamtbebauungsplan dargestellt. Durch die Planänderung wird keine Änderung der Flächen bewirkt.

Tab.: Flächenbilanz für den Gesamtbebauungsplan Nr. 17 „Schaalaer Kaserne“

Flächenkategorie	Fläche [in m <sup>2</sup> ]	Anteil [in %]
Bruttofläche	270.021	100,00
Netto-Bauland	173.968	63,8
- davon: GE-Fläche	51.542	
SO-Fläche	9.986	
MI-Fläche	43.890	
WA-Fläche	68.550	
Grünfläche	13.202	4,9
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	46.853	17,4
Wasserfläche	4.985	1,8
Versorgungsfläche	331	0,1
Straßenverkehrsfläche	19.711	7,3
besondere Verkehrsfläche	10.970	4,1

(Quelle: Flächenbilanz aus digitaler Flächenberechnung Gingko)