STADT PÖßNECK

(Saale-Orla-Kreis)

Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Pößneck-Ost I. und II. Teilgebiet“

- 3. Änderung –

Begründung zum Entwurf zu den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Verfasser:

Stadtplanung:

Architekturbüro WEBER
Cubaer Str. 3
07548 Gera
Tel. 0365 8001112
e-mail: AB-weber@t-online.de Gera

Umwelt/Grünordnung:

G & P Umweltplanung GbR
Dittelstedter Grenze 3
99099 Erfurt
Tel.: 0361 65327
e-mail: c.pufe@gp-umweltplanung.de

Gera, 05.08.2020

(pn-ost-I.+II.TG-3.änd-vorentw-05-08-20)

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

		Seite
1.	**EINFÜHRUNG……**	**4**
1.1	Grundlagen der 3. Änderung……	4
1.2	Lage und Abgrenzung der 3. Änderung……	4
1.3	Anlass, Ziele und Zweck der 3. Änderung ……	4
1.4	Bisheriges Planverfahren der 3. Änderung……	5
2.	**AKTUELLE AUSGANGSSITUATION DER 3. ÄNDERUNG……**	**7**
2.1	Stadträumliche Einbindung/Topografie……	7
2.2	Bebauung und Nutzung……	7
2.3	Verkehrserschließung……	8
2.4	Stadttechnische Ver- und Entsorgung……	8
2.5	Eigentumsverhältnisse……	9
2.6	Planungsrechtliche Ausgangssituation vor der 3. Änderung……	10
3.	**PLANUNGSBINDUNGEN/ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN ……**	**11**
3.1	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (Lep)……	11
3.2	Regionalplan Ostthüringen (RP-O)……	11
3.3	Flächennutzungsplan (FNP)……	12
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Pößneck 21020“ (ISEK)……	14
4.	**RECHTLICHE GRUNDLAGEN……**	**14**
5.	**BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG DER 3. ÄNDERUNG……**	**16**
5.1	Städtebauliches Konzept……	16
5.2	Konzept stadttechnischer Ver- und Entsorgung……	17
5.3	Konzept Verkehrserschließung……	18
5.4	Konzept Bodenordnung……	18
5.5	Konzept Immissionsschutz ……	18
5.6	Konzept Grünordnung……	19
6.	**FESTSETZUNGEN……**	**21**
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung……	21
6.1.1	Mischgebiet (MI)……	21
6.1.2	Eingeschränkte Gewerbegebiete (GE-e)……	21
6.1.3	Gewerbegebiete (GE)……	23
6.1.4	Industriegebiete (GI)……	25
6.1.5	Sonstige Sondergebiete (SO) „Einkaufszentrum“……	26
6.1.5.1	Allgemeines zum Einzelhandel……	26
6.1.5.2	SO 1a/SO 1b „Einkaufszentrum“……	28
6.1.5.3	SO 2 „Einkaufszentrum“……	28
6.1.5.4	Auswirkungen der Einkaufszentren gemäß der 3. Änderung……	29
6.2	Maß der baulichen Nutzung……	29
6.2.1	Mischgebiet (MI)……	29
6.2.2	Gewerbegebiete (GE)……	30
6.2.3	Industriegebiete (GI)……	30
6.2.4	Sonstige Sondergebiete (SO) „Einkaufszentrum“……	31
6.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen…	32
6.4	Stellplätze……	33
6.5	Verkehrsflächen (siehe auch Kap. 5.3 „Konzept Verkehrserschließung“)..	33
6.6	Flächen für Versorgungsanlagen sowie die Rückhaltung von Niederschlagswasser ……	33
6.7	Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen……	34
6.8	Grünflächen……	34
6.9	Pflanzgebote oder Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen in Baugebieten oder auf Verkehrsflächen……	34
6.10	Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind……	35
6.11	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes……	35

……..

6.12 Örtliche Bauvorschriften…… 35
6.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung …….…….. 36

7. FLÄCHENBILANZ (Stand 07.08.2020)…….….. 37
7.1 Zeichnerisch festgesetzter räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung…….... 37

8. QUELLENVERZEICHNIS FÜR DIE KAPITEL 1 BIS 7 DIESER BEGRÜNDUNG…….…… 38

9. AUSWIRKUNGEN DER 3. ÄNDERUNG……... 38
9.1 Allgemeine Auswirkung……..… 38
9.2 Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umwelt/ Erstellung Umweltbericht…….…….. 40
9.2.1 Gesetzliche Grundlagen / Ausgangssituation…….. 40
9.2.2 Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes…….. 41
9.2.2.1 Lagefaktoren…….. 41
9.2.2.2 Aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes……..... 42
9.2.2.3 Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes lt. den Fest-setzungen der 1. Änderung des-B-Plans…… 53
9.2.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt/ Wesentliche Inhalte der Umweltprüfung…… 55
9.2.4 Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung…… 59
9.2.5 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzrechtes…….. 59

Anlagen in Bezug zum Umweltbericht:

Anlage 1 Übersichtskarte (M 1:10.000)

Anlage 2 Orthofoto des Plangebietes aus dem Jahr 2019 mit Darstellung der aktuellen Biotop- und Nutzungsstruktur (M 1:1.250)

Anlage 3 Planzeichnung der 1. Änderung des B-Plans mit Darstellung der zulässigen Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet (M 1:1.250)

1. EINFÜHRUNG

1.1 Grundlage der 3. Änderung

Als Grundlage für die 3. Änderung des B-Planes, die gleichzeitig eine Neufassung des B-Plans darstellt, dient die seit dem 04.04.1997 rechtskräftige 1. Änderung des B-Plans.

Die am 02.08.2002 vom Thüringer Landesverwaltungsamt genehmigte 2. Änderung des B-Plans wurde nicht rechtskräftig, da die in der Genehmigung aufgeführte Nebenbestimmung nicht erfüllt wurde und keine Bekanntmachung der Genehmigung erfolgen konnte.

1.2 Lage und Abgrenzung der 3. Änderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst mit einer Fläche von **ca. 49,9 ha** den überwiegenden räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung. Dieser befindet sich am Ostrand des Stadtgebietes von Pößneck und wird im Norden tangiert von der Bundesstraße B 281 (Anschlusstelle der Autobahn A 9 „Triptis“ – Pößneck – Saalfeld – Eisfeld) sowie im Süden von der Schienenverbindung Gera – Pößneck – Saalfeld. Östlich schließen sich Gewerbeflächen sowie Landwirtschaftsflächen an. Am Westrand verläuft die Kreisstraße K 206.

Während sich unweit westlich und nordwestlich des Plangebietes Wohnstandorte befinden, sind die nächstgelegenen Ortschaften Bodelwitz in südlicher Richtung ca. 350 m, Rehmen in nordöstlicher Richtung ca. 1 km sowie Döbritz in südöstlicher Richtung ca. 800 m entfernt. Der historische Stadtkern von Pößneck befindet sich ca. 1,5 km westlich des Plangebietes.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird begrenzt

im Norden:	im nordwestlichen Abschnitt durch die Südseiten der nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke in der Südstraße, im südlichen Abzweig der Neustädter Straße sowie in der Straße „In den Straßenäckern“, im mittleren Abschnitt durch die Nordkanten der entlang der Neustädter Straße liegenden Baugrundstücke sowie im Nordosten durch die Nordkante des dort ansässigen Einkaufszentrums
im Osten:	durch die östlichen Kanten der Baugrundstücke entlang des östlichen Abschnittes der Naßäckerstraße
im Süden:	durch die Nordseite der südlich tangierenden Bahntrasse
im Westen:	im Südwesten durch den zwischen der Flurstraße und der Bahntrasse liegenden Abschnitt der Kurzackerstraße; im mittleren Abschnitt durch die östlichen Kanten der Gartenflächen der Wohnbaugrundstücke in der Straße „In den Straßenäckern“ sowie in Verlängerung der Straße „In den Straßenäckern“ in nördliche Richtung fortführend

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung der 3. Änderung des B-Plans zu entnehmen.

1.3 Anlass, Ziele und Zweck der 3. Änderung

Entsprechend § 1, Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung sind in der zugrunde liegenden 1. B-Plan-Änderung von 1997 Festsetzungen getroffen worden, welche nicht den Zielen der 3. Änderung (siehe etwas weiter unten in diesem Kap.) entsprechen. Die zwischenzeitlich im Plangebiet erfolgten, teilweise städtebaulich kritisch zu wertenden Ansiedlungen von Handels- und Wohnnutzungen sowie den gegenüber der 1. Änderung des B-Plans veränderten Ziel-

vorstellungen werden seitens der Stadt Pößneck zum **Anlass** genommen, mit der 3. Änderung teilräumlich planerische Änderungen vorzunehmen.

Gegenüber der maßgeblichen 1. Änderung des B-Plans werden in der 3. Änderung folgende **veränderte Ziele** angestrebt:

- umfangreiche bauplanungsrechtliche Sicherung der gemäß den bisher erteilten Baugenehmigungen sowie den Befreiungen von der 1. Änderung zulässigen Wohn-, Gewerbe-, Industrie- und Handelsvorhaben
- wegen den zwischenzeitlich im sonstigen Sondergebiet „SO-Laden“ (zwischen Kurzackerstr. und Naßäckerstr.) erteilten Baugenehmigungen und vorgenommenen Realisierungen erfolgt Umwandlung des Gebietscharakters von SO-Laden in „Mischgebiet“ (MI)
- auf Grund der aktuell genehmigten Nutzungen erfolgt Umwandlung der beiden „SO-Laden“ in zwei großflächige „SO-Einkaufszentrum“ und Absicherung der aktuellen Sortimente und Verkaufsflächengrößen
- Vergrößerung des westlichen SO-Gebietes (SO 1a: zwischen Naßäckerstr. und Malmsgelänge) um den bestehenden großflächigen Gartenmarkt (SO 1b) und Herausnahme dieser Fläche aus den GE-Flächen
- Vergrößerung der GI-Gebiete (neu: GI 2a; östlichstes Baufeld von GI 6) durch Umwandlung bisheriger GE-Gebiete
- bessere Ausnutzung der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete durch die Festsetzung der prioritären Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen im ursprünglichen (produzierenden und artverwandten) Sinn, insbesondere durch Beschränkungen des Einzelhandels
- Sicherung der bisher realisierten Standorte der stadttechnischen Versorgungsanlagen (Trafos, Gas-Umformer- bzw. Verteilerstationen)
- Verbesserung der Bereitstellung aktuell in Pößneck nachgefragter, großflächiger, unzerschnittener Gewerbeflächen mittels Erhöhung der Bebauungsdichte durch Minimierung der bisherigen Gebietsunterteilung (mittels Grünflächen) sowie umfangreicher Erhöhungen der Grundflächenzahlen
- Reduzierung von ursprünglich festgesetzten, aber nicht realisierten, bauflächentrennenden Grünflächen, gleichzeitig Festsetzung ursprünglich nicht festgesetzter aber realisierter Grünflächen
- Streichung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind in Bereichen der Baugebiete, wo diese Flächen bereits mit Gebäuden überbaut wurden oder wo Anpflanzungen vorgenommen wurden
- Herstellung der Eindeutigkeit der zulässigen Gebäudehöhen durch Streichung der Anzahl der Vollgeschosse und Festsetzung von eindeutigen Gebäudehöhen
- Einhaltung des aus § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz abgeleiteten Trennungsgrundsatzes durch Festsetzung einer gestaffelten Abfolge von Baugebieten (MI - GE-e – GE – GI) und Festsetzung von Emissionskontingenten
- wegen des in Pößneck bestehenden Mangels an gewerblich nutzbaren Flächen wird in vielen GE- und GI-Gebieten zur maximalen Auslastung des zur Verfügung stehenden gewerblich nutzbaren Baulandes eine bauliche Verdichtung durch Vergrößerung der bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8 angestrebt
- umfangreiche Lageänderungen der Baugrenzen in fast allen Gewerbe-(GE) und Industriegebieten (GI) durch Bezugnahme auf die Bestandsbebauung sowie wegen Reduzierungen der bisher festgesetzten Grünflächen
- Lageänderungen der Baugrenzen in den beiden Einkaufszentren (SO 1a/SO 1b, SO 2) wegen Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen an die Bestandsbebauung sowie zur Begrenzung der Handelsnutzungen auf die aktuellen Verkaufsflächengrößen und Sortimente
- Sicherung der Ortsbildverträglichkeit durch die ausschließliche Zulässigkeit von unterirdischen Leitungen

- Streichung der Festsetzungen zur Unterteilung der Straßenverkehrsflächen
- Prüfung und Überarbeitung bzw. Neuformulierungen der Festsetzungen der 1. Änderung hinsichtlich Fortbestand bzw. Bestimmtheit und Eindeutigkeit
- Ermittlung der Umweltauswirkungen der beabsichtigten Änderungen des B-Plans einschl. Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch Überprüfung der Erforderlichkeit und ggf. Festsetzung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen und einschl. der Überprüfung der Einhaltung der Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes,
- Modifizierung der Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften auf Grund der zwischenzeitlich erfolgten Eigendynamik hinsichtlich der Gebäudegestaltung

Die 3. Änderung des B-Planes hat den **Zweck**, mittels geänderter rechtsverbindlicher Festsetzungen die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine gegenüber der 1. Änderung teilweise veränderten städtebaulichen Ordnung zu schaffen und weitere zum Vollzug des B-Planes notwendige Maßnahmen vorzubereiten wie:

- die veränderte Grundstücksüberbauung sowie die Platzierung der baulichen Anlagen in den künftigen Baugrundstücken
- die veränderte Platzierung grünordnerischer Maßnahmen
- die veränderte Ausweisung von Freiräumen und Bepflanzungen
- die Eintragung von Grunddienstbarkeiten etc.

1.4 Bisheriges Planverfahren der 3. Änderung

Gemäß den Anforderungen des BauGB erfolgt auf der Basis der seit dem 04.04.1997 rechtskräftigen 1. Änderung des B-Planes die Durchführung eines B-Plan-Änderungsverfahrens in Form einer Neuaufstellung des B-Planes mittels eines „zweistufigen Regelverfahren“ gemäß den Gesetzlichkeiten des aktuellen Baugesetzbuches.

Der Aufstellungsbeschluss Nr. 37-9/2019 zur 3. Änderung/Neuaufstellung des B-Planes wurde durch den Stadtrat der Stadt Pößneck am 11.04.2019 gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur 3. Änderung des B-Planes erfolgte im Amtsblatt der Stadt Pößneck „Pößnecker Stadtanzeiger“ Nr. 04/2020 am 17.04.2020.

Der Entwurf für die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zur 3. Änderung wurde zum 10.08. 2020 erstellt.

2. AKTUELLE AUSGANGSSITUATION DER 3. ÄNDERUNG

2.1 Stadträumliche Einbindung/Topografie

Das Plangebiet der 3. Änderung befindet sich am Südostrand des bebauten Stadtgebietes von Pößneck im recht dicht besiedelten Raum der Orlasenke, der geprägt ist sowohl durch kleine, ländlich geprägte Ortslagen als auch kleine Städte (Pößneck, Neustadt an der Orla, Triptis) sowie gewerbliche Ansiedlungen, Landwirtschaftsflächen, Gips- und Anhydritsteinabbau, Grün- und Gehölzflächen sowie einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

Die nähere Umgebung des Plangebietes der 3. Änderung ist nördlich davon geprägt durch die tangierende Bundesstraße B 281 (Anschlussstelle der Autobahn A 9 „Triptis“ – Pößneck – Saalfeld – Eisfeld) und daran anschließende gemischt genutzte Gebiete (Wohnen/Gewerbe), intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen und Kleingärten. Unmittelbar östlich des Plangebietes befinden sich industriell genutzte Gebiete sowie durch Gehölzstrukturen gegliederte, landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen. Südlich tangiert die Schienenverbindung Gera – Pößneck – Saalfeld, an die sich (bereits im Gebiet der Nachbargemeinde Bodelwitz) umfangreiche Ackerflächen anschließen. In nordwestlicher Richtung befinden sich gewerbliche und Handelsnutzungen. Direkt westlich tangiert ein Wohngebiet und eine Kreisstraße, an der sich eine Bildungseinrichtung, ein Kindergarten und ein Standort zur medizinischen Versorgung befinden. Etwas weiter westlich davon liegt das dicht besiedelte Wohngebiet Pößneck-Ost. Zudem befinden sich westlich des Plangebietes eine Handelsbrache sowie ein gut mit Gehölzstrukturen umgrünter größerer Garagenstandort.

Die nächstgelegene Ortschaften im Umfeld des Plangebietes sind Bodelwitz in südlicher Richtung in ca. 350 m Entfernung und Rehmen in nordöstlicher Richtung, ca. 1 km entfernt. Der historische Stadtkern von Pößneck befindet sich ca. 1,5 km westlich des Plangebietes.

Das Gelände des Plangebietes fällt fast gleichmäßig von Süd nach Nord. Am Südwestrand des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes sind Geländehöhen von bis zu 238,0 m ü. HN vorhanden. Am Nordrand des Plangebietes liegen die Geländehöhen lediglich noch bei ca. 206,0 m ü. HN. Das Gelände fällt somit leicht mit einem Gefälle zwischen ca. 3 % und ca. 5 % in nördliche Richtungen. Somit sind die Baugebietsflächen als recht eben anzusehen. Lediglich der im östlichen Bereich des Plangebietes verlaufende Bodelwitzer Bach weist eine leichte Tallage auf und bildet mit seinen Böschungen einen kleinen Geländeeinschnitt.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die Baugebiete des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung werden aktuell auf ca. 88 % der Flächen gewerblich, auf ca. 10 % von Einzelhandelseinrichtungen sowie auf ca. 2 % durchmischt (Wohnen, Gewerbe, Handel, Dienstleistungen) genutzt. Die vorhandene Bebauung weist gegenüber der in der 1. Änderung zulässigen Bebauung in der Realität mehrfach Überschreitungen der zulässigen Flächenversiegelung auf.

Lediglich im zentralen Bereich des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des B-Planes sind noch wenige, industriell nutzbare Baugrundstücke, unbebaut und werden momentan als Grünland landwirtschaftlich genutzt oder liegen brach.

Die gewerblich genutzten Baugebiete sind untergeordnet durch lineare sowie flächige Grünstrukturen gegliedert, wobei diese nur teilweise den Festsetzungen der 1. Änderung entsprechen. Die dominierende Grünzone des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung verläuft im östlichen Abschnitt des Geltungsbereichs entlang des Bodelwitzer Baches. In diese Grünzone ist eine naturnahe Regenrückhaltefläche (RRF 1) integriert.

Einen erheblichen Anteil des Plangebietes wird durch öffentliche Straßenverkehrsflächen beansprucht. Am Nordwestrand ist eine separat geführte Fußwegebeziehung zum benachbarten Wohngebiet vorhanden.

2.3 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes besteht aus der nördlich das Plangebiet querenden Landesstraße L 1108 (Neustädter Straße), die nur ca. 100 m nordöstlich an die dort verbeiführende Bundesstraße B 281 (Anschlussstelle der Autobahn A 9 in Triptis – Pößneck – Saalfeld – Eisfeld) anbindet, sowie der westlich tangierenden Kreisstraße K 206 (Kurzackerstraße).

Das östlich an das Plangebiet der 3. Änderung des B-Planes angrenzende Teilgebiet III des Gewerbe- und Industriestandortes „Pößneck-Ost“ ist über die Straßen des Geltungsbereichs der 3. Änderung des B-Planes verkehrlich angebunden.

Am Westrand des Plangebietes, in der Kurzackerstraße, verläuft eine wichtige Radwegeverbindung (Ranis-Bodelwitz-Anschluss an den Orlaradweg nordwestlich des Plangebietes).

An allen Straßen des Plangebietes befinden sich straßenbegleitende Fußwege. Im Nordwesten, zwischen Flurstraße und der Straße „In den Straßenäckern“ ist eine separat geführte fußläufige Verbindung vorhanden, die kurze Wege zwischen dem Gewerbestandort bzw. dem Einkaufszentrum zum nördlich angrenzenden Wohngebiet ermöglicht.

Im Südosten besteht mittels einer weiteren, ebenfalls eigenständigen Fußwegeverbindung die Möglichkeit, zu Fuß bis ins südlich liegende Bodelwitz zu gelangen.

Der ruhende Verkehr wird im Plangebiet entlang den kommunalen Straßen sowie innerhalb der Baugrundstücke realisiert.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über mehrere im Plangebiet vorhandene Bushaltestellen des Regional- und Stadtverkehrs.

Unmittelbar südlich wird das Plangebiet zwar von der überregional bedeutsamen Schienenverbindung (Gera- Pößneck Saalfeld) tangiert. Der (obere) Bahnhof von Pößneck befindet sich ca. 2 km westlich des Plangebietes.

2.4 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Da der gesamte räumliche Geltungsbereichs der 3. Änderung bereits umfassend bebaut ist und genutzt ist, existiert dafür auch die notwendige, gebietsbezogene technische Ver- und Entsorgung hinsichtlich Trink-, Ab- und Löschwasser, Gas und Elektroenergie sowie Telekommunikation.

Die Trinkwasserversorgung des gesamten Plangebietes der 3. Änderung erfolgt über den Hochbehälter „Griebse“.

Die in den öffentlichen Straßen liegenden Abwasserleitungen werden im Mischsystem zur zentralen Kläranlage von Pößneck abgeleitet und dort gereinigt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird teilweise in den Baugrundstücken verwertet oder anteilig in die naturnahe Regenrückhaltefläche RRF 1 östlich der Naßäckerstraße abgeleitet und zeitversetzt in den Bodelwitzer Bach eingeleitet.

Die Löschwasserversorgung ist im gesamten Plangebiet durch die dort verteilten Hydranten mit einem notwendigen Löschwasservolumen von 196 m³/Std. für 2 Stunden vollständig abgesichert.

Unweit westlich der Weidenäckerstraße queren Gasleitungen (DN 300 und DN 150) des Ferngasnetzes das Plangebiet der 3. Änderung.

Von der Übergabestation des Umspannwerkes Pößneck-Ost auf der Westseite der Kurzackerstraße (außerhalb des Plangebietes der 3. Änderung) erfolgt die Versorgung mit Elektroenergie.

In allen Straßen befinden sich zur Gebietsversorgung mehrere Telekommunikationsleitungen

Die Abfallentsorgung der an den öffentlichen Straßen liegenden Grundstücke erfolgt durch den zuständigen Entsorgungsträger. Dadurch werden Bio- und Hausabfälle entsorgt. Die Verwertung von Gewerbeabfällen wird von den Erzeugern eigenständig geregelt. Die Entsorgung gefährlicher Abfälle wird durch das Thüringer Landesverwaltungsamt gemäß Nachweisverordnung im elektronischen Abfallnachweisverfahren überwacht.

Genauere Angaben standen zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung nicht zur Verfügung und werden im weiteren Verfahren präzisiert.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die baulich genutzten Flächen des Geltungsbereichs der 3. Änderung befinden sich alle im Eigentum einer Vielzahl privater Eigentümer.

Die Flurstücke mit den stadttechnischen Versorgungsanlagen sind Eigentum der Ver- und Entsorgungsträger.

Die überwiegenden Straßenverkehrsflächen (außer Neustädter Straße und Kurzackerstraße) und die Grünflächen beidseits des Bodelwitzer Baches sind Eigentum der Stadt Pößneck.

Die Landesstraße L 1108 (Neustädter Straße) ist Eigentum des Freistaates Thüringen, während die K 206 (Kurzackerstraße) Eigentum des Landratsamtes des Saale-Orla-Kreises ist. Der nordöstliche Abschnitt der L 1108 ist teilweise (Flurstücke 4619/4 und 4619/5) Eigentum der Deutschen Bahn AG.

2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation vor der 3. Änderung

Als Basis für die 3. Änderung des B-Planes dient die seit dem 04.04.1997 rechtskräftige 1. Änderung des B-Plans. Die am 02.08.2002 vom Thüringer Landesverwaltungsamt genehmigte 2. Änderung des B-Plans wurde nicht rechtskräftig, da die in der Genehmigung aufgeführte Nebenbestimmung nicht erfüllt wurde und somit keine Bekanntmachung der Genehmigung erfolgen konnte. Die 2. Änderung des B-Planes bleibt insofern in der 3. Änderung des B-Planes unberücksichtigt.

Auf Grund der in der 3. Änderung aufgestellten neuen Ziele (siehe Kap. 1.3 dieser Begründung) werden die Grundzüge der rechtskräftigen 1. Änderung geändert. Deshalb erfolgt für die 3. Änderung des B-Planes die Durchführung eines zweistufigen Regelverfahrens gemäß den Gesetzlichkeiten des BauGB.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst überwiegend den Geltungsbereich der 1. Änderung (siehe auch Kap. 6.11 dieser Begründung).

Im Vorfeld der 3. Änderung wurde hinsichtlich der Rechtsfolgen geprüft, ob lediglich eine Modifikation einiger Festsetzungen der maßgeblichen rechtskräftigen 1. Änderung des B-Planes erfolgen soll oder ob ein rechtlich selbständig zu bewertender neuer Änderungsplan aufzustellen ist. In der Überprüfung wurde im Vergleich zur 1. Änderung festgestellt, dass gemäß den im Kap. 1.3 dieser Begründung aufgeführten umfangreichen veränderten Zielen **in der 3. Änderung ein rechtlich selbständig zu bewertender Änderungsplan** erstellt wird. Mit der durch die 3. Änderung erfolgten fast kompletten Überlagerung des alten Rechts der 1. Änderung wird auch im Vollzug der 3. Änderung einer notwendigen Normenklarheit, Eindeutigkeit sowie einer rechtssicheren Handhabung entsprochen.

3. PLANUNGSBINDUNGEN/ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP)

Entsprechend dem Ziel Z 2.2.9 des LEP ist Pößneck als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sind gemäß dem Grundsatz G 2.2.10 des LEP in der Regel gekennzeichnet durch zahlreiche und vielfältige Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung, unter anderen durch Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktionen in den Bereichen Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Dienstleistungen.

Gemäß dem Grundsatz G 2.4.1 des LEP soll sich die Siedlungsentwicklung am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren und der Ausrichtung auf die zentralen Orte ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dabei soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte ausgerichtet werden.

Zudem soll sich entsprechend dem Grundsatz G 2.4.2 des LEP die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen. Vorrangig soll vor der Inanspruchnahme neuer Flächen die Ausschöpfung der vorhandenen Potentiale, unter anderem für die Nachverdichtung, erfolgen.

Im Ziel Z 2.6.1 des LEP ist formuliert, dass die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig ist.

Gemäß den Grundsätzen G 2.6.2 bis 2.6.4 des LEP soll sich die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen **(Kongruenzgebot)**. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte soll durch die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden **(Beeinträchtigungsverbot)**. Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment soll in städtebaulich integrierten Lagen erfolgen **(Integrationsgebot)**.

Entsprechend dem Grundsatz G 4.2.1 des LEP ist Pößneck Bestandteil des landesbedeutsamen Entwicklungskorridors „B 90 n/B 281 (A 71 - Rudolstadt - Saalfeld/Saale - Pößneck - Triptis - A 9).

Gemäß der Leitvorstellung Nr. 3 im Pkt. 4.2 des LEP soll die Standortgunst der Entwicklungskorridore zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit genutzt werden. Zur Unterstützung von Existenzgründungen wie auch von Ansiedlungen sollen attraktive und qualitativ hochwertige Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.

Entsprechend dem Grundsatz G 4.2.2 des LEP soll die Stärkung der Entwicklungskorridore im Einklang mit der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte stehen.

3.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-O)

Für die 3. Änderung des B-Plans ist der RP-O vom 18.06.2012 maßgebend.

Gemäß dem RP-O gehört Pößneck raumstrukturell zum ländlichen Raum, in dem entsprechend dem Grundsatz G 1-4 des RP-O die Eigenentwicklung der Kommunen angepasst an die teilräumlichen und lokalen Potentiale und Gegebenheiten erfolgen soll. Dabei sollen die Standortvorteile der Zentralen Orte hinsichtlich ihrer gebündelten Infrastrukturausstattung sowie ihrer verkehrlichen Netzknotenfunktion genutzt werden.

Gemäß der Einstufung von Pößneck als **Mittelzentrum** im Landesentwicklungsprogramm 2025 soll sich Pößneck zur Sicherung seiner regional bedeutsamen Funktionen gemäß dem Grundsatz G 1-15 des RP-O

- **als Wirtschaftsstandort weiter entwickeln und als wirtschaftlicher Leistungsträger profilieren**
- das Angebot an Arbeitsplätzen und die für Unternehmen notwendige hochwertige Infrastruktur verbessern.

Darüber hinaus soll unter anderem in Pößneck folgende Entwicklungsrichtung besonders berücksichtigt werden:

- **Fortsetzung innerstädtischer Entwicklung mit dem Schwerpunkt Nachnutzung innerstädtischer Brachflächen**

Gemäß dem Grundsatz G 2-1 des RP-O soll durch die Innenentwicklung, die Revitalisierung von Siedlungskernen, durch die **Erhöhung der Flächenproduktivität, die Verbesserung der Infrastruktureffizienz** und die Sicherung von Freiräumen ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden.

Die Funktionen Arbeiten, Versorgen und Erholen sollen gemäß dem Grundsatz G 2-3 so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Landschaftszersiedlung entgegengewirkt wird.

Entsprechend dem Grundsatz G 2-4 des RP-O sollen **bestehende Baugebiete ausgelastet sowie geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden**, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Im Grundsatz G 2-5 wird ausgeführt, dass zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Flächenneuinanspruchnahme deutlich zu reduzieren ist. Dabei ist der Zentralitätsfunktion eines Ortes bei der Siedlungsflächenentwicklung besonderes Gewicht beizumessen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich gemäß dem RP-O unweit südlich der „Großräumig bedeutsamen Straßenverbindung“ der Bundesstraße B 281 und direkt nördlich der überregional bedeutsamen Schienenverbindung Gera - Saalfeld.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes sind gemäß dem RP-O keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte des RP-O ist das Plangebiet der 3. Änderung des B-Planes als „vorhandener Siedlungsbereich“ ausgewiesen.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Aktuell ist in Pößneck **kein wirksamer FNP** vorhanden. Es findet auch keine Bearbeitung eines FNP parallel zu dieser 3. B-Plan-Änderung statt. Somit wird die 3. B-Plan-Änderung als „vorzeitiger B-Plan“ gemäß § 8 (4) BauGB aufgestellt, d. h. bevor ein FNP erstellt ist.

Die Aufstellung eines vorzeitigen B-Planes bzw. einer B-Plan-Änderung ist gemäß § 8 (4) BauGB möglich, wenn **dringende Gründe** es erfordern und wenn die B-Plan-Änderung der **beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen** wird.

Die 3. B-Plan-Änderung ist dringend erforderlich, da die rechtskräftige 1. Änderung des B-Planes an mehreren Mängeln hinsichtlich der notwendigen Normenklarheit, der Eindeutigkeit und Bestimmtheit der erfolgten Festsetzungen sowie hinsichtlich einer rechtssicheren Handhabung leidet und diese Kriterien zu erfüllen sind. Insbesondere wurden bisher die Sortimente in den Einkaufszentren nicht bestimmt. Ebenso fehlt die Höhenbegrenzung der Gebäude in den Gewerbe- und Industriegebieten usw.

Ebenfalls dringlich ist die Absicherung des Lärmschutzes schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des B-Plan-Geltungsbereichs, insbesondere im nordwestlich angrenzenden Wohngebiet. Dazu sind in der 1. B-Plan-Änderung keine Festsetzungen zu Emissionskontingenten getroffen worden.

Ein weiterer dringender Grund zur Sicherung gewerblicher Standorte besteht in Pößneck allgemein auf Grund seiner Tallage (Orlasenke) und dem daraus resultierenden Mangel an effektiv nutzbaren gewerblichen Potentialen. Bereits 95 % der vorhandenen Gewerbeflächen der Stadt Pößneck sind bebaut bzw. verkauft, so dass nur noch untergeordnet Flächen für gewerbliche Ansiedlungen in diesem Mittelzentrum zur Verfügung stehen.

Zudem wurden gemäß dem Urteil des Verwaltungsgerichts Gera vom 11.05.2020 im SO-Laden (Quartier Kurzackerstr., Flurstr., Naßäckerstr., Malmsgelänge) Baugenehmigungen für in der 1. Änderung nicht festgesetzte Gewerbebetriebe (Hotel, Frisör, Technologiefirma usw.) erteilt, so dass sich diese Fläche aktuell faktisch als Mischgebiet darstellt. Die real erfolgte Änderung der besonderen Art der baulichen Nutzung dieses Gebietes ist ebenfalls dringend bauplanungsrechtlich abzusichern.

Auch weitere erteilte Befreiungen von den Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes (z. B. genehmigte Überschreitung der Grundflächenzahl im SO 2 bis 0,89) sind zur Herstellung der Übereinstimmung mit den erteilten Befreiungen in der 3. Änderung zu überarbeiten.

Es muss auch dringend eine Klärung der naturschutzrechtlichen Belange erfolgen, da Bezug nehmend auf die 1. Änderung die dort festgesetzten Grünflächen und Gehölzpflanzungen nur teilweise realisiert wurden, somit von einem Ausgleichsdefizit auszugehen ist. Entsprechend ist durch die Festsetzung zusätzlicher (externer) Ausgleichsmaßnahmen dringend für einen ausreichenden naturschutzrechtlichen Ausgleich zu sorgen, zumal die Eingriffe durch Errichtung der Bauflächen teilweise bereits vor ca. 15 bis 20 Jahren erfolgt sind.

Auf Grund der aufgeführten dringenden Gründe ist es umgehend erforderlich, im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung diese Thematiken zu bearbeiten. Erfolgt keine kurzfristige Aufstellung der 3. Änderung, könnte es zu weiteren Entwicklungen kommen, die städtebaulich in diesem Stadtraum nicht gewollt sind. Zudem könnte die bestehende Unbestimmtheit, die fehlende Eindeutigkeit von Festsetzungen und die fehlende Normenklarheit zu weiteren Fehlentwicklungen im Plangebiet beitragen. Insbesondere könnte die fehlende Begrenzung der Gebäudehöhen, insbesondere in den GI-Gebieten, wo die Höhe der Gebäude faktisch nur durch die maximale Baumasse begrenzt wird, zu unverträglichen Höhenentwicklungen der Bebauung beitragen und nachhaltig das Orts- und Landschaftsbild schädigen.

Mit der bereits 1991 erfolgten Aufstellung des Ursprungs-B-Plans sowie den durchgeführten 1. und 2. Änderungen (genehmigte 2. Änderung wurde nicht öffentlich bekannt gemacht und ist somit nicht rechtskräftig) und den zwischenzeitlich (mit dem kommunalen Einverständnis der Stadt) erfolgten gewerblichen/industriellen Ansiedlungen untermauert die Stadt Pößneck ihr Ziel, an diesem peripheren und verkehrsgünstigen Standort dauerhaft festzuhalten.

In die Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes werden die in der 3. B-Plan-Änderung festgesetzten Baugebiete dargestellt, so dass die 3. Änderung des B-Plans der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Stadtraum entsprechen wird.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Pößneck 2020“ (ISEK)

Der Geltungsbereich der 3. Änderung gehört gemäß dem vom Stadtrat der Stadt Pößneck am 15.11.2011 beschlossenem ISEK nicht zu den dort ausgewiesenen Schwerpunkträumen der künftigen Stadtentwicklung.

Als Handlungsempfehlung zum Einzelhandel wird im ISEK ausgeführt, dass in Pößneck keine weitere Ausweisung und Erschließung von neuen großflächigen Einzelhandels-Standorten außerhalb der Innenstadt erfolgen sollte. Dem entspricht die 3. Änderung des B-Planes, da hier lediglich eine Sicherung des vorhandenen Handelsstandortes erfolgt.

Zur Optimierung der Pößnecker Gewerbeflächenentwicklung erscheint es gemäß dem ISEK sinnvoll, im Osten der Stadt Pößneck eine Erweiterung der Gewerbeflächen im Rahmen einer regionalen Kooperation anzugehen.

3.5 Einzelhandelskonzept Pößneck (EHK)

Der Stadtrat der Stadt Pößneck fasste am 15.12.2011 einen Beschluss zum „Einzelhandelskonzept für die Stadt Pößneck“ in der Fassung vom September 2011.

Gemäß dem EHK befindet sich der Einzelhandel des Geltungsbereichs der 3. B-Plan-Änderung im Osten der Pößnecker Kernstadt, der im Bereich Naßäckerstraße/Malmsgelänge eine Einzelhandelsagglomeration ausgebildet hat, die bis auf einen Lebensmittel-Vollsortimenter mehrere Betriebe des Nicht-Lebensmittelbereichen umfasst.

Pößneck hat gemäß dem EHK im betrachteten Einzugsgebiet hinsichtlich des Einzelhandels auf Grund der im Umland vorhandenen kleinen Siedlungen (alle 29 Kommunen im Einzugsbereich haben weniger als 3.000 EW) die Versorgung eines überwiegend ländlich strukturierten Umlandes zu erfüllen, die deswegen auf die Handelseinrichtungen des Mittelzentrums Pößneck angewiesen sind. Insbesondere hinsichtlich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellt der Lebensmittel-Vollsortimenter des Plangebietes einen wichtigen Standort dar.

Der Vollsortimenter des Plangebietes gehört in Pößneck zu den 5 % der Geschäfte (insgesamt 9 Geschäfte in ganz Pößneck), die Verkaufsflächen von 800 m² und mehr aufweisen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich gemäß dem EHZ am Ostrand der Zone I (Stadt Pößneck) des Einzugsgebietes mit ca. 12.500 Einwohnern.

Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Pößnecker Liste sollen zukünftig nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Einkaufsinnenstadt“ zulässig sein. Außerhalb der Innenstadt gilt für zentrenrelevante Sortimente für Geschäftsagglomerationen in Funktionseinheit eine Obergrenze von 200 m² Gesamtverkaufsfläche.

In der 3. B-Plan-Änderung ist zu beachten, dass es hier lediglich um die Absicherung bestehender, also bereits genehmigter Handelsbetriebe geht.

Es wird hier darauf hingewiesen, dass parallel zur 3. B-Plan-Änderung eine Aktualisierung des EHK erfolgt.

4. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes entfallen nach Erlangung der Rechtskraft der 3. Änderung die rechtlichen Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1997.

Rechtliche Grundlagen der 3. Änderung des B-Planes:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008, (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes - Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
9. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. März 2014 (GVBl. S. 49), mehrfach geändert durch Artikel 41 der Gesetze vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 760)
10. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74)
11. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPLG) vom 11. Dezember 2012, mehrfach geändert durch Artikel 44 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 762)
12. Thür. Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)
13. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267)
14. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - ThürUVPG) vom 20. Juli 2007 (GVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. Dezember 2015 (GVBl. S. 185)

15. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 2009 (GVBl. S. 648), mehrfach geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 743)

16. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

Die aktuellen, bestimmenden Rechtsgrundlagen der 3. Änderung sind in der Planzeichnung im Teil B (Textliche Festsetzungen) in den Hinweisen aufgeführt worden.

5. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG DER 3. ÄNDERUNG

Die in der 3. Änderung des B-Planes gegenüber der maßgeblichen 1. Änderung veränderten planerischen Inhalte entsprechen den im Kap. 1.3 benannten „veränderten Zielen“.

5.1 Städtebauliches Konzept

Das bisher in der 1. Änderung geplante **städtebauliche Grundkonzept wird in der 3. Änderung größtenteils beibehalten.** Dies beinhaltet im Wesentlichen eine umfangreiche Beibehaltung von gewerblich und industriell nutzbaren Baugebieten sowie die Sicherung der beiden Einkaufsstandorte (Flurstr./Naßäckerstr./Malmsgelänge und Weidenäckerstr./Naßäckerstr.). Nur im Quartier Kurzackerstr. - Flurstr. - Naßäckerstr. – Malmsgelänge erfolgt wegen der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung zu einem „Mischgebiet“ eine Änderung von „SO-Laden“ in „Mischgebiet“ (MI).

Wegen bestehendem Mangel an gewerblich nutzbaren Flächen erfolgt in mehreren GE- und GI-Gebieten die Erhöhung der Bebauungsdichte mittels vergrößerter Grundflächenzahlen von 0,6 auf 0,8 sowie im SO 2 von 0,5 auf 0,6.

Der aus § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz abgeleitete und in der 3. Änderung einzuhaltende Trennungsgrundsatz dient der Einhaltung ausreichender Abstände zwischen Wohngebieten und gewerblich nutzbaren Bauflächen bzw. einer gestaffelten Abfolge von Baugebieten, deren Störgrade sich nicht mehr als 5 dB (a) voneinander unterscheiden. Dementsprechend erfolgt im Quartier „Kurzackerstr. - Flurstr. - Naßäckerstr. – Malmsgelänge“ zwischen dem nordwestlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet und den südlich angrenzenden GE-Gebieten die Festsetzung des zwischenzeitlich in Eigendynamik entstandenen Mischgebietes (MI). Zwischen dem nordwestlichen Wohngebiet und den südöstlich und östlich angrenzenden Gewerbegebieten erfolgt die Einordnung eines Streifens „eingeschränkter“ GE-Gebiete (GE-e).

In den GE-e-Gebieten sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe analog den MI-Gebieten zulässig. Mit dieser gestaffelten Abfolge der Baugebiete wird in Verbindung mit der im weiteren B-Plan-Verfahren in den GE- und GI-Gebieten festzusetzenden Emissionskontingentierung dem aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz abzuleitenden Trennungsgrundsatz entsprochen und der Lärmkonflikt zwischen diesen Baugebieten planerisch bewältigt.

Entlang der öffentlich ziemlich wirksamen Kurzackerstraße wird eine straßenbegleitende Bebauung für eine harmonische Straßenraumbegrenzung und eines begrenzten Höhenspektrums der Gebäude mittels der dort festgesetzten zwingenden Zweigeschossigkeit der Gebäude beibehalten.

Erhebliche Änderungen erfolgen in der 3. Änderung wegen der bisherigen Unbestimmtheit hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen.

In den GE- Gebieten sind gemäß der in der 3. erfolgten Festsetzung von maximalen Höhen der baulichen Anlagen Gebäudehöhen, je nach Geländeeinordnung, zwischen ca. 10 und ca. 15 m zu erwarten. Dies entspricht der aktuellen Höhenentwicklung der realisierten Bausubstanz.

In den GI-Gebieten werden wegen den dort vorhandenen bzw. zu erwartenden sehr differenzierten gewerblichen Nutzungen und den dafür notwendigen baulichen Anlagen, je nach Geländeeinordnung, maximale Gebäudehöhen von ca. 15 bis ca. 20 m zugelassen.

Sowohl in den GE- als auch in den GI-Gebieten wird keine straßenseitig begleitende Bebauung erwartet. Dies ist wegen der in solchen gewerblich genutzten Gebieten nicht vorhandenen städtebaulichen Bedeutung auch nicht erforderlich.

Die beiden Einzelhandelszentren werden sowohl hinsichtlich ihrer aktuellen Höhe sowie ihrer flächigen Dimensionierung und ihrer Sortimentsbreite auf den gegenwärtigen Bestand begrenzt. Dadurch soll zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs „Einkaufsinnenstadt“ keine weitere Ausdehnung des Einzelhandels, insbesondere von zentrenrelevanten Sortimenten der „Pößnecker Liste“, in dieser peripheren Stadtlage erfolgen.

Fast alle Straßenräume des Plangebietes erhalten mindestens einseitige Baumpflanzungen, die als optische Puffer wirken und dazu beitragen, dass die zulässige, insbesondere die gewerbliche, Bebauung nicht in ihrer gesamten Höhe wahrgenommen wird, insbesondere nicht von den öffentlich wirksamen Straßenbereichen.

Auf Grund der bisher nur teilweise umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der 1. Änderung und der zwischenzeitlich realisierten Bebauung erfolgt eine Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen in den GE-und GI-Gebieten. Dadurch ist ab der 3. Änderung in den zentral liegenden GE- und GI-Gebieten eine bisher wegen Grünflächenfestsetzungen nicht mögliche durchgehende und großflächigere Bebauung zulässig.

5.2 Konzept stadttechnische Ver- und Entsorgung

Die bisher vorhandene stadttechnische Ver- und Entsorgung (siehe Kap. 2.4 dieser Begründung) wird in der 3. Änderung unverändert beibehalten.

Zur Sicherung der flächigen Standorte der Stadttechnik (Trafostationen, Umformerstationen Gas) wurden in der Planzeichnung die vorhandenen Standorte (soweit bisher bekannt) als „Versorgungsflächen“ festgesetzt.

Bei Erforderlichkeit werden bei neuen Vorhaben vorhandene Leitungen umverlegt bzw. zusätzliche Leitungen innerhalb des 1. Geltungsbereichs, möglichst in öffentlichen Straßenräumen oder in Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, eingeordnet. Dazu sind mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern entsprechende Abstimmungen hinsichtlich der terminlichen Koordination zu führen.

Zur Sicherung der vorhandenen und der geplanten Leitungstrassen sind östlich der Kurzackerstraße, südlich der Flurstraße, westlich der Weidenäckerstraße bis zu den südlichen und nördlichen Rändern des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des B-Planes sowie in den Gewerbegebieten beidseits der Neustädter Straße Flächen festgesetzt worden, die mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind (L).

Die Kosten für Veränderungen an den stadttechnischen Ver- und Entsorgungsnetzen sind von den Verursachern zu tragen.

Werden im laufenden 3. B-Plan-Änderungsverfahren weitere Versorgungsanlagen bzw. Planungen zur Stadttechnik bekannt, werden deren Standorte ebenfalls in der Planzeichnung flächig mittels Festsetzungen gesichert.

5.3 Konzept Verkehrserschließung

Das bestehende Verkehrssystem wird ohne Veränderungen beibehalten.

Die bisher bestehende äußere Verkehrserschließung mit der nördlich das Plangebiet querenden Landesstraße L 1108 (Neustädter Straße), die nur ca. 100 m nordöstlich an die dort verbeiführende Bundesstraße B 281 (Anschlussstelle der Autobahn A 9 „Triptis“ – Pößneck – Saalfeld – Eisfeld) anbindet, sowie der westlich tangierenden Kreisstraße K 206 (Kurzackerstraße) wird auch in der 3. Änderung beibehalten (siehe auch Kap. 2.3 dieser Begründung).

Östlich grenzt das Teilgebiet III des Gewerbe- und Industriestandortes „Pößneck-Ost“ an und wird weiterhin über die Straßen des Geltungsbereichs der 3. Änderung des B-Planes verkehrlich erschlossen.

Am Westrand, in der Kurzackerstraße, verläuft eine wichtige Radwegeverbindung (Ranis-Bodelwitz-Anschluss an den Orlaradweg nördlich des Plangebietes), die bestehen bleibt.

Im Nordwesten, zwischen Flurstraße und der Straße „In den Straßenäckern“ sowie im Südosten werden die bestehenden fußläufigen Verbindungen aufrechterhalten. Im Nordwesten wird die kurze Verbindung zum angrenzenden Wohngebiet ermöglicht. Im Südosten besteht die Möglichkeit, zu Fuß bis nach Bodelwitz zu gelangen.

Der ruhende Verkehr wird wie bisher weiter entlang den Kommunalen Straßen sowie innerhalb der Baugrundstücke realisiert.

Hinsichtlich des Öffentlichen Personennahverkehrs stehen weiterhin die im Plangebiet vorhandenen Bushaltestellen des Regional- und Stadtverkehrs zur Verfügung.

5.4 Konzept Bodenordnung

Wegen den bereits bestehenden umfangreichen Ansiedlungen sowie den vorhandenen Verkehrs- und Grünflächen sind gegenüber der bestehenden Bodenordnung auf Grund der 3. B-Plan-Änderung keine aufwändigen bodenordnenden Maßnahmen zu erwarten. Maximal sind bei Zusammenlegungen oder Unterteilungen von Baugrundstücken Neuvermessungen erforderlich.

Hinsichtlich der Sicherung von Leitungsrechten sollten Sicherungen dieser Rechte in den Grundbüchern vorgenommen werden.

5.5 Konzept Immissionsschutz

In der maßgeblichen 1. Änderung des B-Planes wurden zu unbestimmte Festsetzungen hinsichtlich des gegenüber dem nordwestlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zu bewältigenden Lärmkonfliktes getroffen, indem dort nur die „Einhaltung der TA-Lärm“ und das wiederum lediglich für die „eingeschränkten Gewerbegebiete“ (GE-e) und die Sonstigen Sondergebiete „Laden“, vorgesehen wurde.

Zur planerischen Lösung dieses Lärmkonfliktes dienen zwei Komponenten.

Zum einen erfolgt, abgeleitet aus § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, zur Einhaltung des Trennungsgrundsatzes die Festsetzung einer gestaffelten Abfolge von Baugebieten, begin-

nend vom WA-Gebiet nordwestlich des Plangebietes, an die sich innerhalb des Plangebietes „eingeschränkte Gewerbegebiete (GE-e) mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben anschließen, über „normale“ Gewerbegebiete (GE) bis zu den Industriegebieten (GI).

Zum anderen wird davon ausgegangen, dass zur Bewältigung der planerischen Konfliktbewältigung hinsichtlich der existierenden Lärmsituation, insbesondere wegen der im Nordwesten bestehenden Nachbarschaft eines vorhandenen Allgemeinen Wohngebietes WA) (außerhalb des Plangebietes der 3. B-Plan-Änderung) neben einem im Plangebiet vorhandenen Sonstigen Sondergebiet (Einzelhandelszentrum) und eingeschränkten Gewerbegebieten (GE-e) eine schalltechnischen Untersuchung für den gesamten räumlichen Geltungsbereich der 3. B-Plan-Änderung erforderlich wird, in deren Ergebnis eine Emissionskontingentierung festgesetzt wird.

In der schalltechnischen Untersuchung ist darauf abzustellen, dass die in den Baugenehmigungen ausgewiesenen zulässigen Lärmemissionen auch künftig gemäß der 3. B-Plan-Änderung zulässig sein sollten. Dadurch sollen die vorhandenen Betriebe nicht schlechter gestellt werden als bisher.

5.6 Konzept Grünordnung

In der 3. Änderung des B-Plans erfolgt eine Anpassung der grünordnerischen Zielvorstellungen an die geänderten Planungsziele. Insbesondere wird bei der Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt, dass im Geltungsbereich der 3. Änderung die in der 1. Änderung festgesetzten Grünflächen und Gehölzstrukturen nur ansatzweise umgesetzt wurden.

Beibehalten werden die drei folgenden, in der 1. Änderung durch zeichnerische Darstellung entsprechender Grünflächen dokumentierten grünordnerischen Ziele für das Plangebiet:

- **Entwicklung einer „Grünachse“ im östlichen Teil des Geltungsbereichs, entlang des Grabens aus Bodelwitz, auf kommunalen Flurstücken.**

  Es erfolgt eine weitestgehend flächenidentische Übernahme der entlang des Grabens aus Bodelwitz in der 1. Änderung ausgewiesenen Grünflächen. Inbegriffen ist auch die Ausweisung des im Nebenschluss zum Bach angelegten Regenrückhaltebeckens. Ergänzend zur 1. Änderung werden nun aber weitergehende Festsetzungen hinsichtlich der Zweckbestimmungen der einzelnen Grünflächen (ÖG 1 bis ÖG 4) sowie zu auf diesen zu erhaltenden bzw. neu anzupflanzenden Gehölzstrukturen getroffen. Durch diese Festsetzungen soll die grabenbegleitende „Grünachse“ mit naturnahem Regenrückhaltebecken als eine der wichtigsten Rückzugsflächen für Tiere und Pflanzen im Plangebiet sowie als wertgebendes Ortsbildelement langfristig gesichert werden.

- **Entwicklung einer effektiven Abgrünung des Plangebietes zum nordwestlich anschließenden Wohngebiet „In den Straßenäckern“.**

  Es erfolgt die Übernahme der bereits in der 1. Änderung auf der Ost- und Südseite des Wohngebietes „In den Straßenäckern“ geplanten Gehölzstruktur (ÖG 5 und ÖG 6). Die Gehölzstruktur wird in den Ausmaßen festgesetzt, in denen sie auch tatsächlich angelegt wurde. Mit der Festsetzung dieser abschirmenden Gehölzstruktur wird dem Ziel der B-Plan-Änderung, die angrenzenden Wohnnutzungen vor vom Gewerbe- und Industriegebiet ausgehenden Emissionen zu schützen, Rechnung getragen.

- **Entwicklung von Baumreihen im öffentlichen Straßenverkehrsraum.**

  Die in der 1. Änderung wegen ihrer gebietsgliedernden und raumbildenden Wirkungen an den Erschließungsstraßen im Plangebiet festgesetzten Baumreihen aus heimischen Laubbaumarten wurden im Wesentlichen, so wie festgesetzt, realisiert und werden in die 3. Änderung übernommen. Nur einzelne Bäume, die wegen der Errichtung von Grundstücks-Ein-/Ausfahrten oder ihrer Lage im Einmündungsbereich einer anderen Straße nicht gepflanzt wurden, werden auch nicht wieder festgesetzt.

Nicht bzw. nur mit deutlichen Abstrichen in Bezug zur 1. Änderung, wird das Ziel der **Gliederung der Bauflächen durch Grünflächen** (teils mit Anpflanzfestsetzungen)**,** beibehalten. Folgende in der 1. Änderung zeichnerisch ausgewiesenen Grünflächen werden, da sie höchstens ansatzweise realisiert wurden, in der 3. Änderung nicht mehr festgesetzt:

- Grünfläche an der Südgrenze des Geltungsbereichs (ca. 0,8 ha) ohne weitergehende Regelungen zur Bepflanzung oder Gestaltung;
- Grünfläche zur Trennung des Quartiers südlich der Naßäckerstraße (ca. 0,1 ha) mit Festsetzung zur Pflanzung von heimischen Laubbäumen;
- Grünfläche zur Trennung des Quartiers zwischen Naßäckerstraße, Malmsgelänge und Weidenäckerstraße (ca. 0,4 ha) mit Festsetzung zur Pflanzung von heimischen Laubbäumen;
- Grünfläche zur Trennung des Quartiers zwischen Naßäckerstraße, Malmsgelänge, Augenseestraße und Flurstraße (ca. 0,35 ha; 340 m lang und 10 m breit) mit Festsetzung zur Pflanzung von heimischen Laubbäumen;
- Grünfläche zur Trennung des Quartiers zwischen Weidenäckerstraße, Augenseestraße und Malmsgelänge (ca. 0,3 ha) mit Festsetzung zur Pflanzung von heimischen Laubbäumen;
- Grünflächen an der Ostgrenze des Geltungsbereichs sowie beidseitig der Thiemsdorfer Straße (insgesamt ca. 0,3 ha) ohne weitergehende Regelungen zur Bepflanzung oder Gestaltung.

Es wird lediglich angestrebt, die auf den nicht überbau- bzw. versiegelbaren Teilen der Bauflächen entstandenen, standortgerechten Gehölzflächen zu erhalten. Um dies zu gewährleisten, erfolgt in der 3. Änderung eine entsprechende textliche Festsetzung.

In Summe werden im Plangebiet ca. 2,25 ha Grünflächen im Bereich der Baugebiete (teils mit zusätzlichen Anpflanzfestsetzungen) nicht mehr ausgewiesen. Damit werden deutliche Abstriche von den ursprünglichen grünordnerischen Zielen hinsichtlich der Durchgrünung und Gliederung der Baugebietsflächen zugunsten einer effektiveren baulichen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gemacht.

Allerdings wird im nördlichen Teil des Plangebietes auch eine Private Grünfläche (PG 1) zusätzlich ausgewiesen. Es handelt sich um ein bestehendes, naturnahes Feldgehölz mit angrenzendem, ebenfalls naturnahe Strukturen aufweisenden Kleingewässer. Für beide Flächen mit einer Gesamtgröße von knapp 0,5

6. FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Mischgebiet (MI):

Auf Grund der in den letzten Jahren im Bereich zwischen Kurzackerstraße, Flurstraße, Naßäckerstraße und Malmsgelänge erfolgten Realisierung von genehmigten Wohnnutzungen, kleinen Einzelhandelsgeschäften und gewerblichen Einrichtungen (Frisör, Nagelstudio, Technologiefirma, Physiotherapie, Heilpraktiker, Kfz-Prüfstelle) hat sich eine durchmischte Nutzungsstruktur entwickelt. Die bisher in der 1. Änderung in diesem Bereich erfolgte Festsetzung „Sondergebiet Laden“ ist somit funktionslos geworden, da die tatsächliche Entwicklung einen Zustand erreicht hat, der eine Verwirklichung dieses Sondergebietscharakters auf absehbare Zeit ausschließt.

Durch diese Entwicklung erfolgt in der 3. Änderung des B-Plans eine bauplanungsrechtliche Anpassung an die bestehende Situation mit seiner durchmischten Nutzungsstruktur mittels der Festsetzung als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO (Baunutzungsverordnung).

Die Festsetzung als „Mischgebiet“ erfolgt am Westrand des B-Plan-Geltungsbereichs der 3. Änderung zwischen östlich angrenzendem Einkaufszentrum und nördlich tangierendem Allgemeinen Wohngebiet, ohne eine Verschärfung der real bestehenden städtebaulichen Situation zu bewirken. Aktuell liegen von Anwohnern aus den bestehenden Wohnungen des MI keine Beschwerden hinsichtlich der (bei Bezug der Wohnungen bekannten) Lärmsituation vor.

Mit der Festsetzung als MI erfolgt eine funktionale Zuordnung der bestehenden Nutzungen Wohnen, Arbeiten und Versorgung und besitzt eine heterogene Nutzungsstruktur. Damit wird in der Nähe von westlich und nördlich angrenzenden Wohnstandorten der Entstehung von Monostrukturen entgegen gewirkt, der umgebenden Bevölkerung kurze Wege zwischen den Hauptnutzungen Wohnen, Arbeiten und Versorgen angeboten und zugleich Verkehrsemissionen vermieden.

Das MI dient entsprechend § 6 (1) BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnnutzungen wurde festgesetzt auf Grund der Nähe des MI zu den umgebenden Wohn-, Handels- und sonstigen Versorgungseinrichtungen sowie wegen der vorhandenen günstigen technischen Infrastruktur.

Die Festsetzung einer Reihe der gemäß § 6 (2) BauNVO im MI-Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen resultiert aus den im Plangebiet bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Frisör, Nagelstudio, Technologiefirma, Physiotherapie, Heilpraktiker, Kfz-Prüfstelle), die im MI durch weitere, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ergänzt werden können und dadurch zur Sicherung der durchmischten Nutzungsstruktur beitragen. Das entspricht auch der im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 geforderten Überwindung des bisherigen Prinzips der Funktionstrennung und einer anzustrebenden funktionalen Zuordnung der Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.

Zur bauplanungsrechtlichen Absicherung, zur Stärkung der Nutzungsheterogenität, zur Überwindung der allgemein in diesem Stadtbereich noch vorhandenen funktionellen Trennung sowie zur nachhaltigen Siedlungsinnenentwicklung sind im MI fast alle im § 6 (2) BauNVO als **allgemein zulässig** aufgeführten Vorhaben festgesetzt worden. Dies sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaf-

ten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf das unmittelbar östlich angrenzende Einkaufszentrum, auf den zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ von Pößneck sowie zur bauplanungsrechtlichen Absicherung der im MI aktuell vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Textil-Discounter, Sport-Shop) erfolgt mittels Festsetzungen eine Begrenzung auf die aktuell vorhandenen zentrenrelevanten Sortimente entsprechend der im Einzelhandelskonzept (EHK) von Pößneck ausgewiesenen „Pößnecker Liste“.

In Einzelhandelsbetrieben des MI-Gebietes mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind die zentrenrelevanten Sortimente gemäß der im EHK aufgeführten „Pößnecker Liste“ lediglich als eng begrenzte Randsortimente zulässig.

Die „Pößnecker Liste“ aus dem EHK wurde zur Gewährleistung der Bestimmtheit des zulässigen Sortimentsumfanges in die textlichen Festsetzungen (Art der baulichen Nutzung) übernommen.

Nicht zulässig sind im MI Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.

Auf Grund der notwendigen Flächenintensität und der vorhandenen relativ kleingliedrigen Grundstücksstruktur lässt sich ein Gartenbaubetrieb im MI nicht integrieren.

Tankstellen sind unzulässig, da sie ebenfalls recht flächenintensiv sind und bereits mehrere Tankstellen in der ca. 250 m nördlich des MI vorbeiführenden Landesstraße L 1108 (Neustädter Straße) vorhanden und vom MI günstig erreichbar sind.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO werden im MI nicht zugelassen, damit die zulässige Wohnfunktion unter Berücksichtigung der bereits durch die umliegenden Handels- und Gewerbenutzungen bestehenden Vorbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbeemissionen durch die bei Vergnügungsstätten in der Regel auch in den Nachtstunden eintretenden zusätzlichen Wirkungen (Verkehrslärm) nicht noch mehr bzw. wegen den umfassenden Öffnungszeiten von Vergnügungsstätten dauerhaft beeinträchtigt wird. Außerdem sind entlang der westlich tangierenden Kurzackerstraße eine Schule und ein Kindergarten vorhanden, welche als schutzwürdige Einrichtungen anzusehen ist und auf deren Kinder und Schüler sich Vergnügungsstätten ungünstig auswirken könnten.

Es wird hiermit darauf aufmerksam gemacht, dass sich alle zulässigen Anlagen dem Gebietscharakter eines „Mischgebietes“ gemäß § 6 BauNVO unterzuordnen haben.

6.1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GE-e):

Da unmittelbar nordwestlich des Plangebietes ein „Allgemeines Wohngebiet“ anschließt und innerhalb des Plangebietes gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, erfolgt zur Einhaltung des aus § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz abzuleitenden Trennungsgrundsatzes und zur planerischen Bewältigung des Lärmkonfliktes zwischen diesen benachbarten Baugebieten gemäß der Gliederungs- und Modifizierungsmöglichkeit von § 1 Abs. (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine gestaffelte Abfolge der Baugebietsarten mittels Festsetzung **eingeschränkter Gewerbegebiete (GE-e)**.

In den GE-e-Gebieten erfolgt eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung in der Form, dass in den GE-e-Gebieten nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind.

Gemäß § 13 BauNVO sind in allen GE-e-Gebieten auch Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig, sofern nicht auf Grund des Bundesimmissionsschutzgesetzes etwas anderes gilt.

Ausnahmsweise zulässig sind in den GE-e-Gebieten auch untergeordnet Einzelhandelseinrichtungen in dem Umfang, wie diese in GE-Gebieten zulässig sind, also als eingeschränkter Werksverkauf (siehe auch Kap. 6.1.3 dieser Begründung)

„Anlagen für sportliche Zwecke“ sind ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig, da auf Grund des für gewerbliche Nutzungen in Pößneck bestehenden umfangreichen Flächenmangels die GE-e-Flächen vorzugsweise dem „Gewerbe im ursprünglichen (produzierenden) Sinn“ zur Verfügung stehen sollen.

Gemäß § 8 (3) BauNVO sind in der 3. Änderung in allen GE-e-Gebieten ausnahmsweise zulässig Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dies dient einem reibungslosen Betriebsablauf, einer verbesserten Wartung oder Reparatur der gewerblichen Anlagen sowie wegen der peripheren Lage des Plangebietes auch zur Erhöhung der Sicherheit bei. Für diese ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind im Genehmigungsverfahren schalltechnische Nachweise derart zu erbringen, dass die Schutzwürdigkeit dieser Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von angrenzenden GE- bzw. GI- (Industrie-) Gebieten führt und die Einhaltung der in der DIN 4109 fixierten resultierenden Schalldämmung erfolgt.

Nicht zulässig sind in allen GE-e-Gebieten Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (siehe dazu auch Kap. 6.1.3 dieser Begründung).

6.1.3 Gewerbegebiete (GE):

Gegenüber der 1. Änderung des B-Planes wurde die Art der baulichen Nutzung im Bereich des festgesetzten GI 2a sowie der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche von GI 6 von damals GE in GI umgewandelt, da sich diese beiden kleinflächigen Bereiche zwischen industriell festgesetzten bzw. bereits so genutzten Flächen befinden, so dass sich hier die industrielle Nutzung förmlich aufdrängt. Außerdem war in der 1. Änderung des B-Planes nicht erkennbar ist, warum dort überhaupt GE-Nutzungen festgesetzt wurden.

Auf Grund der überwiegend im Geltungsbereich des B-Planes bereits umfangreich existierenden gewerblichen Nutzung des Plangebietes, des insgesamt relativ ebenen Geländes, der verkehrsgünstigen Lage (Landesstraße L 1108 im Nordosten, Kreisstraße K 206 am Westrand) sowie die Nähe zur Bundesstraße B 281 (ca. 100 m nordöstlich), die als Autobahnzubringer zur ca. 17 km entfernten Autobahn A 9 (Berlin – München) dient, erfolgt zur nachhaltigen bauplanungsrechtlichen Absicherung des Gewerbestandortes die Festsetzung der westlichen und nördlichen Bereiche hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als **Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO**. Dort sind **allgemein zulässig** Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Gemäß § 13 BauNVO sind in allen GE-Gebieten des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung auch Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig, sofern nicht auf Grund des Bundesimmissionsschutzgesetzes etwas anderes gilt.

Unter Bezugnahme auf § 1 (5) BauNVO erfolgen in der 3. Änderung des B-Planes auch Festsetzungen, wonach gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten nur **ausnahmsweise zulässig** sind. Dies betrifft in der 3. Änderung die „Anlagen für sportliche Zwecke“, da auf Grund des für gewerbliche Nutzungen in Pößneck bestehenden umfangreichen Flächenmangels die GE-Flächen vorzugsweise dem „Gewerbe im ursprünglichen (produzierenden) Sinn“ zur Verfügung stehen sollen.

Gemäß § 8 (3) BauNVO sind gemäß der 3. Änderung in allen GE-Gebieten ausnahmsweise zulässig Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dies trägt zu einem reibungslosen Betriebsablauf, zu einer verbesserten Wartung oder Reparatur der gewerblichen Anlagen sowie wegen der Ortsrandlage der GE-Gebiete auch zur Erhöhung der Sicherheit bei. Für diese ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind im Genehmigungsverfahren schalltechnische Nachweise derart zu erbringen, dass die Schutzwürdigkeit dieser Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von angrenzenden GE- bzw. GI- (Industrie-) Gebieten führt und die Einhaltung der in der DIN 4109 fixierten resultierenden Schalldämmung erfolgt.

Öffentliche, also von der Allgemeinheit nutzbare Tankstellen sind im Plangebiet nur ausnahmsweise und nur in GE 1 und GE 2 (entlang der Neustädter Straße) zulässig. Dadurch wird die dort bereits ansässige Tankstelle bauplanungsrechtlich gesichert und die Zulässigkeit von öffentlichen Tankstellen an der bereits vielbefahrenen Landesstraße L 1108 ermöglicht. In allen anderen GE-Gebieten sind Tankstellen ausnahmsweise zulässig, wenn diese funktionell mit der Hauptnutzung des jeweiligen Baugrundstückes verknüpft sind (z. B. in Verbindung mit Logistik- oder Busunternehmen etc.).

Zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen beiden Handelsagglomerationen in den Sondergebieten „Einkaufszentrum“ (sonstige Sondergebiete SO 1a/SO 1b und SO 2) und des gemäß dem im Einzelhandelskonzept von 2011 einzigen, in Pößneck ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs der „Einkaufsinnenstadt“ sowie gemäß dem Ziel der Planung der 3. Änderung, in den GE-Gebieten vorzugsweise Gewerbe im ursprünglichen (produzierenden und artverwandten) Sinn anzusiedeln, sind Einzelhandelsbetriebe in allen GE-Gebieten nur ausnahmsweise untergeordnet zulässig in Verbindung mit der im jeweiligen Baugrundstück vorherrschenden Hauptnutzung, sozusagen als Werksverkauf. Zudem sind in diesen Einzelhandelsbetrieben keine zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Pößnecker Liste“ zulässig.

Am südöstlichen Rand von GE 3b (im Flurstück 4600/21, Flur 4, Gemarkung Pößneck) befindet sich ein legal errichteter Einzelhandelsbetrieb (Oberbekleidung, Schuhe), der auf Grund der künftig zulässigen Einzelhandelsbetriebe keiner gewerblichen Hauptnutzung zugeordnet werden könnte bzw. dieser untergeordnet wäre. Zur künftigen bauplanungsrechtlichen Absicherung dieses Einzelhandelsbetriebes erfolgt eine **Festsetzung gemäß § 1 (10) BauNVO.** Dies ist möglich, da es sich hier um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt. Um das Ausmaß der künftigen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieses Einzelhandelsbetriebes zu bestimmen und eng zu begrenzen, wurden dazu entsprechende textliche Festsetzungen getroffen.

Nicht zulässig sind in allen GE-Gebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, da die an diesem Standort zur Verfügung stehenden gewerblich nutzbaren Bauflächen wegen dem in der Stadt Pößneck grundsätzlich bestehenden Flächenmangel prioritär den „gewerblichen Nutzungen im ursprünglichen (produzierenden und artverwandten) Sinn dienen sollen.

Ebenfalls aus dem Grund, in den GE-Gebieten auf Grund des in Pößneck bestehenden Flächenmangels an gewerblich nutzbaren Flächen vorzugsweise Gewerbe im ursprünglichen (produzierenden und artverwandten) Sinn anzusiedeln, sind in allen GE-Gebieten der 3. Änderung keine Photovoltaik-Freiflächenanlagen zulässig. Die bereits vorhandenen bzw. zu erwartenden großdimensionierten Gewerbegebäude und die günstige Orientierung der GE-Gebiete in südliche Richtungen erlauben jedoch auch ohne eine spezifische Festsetzung die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen an den Gebäudefassaden und auf Gebäudedächern, so dass in den GE-Gebieten auch die Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien möglich ist.

6.1.4 Industriegebiete (GI):

Gegenüber der 1. Änderung des B-Planes wurde die Art der baulichen Nutzung im Bereich des festgesetzten GI 2a sowie der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche von GI 6 von damals GE in GI umgewandelt, da sich diese beiden kleinflächigen Bereiche zwischen industriell festgesetzten bzw. bereits so genutzten Flächen befinden, so dass sich hier die industrielle Nutzung förmlich aufdrängt. Außerdem war in der 1. Änderung des B-Planes nicht erkennbar ist, warum dort überhaupt GE-Nutzungen festgesetzt wurden.

Auf Grund der überwiegend im Geltungsbereich des B-Planes bereits umfangreich existierenden gewerblichen/industrielle Nutzung des Plangebietes, des insgesamt relativ ebenen Geländes, der verkehrsgünstigen Lage (Landesstraße L 1108 im Nordosten, Kreisstraße K 206 am Westrand) sowie der Nähe zur Bundesstraße B 281 (ca. 100 m nordöstlich), die als Autobahnzubringer zur ca. 17 km entfernten Autobahn A 9 (Berlin – München) dient, erfolgt zur nachhaltigen bauplanungsrechtlichen Absicherung des Gewerbestandortes die Festsetzung der südlichen und östlichen Bereiche (und damit am weitesten entfernt von den nächstgelegenen, schutzwürdigen Wohnnutzungen) hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als **Industriegebiete (GI) gemäß § 9 BauNVO**. Dort sind **allgemein zulässig** Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Gemäß § 13 BauNVO sind in allen GI-Gebieten des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung auch Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig, sofern nicht auf Grund des Bundesimmissionsschutzgesetzes etwas anderes gilt.

Unter Bezugnahme auf § 1 (5) BauNVO erfolgen in der 3. Änderung des B-Planes auch Festsetzungen, wonach gemäß § 9 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten nur **ausnahmsweise zulässig** sind. Dies betrifft in der 3. Änderung des B-Planes nichtöffentliche Tankstellen, also solche, die mit der Hauptnutzung des jeweiligen Baugrundstückes funktionell verknüpft sind (z. B. in Verbindung mit Logistik- oder Busunternehmen etc.).

Gemäß § 9 (3) BauNVO sind gemäß der 3. Änderung in allen GI-Gebieten ausnahmsweise zulässig Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dies trägt zu einem reibungslosen Betriebsablauf, zu einer verbesserten Wartung oder Reparatur der gewerblichen Anlagen sowie wegen der Ortsrandlage der GI-Gebiete auch zur Erhöhung der Sicherheit bei. Für diese ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind im Genehmigungsverfahren schalltechnische Nachweise derart zu erbringen, dass die Schutzwürdigkeit dieser Wohnungen zu keinen zusätzlichen Ein-

schränkungen der zulässigen Immissionen von angrenzenden GE- bzw. GI-Gebieten führt und die Einhaltung der in der DIN 4109 fixierten resultierenden Schalldämmung erfolgt.

Zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen beiden Handelsagglomerationen in den Sondergebieten des Handels (sonstige Sondergebiete SO 1a/SO 1b und SO 2) und des gemäß dem im Einzelhandelskonzept von 2011 in Pößneck einzigen ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs der „Einkaufsinnenstadt“ sowie gemäß dem Ziel der Planung der 3. Änderung, in den GI-Gebieten vorzugsweise Gewerbe im ursprünglichen (produzierenden und artverwandten) Sinn anzusiedeln, sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise und untergeordnet in allen GI-Gebieten zulässig nur in Verbindung mit der im jeweiligen Baugrundstück vorherrschenden Hauptnutzung, sozusagen als Werksverkauf. Zudem sind in diesen Einzelhandelsbetrieben keine zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Pößnecker Liste“ zulässig.

Nicht zulässig sind in allen GI-Gebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, da die an diesem Standort zur Verfügung stehenden gewerblich nutzbaren Bauflächen wegen dem in der Stadt Pößneck grundsätzlich bestehenden Flächenmangel prioritär den „gewerblichen Nutzungen im ursprünglichen (produzierenden und artverwandten) Sinn dienen sollen.

Ebenfalls aus dem Grund, in den GI-Gebieten auf Grund des in Pößneck bestehenden Flächenmangels an gewerblich nutzbaren Flächen vorzugsweise Gewerbe im ursprünglichen (produzierenden und artverwandten) Sinn anzusiedeln, sind in allen GI-Gebieten der 3. Änderung keine Photovoltaik-Freiflächenanlagen zulässig. Die bereits vorhandenen bzw. zu erwartenden großdimensionierten Gewerbegebäude und die günstige Orientierung der GI-Gebiete in südliche Richtungen erlauben jedoch auch ohne eine spezifische Festsetzung die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen an den Gebäudefassaden und auf Gebäudedächern, so dass in den GI-Gebieten auch die Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien möglich ist.

Öffentliche, also von der Allgemeinheit nutzbare Tankstellen sind in allen GI-Gebieten unzulässig. Dadurch soll die im Plangebiet in GE 1 (an der Neustädter Straße – Landesstraße L 1108) bereits ansässige Tankstelle bauplanungsrechtlich gesichert werden. Da öffentliche Tankstellen auch noch in GE 2 an der bereits vielbefahrenen Landesstraße L 1108 zulässig sind, ist für die Allgemeinheit eine ausreichende Abdeckung mit Tankstellen an verkehrlich günstig erreichbaren Standorten gewährleistet.

6.1.5 Sonstige Sondergebiete (SO) „Einkaufszentrum“

6.1.5.1 Allgemeines zum Einzelhandel

Grundlage der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung ist aktuell noch das **„Einzelhandelskonzept für die Stadt Pößneck“** (EHK) von 2011. Dieses EKH **befindet sich** parallel zur 3. Änderung dieses B-Planes **in Überarbeitung**.

Die beiden Standorte der Einkaufszentren innerhalb des Plangebietes (SO 1a/SO 1b und SO 2) gehören gemäß dem **„Einzelhandelskonzept für die Stadt Pößneck“ (EHK von 2011)** zur Einzelhandelsagglomeration, die sich im Osten der Pößnecker Kernstadt in der westlichen und der nordöstlichen Randzone des „Gewerbe- und Industriegebietes Pößneck-Ost“ etabliert haben.

Da gemäß den Handlungsempfehlungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Pößneck 2020“ zum Einzelhandel keine Ausweisung neuer Einzelhandelsstandorte erfolgen soll und zudem für die Handelsbetriebe Baugenehmigungen existieren, werden die innerhalb des Plangebietes Pößneck-Ost bereits vorhandenen Einzelhandelsfunktionen in der 3. Änderung des B-Planes im aktuellen Umfang bauplanungsrechtlich gesichert. Dazu erfolgen ge-

bietsbezogene Festsetzungen zu den Größen der Verkaufsflächen (VK), zu den Sortimenten und den überbaubaren Grundstücksflächen.

In der 3. Änderung des B-Planes erfolgen keine nominellen Erweiterungen der vorhandenen Verkaufsflächen und keine Sortimentsveränderungen. Die aktuell vorhandene Angebotsvielfalt bleibt erhalten.

Hinsichtlich des Einzelhandels erfolgen gegenüber der 1. Änderung des B-Planes, in der die beiden vorhandenen großflächigen Handelsstandorte als „SO-Laden“ festgesetzt wurden, in der 3. Änderung veränderte Festsetzungen beider Handelsstandorte als „SO-Einkaufszentrum“. Dies erfolgte gemäß den vom Bundesverwaltungsgericht bereits 2008 ausgeführten **Merkmalen**, dass **Einkaufszentren** einen engen räumlichen Zusammenhang aufweisen müssen und einzelne Betriebe aus Sicht der Kunden ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation, welche die Ansammlung mehrere Betriebe zu einem planvoll gewachsenen und aufeinander bezogenen Ganzen werden lässt.

Zu den **Verkaufsflächen (VK)** gehören alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er, wie z. B. bei einer Fleischtheke mit Bedienung, durch Geschäftspersonal einsehen, aber aus bestimmten Gründen nicht betreten darf. Auch der Bereich der Kassen, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, gehört mit zu den VK.

Unter Berücksichtigung des Einzelhandelsbestandes der Einkaufsinnenstadt von Pößneck wurde im EHK die nachfolgende „Pößnecker Liste“ für die zentrenrelevanten Sortimente erstellt und in die Festsetzungen der 3. Änderung integriert.

Pößnecker Liste (Zentrenrelevante Sortimente):

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren
- Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Blumen, Zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel
- Zeitschriften, Bücher, Toto/Lotto
- Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Accessoires
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte („weiße und braune Ware“), Telekommunikationsgeräte
- Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten, Kunst
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck
- Fahrräder

Durch die “Pößnecker Liste“ besteht Klarheit hinsichtlich der für Pößneck typischen zentrenrelevanten Sortimente.

Die Festsetzung der beiden SO-Gebiete (SO 1a/SO 1b und SO 2) „Einkaufszentrum“ erfolgte auch unter Berücksichtigung der raumordnerischen Zielvorgaben, da das Mittelzentrum Pößneck im mittelzentralen Einzugsgebiet hinsichtlich des Einzelhandels auf Grund der im Umland vorhandenen kleinen Siedlungen außer der Versorgung der Stadt Pößneck auch die

Versorgung eines überwiegend ländlich strukturierten Umlandes zu erfüllen hat und insbesondere der Lebensmittel-Vollsortimenter im SO 1a einen wichtigen Kundenmagneten für Pößneck und dessen Umland darstellt.

Des Weiteren wird durch die bestehenden, festgesetzten zentrenrelevanten Sortimente auch die Möglichkeit eröffnet, im östlichen Stadtraum von Pößneck in verkehrsgünstiger Lage (unweit der Kreisstraße K 206 und der Bundesstraße B 281) in Ergänzung zu den kleinen Geschäftsstrukturen in der historischen Altstadt für diesen Stadtraum und die im Umland durch das Mittelzentrum Pößneck mitzuversorgenden Gemeinden eine umfassende Sortimentsvielfalt zu erhalten. Dadurch wird noch mehr den aktuellen Bedürfnissen der Kunden entsprochen, die vielfältige Angebote in verkehrsgünstiger Lage und auf konzentrierten Flächen bevorzugen.

6.1.5.2 SO 1a/SO 1b „Einkaufszentrum“

Eine recht große Bedeutung für die Marktreichweite des mittelzentralen Pößnecker Einzelhandels besitzt der bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenter im **SO 1a.** Im SO 1a wurde darauf geachtet, dass von den 6.900 m² Gesamtverkaufsfläche im vorhandenen Verbrauchermarkt (mit maximal 2.900 m² VK) auf 90% der VK der Foodanteil (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) dominiert. Dies dient außer der anteiligen Versorgung des mittelzentralen Versorgungsbereichs von Pößneck insbesondere auch der anteiligen Absicherung der Nahversorgung, insbesondere des unweit westlich dieses Einzelhandelsstandortes liegenden Wohnstandortes „Pößneck-Ost“, der eine der höchsten Einwohnerkonzentrationen von Pößneck aufweist.

Zudem erfolgen in SO 1a/SO 1b Regelungen im Sinne der Empfehlungen zur Umsetzung des bisherigen Einzelhandelskonzeptes dahingehend, dass die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Pößnecker Liste“ in Anlehnung an die aktuellen Sortimente der vorhandenen Handelsbetriebe begrenzt wird.

Auf maximal 500 m² werden im SO 1a die kleinflächigen Läden sowie die vorhandenen Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe erhalten.

Des Weiteren sind im SO 1a auf maximal 3.500 m² VK großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Von dieser VK-Fläche dürfen unter Bezugnahme auf das aktuelle Sortimentsangebot für zentrenrelevante Sortimente der „Pößnecker Liste“ (siehe textliche Festsetzung 1.5.1) maximal 30 % der VK genutzt werden. Die Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente erfolgt zum Schutz des in Pößneck vorhandenen einzigen „zentralen Versorgungsbereichs“ – Einkaufsinnenstadt -.

Im SO 1b erfolgt die Sicherung des 1.600 m² VK großen, bestehenden Gartenmarktes. Dort dürfen zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs – Einkaufsinnenstadt- nur 10 % der VK für zentrenrelevante Sortimente der „Pößnecker Liste“ genutzt werden.

6.1.5.3 SO 2 „Einkaufszentrum“

Auch der im SO 2 vorhandene Bau- und Gartenmarkt hat eine recht große Bedeutung für die Marktreichweite des Pößnecker Einzelhandels, der einen mittelzentralen Versorgungsbereich abzusichern hat. Von den insgesamt 8.200 m² Gesamt-Verkaufsfläche (VK) des SO 2 umfasst der bestehende Bau- und Gartenmarkt ca. 6.800 m² VK. Für die Sicherung eines Getränkemarktes werden 700 m² VK festgesetzt. Weitere 700 m² VK sind zur Absicherung aktuell vorhandener, zentrenrelevanter Sortimente gemäß der „Pößnecker Liste“ vorgesehen. In dieser peripheren Stadtlage ist somit eine Konzentration von „nicht-zentrenrelevanten Sortimenten“ (Bau- und Gartenmarkt) erfolgt. Diese überwiegenden Sortimente tragen insbesondere zur Absicherung des mittelzentralen Versorgungsbereichs von Pößneck bei.

In SO 2 werden hinsichtlich Sortimentsbeschränkungen Regelungen im Sinne der Empfehlungen zur Umsetzung des bisherigen Einzelhandelskonzeptes dahingehend getroffen, dass die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Pößnecker Liste“ (siehe textliche Festsetzung 1.5.1) in Anlehnung an die aktuellen Sortimente der vorhandenen Handelsbetriebe begrenzt wird und im SO 2 außer dem Getränkemarkt lediglich maximal 700 m² VK umfasst. Bezugnehmend auf die Gesamt-VK des SO 2 mit 8.200 m² beinhalten die zulässigen zentrenrelevanten Sortimente im SO 2 somit nur ca. 17 % der Gesamt-VK. Die Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente erfolgt auch zum Schutz des in Pößneck vorhandenen einzigen „zentralen Versorgungsbereichs“ – Einkaufsinnenstadt -.

6.1.5.4 Auswirkungen der Einkaufszentren gemäß der 3. Änderung

Auf Grund der im EHK von 2011 aufgezeigten Ziele und zentrenrelevanten Sortimente ist davon auszugehen, dass die in den SO-Gebieten des Plangebietes der 3. Änderung vorgesehene Sicherung der vorhandenen Verkaufsflächen und die gegenüber der in der 1. Änderung des B-Planes Eingrenzung der in der 1. Änderung noch zulässigen sehr umfangreichen Sortimentsbreite (Sortimente wurden in der 1. Änderung des B-Planes überhaupt nicht festgesetzt!) der Einkaufszentren im SO 1a/SO 1b und im SO 2 im Hinblick auf § 11 (3) BauNVO in der 3. Änderung des B-Planes keine Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches Pößneck – Einkaufsinnenstadt- und der Nahversorgung der Bevölkerung erfolgen.

Auf Grund der in der 3. Änderung geplanten Sicherung der vorhandenen Verkaufsflächen und der Sortimente sind in den beiden Einkaufszentren lediglich innerbetriebliche Modernisierungen zulässig. Dabei handelt es sich insbesondere um die Herstellung großzügigerer und modernerer Verkaufs- und Warenrepräsentationsflächen (Reduzierung der Regalhöhen, Vergrößerung der Regaltiefen) sowie breiterer Gänge (besonders für ältere Kunden und Kunden mit Kinderwagen) die einen erleichterten Warenzugang ermöglichen.

Da wegen der lediglich vorgesehenen Sicherung der aktuellen Handelsbetriebe und der in enger Anlehnung an die bestehenden Gebäude erfolgten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht mit Änderungen des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen ist, sind auf Grund der großflächigen Einzelhandelsbetriebe unter Bezugnahme auf § 11 (3) BauNVO keine Auswirkungen durch die 3. Änderung des B-Planes zu erwarten.

Durch die gemäß der 3. Änderung zulässigen innerbetrieblichen Modernisierungen der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe werden auch keine Wirkungen hinsichtlich der bestehenden Verkehrssituation ausgelöst, da auf Grund dieser zu erwartenden Modernisierungen nicht mit Veränderungen der Verkehrssituation zu rechnen ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Mischgebiet (MI):

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im MI in der 3. Änderung durch die Höchstmaße der Grundflächenzahl (GRZ) und das zwingende Maß für die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Wegen der im MI real bestehenden Gebäude und den übrigen Versiegelungen erfolgt die Festsetzung der GRZ mit 0,6. Dadurch erfolgt für das MI eine vollständige Ausnutzung der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze der GRZ von 0,6.

Das zwingende Maß für die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde in der 3. Änderung beibehalten, damit entlang der Kurzackerstraße in Anlehnung an die Umgebungsbe-

bauung in dieser Straße eine harmonische, bauliche Straßenraumbegrenzung mittels der Beibehaltung des gleichen Höhenspektrums der Gebäude umgesetzt werden kann.

Gemäß § 19 (4) BauNVO ist im MI auf Grund der bereits erfolgten umfangreichen Realisierung baulicher Anlagen eine Überschreitung der gemäß der Planzeichnung zulässigen Grundfläche um 50 %, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8, durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig.

6.2.2 Gewerbegebiete (GE):

Ab der 3. Änderung des B-Planes werden auf Grund der aktuell festgesetzten „maximalen Oberkante baulicher Anlagen“ die in der 1,. Änderung noch festgesetzte maximale „Zahl der Vollgeschosse“ und das „Höchstmaß der Geschossflächenzahl“ gestrichen. Dies resultiert zum einen aus den in gewerblich genutzten Gebäuden allgemein anzutreffenden, sehr unterschiedlichen Höhen der Vollgeschosse, weshalb dadurch die Höhenentwicklung nicht hinreichend gesteuert werden kann. Zum anderen werden die Ausdehnung der zulässigen Bebauung ausreichend sowie durch die vorgenommenen Festsetzungen der Höchstmaße zur „Grundflächenzahl“ und zur „Höhe der baulichen Anlagen“ eindeutig definiert und größere Spielräume hinsichtlich der künftigen Bebauung eröffnet.

Die flächige Untergliederung der Gewerbegebiete erfolgt zusätzlich zu den unterschiedlichen Störgraden („eingeschränkte“ und „normale“ Gewerbegebiete) auch auf Grund der differenzierten Höchstmaße der Höhen der baulichen Anlagen.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind in den einzelnen GE-Gebieten der 3. Änderung des B-Planes die Festsetzung der zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen mit Bezug auf das Höhensystem NHN erfolgt. Die geplante Höhenentwicklung der Gebäude entspricht dem aktuellen Gebäudebestand, folgt der bestehenden topografischen Situation (ansteigendes Gelände in südliche Richtung, wohin auch die Gebäudehöhen allmählich ansteigen) und ist auch hinsichtlich des Ortsbildes verträglich, da die zu erwartenden maximalen Gebäudehöhen in den GE-Gebieten ca. 10 bis ca. 15 m nicht übersteigen werden.

Die getroffene Ausnahmefestsetzung zur Überschreitung des in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßes der Gebäudehöhe durch gebäudetechnische Anlagen nimmt Bezug auf die permanenten technischen Weiterentwicklungen und die sich stets ändernden Anforderungen an solche Anlagen.

Auf Grund der in den GE-Gebieten aktuell vorhandenen baulichen Anlagen, zur effektiveren baulichen Auslastung und Nachverdichtung des vorhandenen Gewerbestandortes ist ab der 3. Änderung für alle GE-Gebiete eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8 festgesetzt worden. Dadurch erfolgt die vollständige Ausnutzung der in § 17 (1) BauNVO für GE-Gebiete festgelegten Obergrenze der GRZ.

6.2.3 Industriegebiete (GI):

Zur effektiveren baulichen Auslastung der vorhandenen GI-Gebiete sowie zur Absicherung der bereits erfolgten, teilweise recht verdichteten Bebauung, ist in allen GI-Gebieten eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine maximale Baumassenzahl (BMZ) von 8,0 festgesetzt worden. Gegenüber der 1. B-Plan-Änderung bedeutet dies in fast allen GI-Gebieten eine Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8. Die BMZ wurde auf Grund der Randlage des Plangebietes im Übergangsbereich zum Landschaftsraum mit 8,0 nicht vollständig ausgenutzt.

Lediglich im aktuell festgesetzten GI 7 erfolgte wegen der vorhandenen Bebauung und der Lage im Übergangsbereich zum südlich angrenzenden Landschaftsraum eine Reduzierung der BMZ von 9,0 (1. Änderung des B-Planes) auf 8,0.

Auf Grund der Festsetzung der maximalen GRZ von 0,8 wird die in § 17 (1) BauNVO ausgewiesene Obergrenze der GRZ vollständig ausgenutzt. Die in der 3. Änderung des B-Planes überwiegend erfolgte Erhöhung der baulichen Dichte der GI-Gebiete ist erforderlich, da in Pößneck ein erheblicher Mangel an zur Verfügung stehenden, gewerblich nutzbaren Flächen besteht.

In der 1. Änderung des B-Planes erfolgte keine Festsetzung, um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen zu steuern. Dies erfolgt in der 3. Änderung des B-Planes durch die Festsetzung von „Höhen der baulichen Anlagen“. Dementsprechend wurde die Festsetzung der zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen getroffen mit Bezug auf das Höhensystem NHN. Die geplante Höhenentwicklung der Gebäude entspricht dem aktuellen Gebäudebestand, folgt der bestehenden topografischen Situation und ist auch hinsichtlich des Ortsbildes verträglich, da die zu erwartenden maximalen Gebäudehöhen in den GI-Gebieten ca. 15 bis ca. 20 m nicht übersteigen werden.

Die getroffene Ausnahmefestsetzung zur Überschreitung des in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßes der Gebäudehöhe durch gebäudetechnische Anlagen nimmt Bezug auf die permanenten technischen Weiterentwicklungen und die sich stets ändernden Anforderungen an solche Anlagen.

6.2.4 Sonstige Sondergebiete (SO) „Einkaufszentrum“

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den SO-Gebieten der 3. Änderung durch die Höchstmaße der Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt worden.

Dabei wurde enger Bezug genommen auf die Bestandsgebäude aller SO-Gebiete und die für SO 2 im Jahre 2012 erteilte Befreiung des Landratsamtes des Saale-Orla-Kreises von den Festsetzungen des B-Planes zur geringfügigen Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,89. Während in der 1. Änderung des B-Planes in SO 1a/SO 1b bereits eine GRZ von 0,6 festgesetzt war und in der 3. Änderung übernommen wird, erfolgt im SO 2 wegen seiner peripheren Lage sowie zur Erhaltung eines gewissen Einordnungsspielraumes der Hauptbaukörper lediglich eine moderate Erhöhung der GRZ von bisher 0,5 auf nunmehr 0,6.

Unter Bezugnahme auf die aktuell vorhandenen Baukörper der Handelseinrichtungen in SO 1a/SO 1b sowie SO 2, insbesondere hinsichtlich der vorhandenen Gebäudehöhen der Einzelhandelsbetriebe und der bestehenden Gebäude der Hauptnutzungen wurde in beiden SO-Gebieten eine niedrige maximale GRZ von 0,6 festgesetzt.

Gemäß § 19 (4) BauNVO ist in allen SO-Gebieten auf Grund der bereits erfolgten umfangreichen Realisierung eine Überschreitung der gemäß der Planzeichnung zulässigen Grundfläche um 50 %, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8, durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig. In SO 2 ist auf Grund der 2012 erteilten Befreiung des Landratsamtes von den Festsetzungen des B-Planes sogar eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 (4) Nr. 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,89 zulässig.

Die in der Planzeichnung in den SO-Gebieten festgesetzten GRZ mit 0,6 liegen erheblich unterhalb der in „Sonstigen Sondergebieten“ gemäß § 17 BauNVO zulässigen GRZ-Obergrenze von 0,8. Durch diese kleinen GRZ wird eine moderate Überbauung mit Baukörpern

der Hauptnutzung (Einzelhandelsbetriebe) zugelassen, die sich harmonisch in die umgebenden Gewerbebebauungen integriert.

In der 1. Änderung des B-Planes erfolgte für die SO-Gebiete mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Zweigeschossigkeit keine eindeutige Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen. Um die Gebäude der SO-Gebiete in Anlehnung an die Höhenentwicklung der umgebenden baulichen Anlagen ebenfalls zu steuern, erfolgen in der 3. Änderung des B-Planes in allen SO-Gebieten Festsetzungen zu „Höhen der baulichen Anlagen“. Die Festsetzungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wurden getroffen mit Bezug auf das amtliche Höhensystem NHN. Die geplante Höhenentwicklung der Gebäude nimmt Bezug auf den aktuellen Gebäudebestand, folgt der bestehenden topografischen Situation und der Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung und ist auch hinsichtlich des Ortsbildes verträglich, da die zu erwartenden maximalen Gebäudehöhen in den SO-Gebieten ca. 10 bis ca. 14 m nicht übersteigen werden.

Mit der Ausnahmefestsetzung zur Überschreitung des in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßes der Gebäudehöhe durch gebäudetechnische Anlagen wird Bezug genommen auf die permanenten technischen Weiterentwicklungen und die sich stets ändernden Anforderungen an solche Anlagen.

6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Gegenüber der 1. Änderung des B-Planes erfolgt ab der 3. Änderung des B-Planes unter Absicherung der bereits errichteten Bebauung in vielen Bereichen der Baugebiete die Legalisierung bereits überbauter Grundstücksflächen. Dazu erfolgen in der 3. Änderung des B-Planes vielfach Lageänderungen der Baugrenzen. Während in der Mehrzahl der GE-Gebiete (außer in GE-e-2a und GE 2) und in einigen GI-Gebieten (außer in GI 2a, GI 2b, GI 3, GI 4a , GI 4b u. GI 7) die überbaubaren Grundstücksflächen vergrößert wurden, erfolgte in den SO-Gebieten der Einkaufszentren (außer in SO 1b wegen der relativ kleinen Baugrundstücksgröße) durch die dort vorgenommene enge Anlehnung an die Bestandsbebauung eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen in den beiden Einkaufszentren dient der Stabilisierung der bestehenden bauliche-räumlichen Situation. Insbesondere im SO 1a wird dadurch an der Nordwestecke ein weiteres Heranrücken der Bebauung an das nördlich der Flurstraße angrenzenden Wohngebiet unterbunden.

Durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen wird in der 3. Änderung die bisherige Kleingliedrigkeit der GE- und GI-Flächen zugunsten der Großflächigkeit verbessert. Dadurch werden hinsichtlich der möglichen Lageeinordnung und der Flächigkeit der Bebauung die Spielräume vergrößert und die Attraktivität dieses Gewerbestandortes erhöht.

Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten entlang der Neustädter Straße. Hier müssen auf Grund der inzwischen erfolgten Herabstufung der Neustädter Straße von der ehemaligen Bundesstraße zur Landesstraße und dessen Lage innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt der L 1108 keine Abstände mehr zwischen Hochbauten und den Fahrbahnen der L 1108 gemäß dem Thüringer Straßengesetz eingehalten werden. Bebauungen sind sowieso bereits in diesem Bereich erfolgt.

Die Baugrenzen des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des B-Planes schließen am Ostrand von GI 7 sowie am Nordrand von GI 4a direkt an die Baugrenzen des dort tangierenden B-Planes „Industriegebiet Pößneck-Ost“ – Teilgebiet III“ an und ermöglichen eine plangebietsübergreifende, durchgehende Bebauung.

6.4 Stellplätze

Unter Berücksichtigung der in der 3. Änderung in den SO-Gebieten erfolgten Reduzierungen der überbaubaren Grundstücksflächen wurde eine Festsetzung zu den für die SO-Gebiete notwendigen Stellplätze (Stellplatzflächen St 1 bis St 3) getroffen. Dabei erfolgte eine enge Bezugnahme auf die in der Realität bereits realisierten Stellplatzareale.
in den Baugenehmigungen

Durch die unmittelbare Nachbarschaft der Stellplatzflächen zu den umliegenden kommunalen Straßen und des dadurch nur geringen Parkplatzsuchverkehrs werden nur kurze Fahrwege notwendig, wodurch Verkehrsemissionen vermieden werden.

Die Festsetzung der drei St-Flächen schließt nicht die Realisierung weiterer Stellplätze in anderen Bereichen der Baugebiete des B-Planes aus.

6.5 **Verkehrsflächen** (siehe auch Kap. 5.3 „Konzept Verkehrserschließung“)

Festgesetzt sind im gesamten Plangebiet der 3. Änderung die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen. Entsprechend den realisierten Straßenausbauten, insbesondere im Bereich der Neustädter Straße sowie im Nordwesten die fußläufige Verbindung zur Straße „In den Straßenäckern“, erfolgen in der 3. Änderung gemäß den inzwischen veränderten Flurstücksaufteilungen kleinflächige zeichnerische Anpassungen der Verkehrsflächen.

Gegenüber der 1. Änderung des B-Planes erfolgt keine Festsetzung mehr zur Unterteilung in Verkehrsflächen, Parkflächen und straßenbegleitende Fußwege. Dadurch kann flexibler auf eventuelle Änderungen dieser Teilflächen reagiert werden, ohne eine Planänderung durchführen zu müssen. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend, um Fahrbahnen für den in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Einkaufszentren allgemein zu erwartenden Begegnungsverkehr Lastzug/Lastzug (Fahrbahnbreite von 6,50 m) sowie für die Einsatzfahrzeuge der Rettungsdienste sowie des Brand- und Katastrophenschutzes zu realisieren. Zudem besteht die Möglichkeit, entlang der Straßen ruhenden Verkehr unterzubringen und straßenbegleitend Fußwege auszuweisen.

Im Nordwesten wurden der zwischen der Flurstraße und der Straße „In den Straßenäckern“ bestehende und der im Südosten vorhandene Fußweg festgesetzt.

6.6 Flächen für Versorgungsanlagen sowie die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Gewährleistung der stadttechnischen Versorgung des Plangebietes erfolgt an mehreren Standorten die Festsetzung von Versorgungsflächen. Insbesondere betrifft das mehrere Standorte vorhandener Trafostationen und der beiden Umformer-/Verteilerstationen der Gasleitungen (Einmündungen Malmsgelänge/Weidenäckerstr. und Neustädter Str./Weidenäckerstr.).

Für die Rückhaltung eines Teils des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers befindet sich in der östlichen Hälfte des Geltungsbereichs der 3. Änderung des B-Planes innerhalb der Grünzone entlang des Bodelwitzer Baches eine naturnahe Regenrückhaltefläche (RRF 1). In diesen Bach erfolgt die zeitversetzte Einleitung des Niederschlagswassers aus der RRF 1.

6.7 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

Das Plangebiet befindet sich am östlichsten Ortsrand von Pößneck, unmittelbar an der Landesstraße L 1108 und der Kreisstraße K 206 und wird auf Grund des erheblichen Verkehrs auf diesen beiden höherrangigen Straßen sowie wegen dem Kundenverkehr der im Plangebiet ansässigen beiden Einkaufszentren öffentlich recht wirksam. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Leitungsführungen stadttechnischer Medien erfolgt in der 3. Änderung des B-Planes die Festsetzung, welche die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen im gesamten Plangebiet nur unterirdisch zulässt.

6.8 Grünflächen

Bezugnehmend auf die grundsätzlichen grünordnerischen Ziele (siehe Kap. 5.6) werden im Plangebiet 6 öffentliche und 1 private Grünfläche ausgewiesen.

Die **öffentlichen Grünflächen ÖG 1 bis ÖG 4** sind entlang des Grabens aus Bodelwitz angeordnet und dienen der Sicherung der hier dauerhaft zu erhaltenden wichtigen „Grünachse“. Folgende inhaltlichen Regelungen werden für diese Grünflächen getroffen:

- ÖG 1: ÖG 1 umfasst den Bereich um das naturnahe Regenrückhaltebecken RRF 1 einschließlich des Grabens aus Bodelwitz, an den RRF 1 im Nebenschluss angebunden ist. Für ÖG 1 wird grundsätzlich eine Nutzung als Wiese festgesetzt. Entlang des Grabens ist der Gehölzsaum aus Silberweiden zu erhalten und durch 2 weitere Bäume zu ergänzen.
- ÖG 2: Auch für ÖG 2 werden die bestehenden Nutzungen festgeschrieben. Dies gilt für den Graben aus Bodelwitz, die diesen westlich säumende Feldhecke aus heimischen Laubgehölzen sowie die Wiese östlich des Grabens.
- ÖG 3: Auf ÖG 3 sind der Graben aus Bodelwitz und der diesen begleitende Saum aus Silberweiden dauerhaft zu sichern.
- ÖG 4: ÖG 4 erstreckt sich an einem dem Graben aus Bodelwitz aus Osten zufließenden Graben. Die hier vorhandenen Strukturen, eine grabenbegleitende, standortgerechte Feldhecke sowie eine Hochstaudenflur, sollen erhalten werden.

Die **öffentlichen Grünflächen ÖG 5 und ÖG 6** werden zur Sicherung der im nordwestlichen Teil des Plangebietes, an den Grenzen zum anschließenden Wohngebiet „In den Straßenäckern“ angelegten, standortgerechten Feldhecken ausgewiesen. Beide Hecken werden zur Abschirmung des Wohngebietes mit einem Pflanzerhaltungsgebot belegt.

Mit Ausweisung der **privaten Grünfläche PG 1** soll ein besonders naturnaher Bereich des Plangebietes dauerhaft geschützt und nicht baulich genutzt werden. Es handelt sich um ein naturnahes Feldgehölz. Auch das unmittelbar angrenzende Kleingewässer mit naturnahen Verlandungszonen soll dauerhaft erhalten werden.

6.9 Pflanzgebote oder Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen in Baugebieten oder auf Verkehrsflächen

Ebenfalls mit Bezug auf die grundsätzlichen grünordnerischen Ziele für das Plangebiet (siehe Kap. 5.6) werden folgende weiteren Pflanzerhaltungs- und Anpflanzfestsetzungen getroffen.

Zur Sicherung der entlang der Erschließungsstraßen im Plangebiet (Naßäckerstraße, Weidenäckerstraße, Augenseestraße und Malmsgelänge) angelegten **Laubbaumreihen** werden die vorhandenen Bäume mit einem Pflanzerhaltungsgebot belegt. Gleichzeitig wird zur Ergänzung der bestehenden Baumreihen die Neupflanzung von 6 Laubbäumen festgesetzt. Neupflanzungen werden allerdings nur für Standorte festgesetzt, an denen der dauerhafte

Erhalt der Bäume nicht gefährdet scheint. Die für Neupflanzungen oder Ersatzpflanzungen ausgefallener Bäume zu nutzenden Arten sind in einer Pflanzliste zusammengestellt.

Vom Ziel der Gliederung und **Durchgrünung der Bauflächen** mit kompakten Gehölzstreifen wird, wie bereits in Kap. 5.6 dargestellt, in der 3. Änderung Abstand genommen, da diese Flächen bisher nur ansatzweise realisiert wurden. Um jedoch die wenigen, aus standortgerechten Laubgehölzen angelegten Strukturen innerhalb der Bauflächen zu erhalten, wird hierfür eine textliche Festsetzung getroffen. Für auf freiwilliger Basis geplante Gehölzpflanzungen in den Baugebieten wird eine Pflanzliste festgesetzt, die ausschließlich standortgerechte Baum- und Straucharten umfasst. Die Neupflanzung von Nadelbäumen im Plangebiet wird ausgeschlossen.

6.10 Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind

Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind (L), sind zur Sicherung wichtiger vorhandener bzw. das Plangebiet querender Leitungstrassen sowie für notwendige künftige Leitungsverlegungen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger östlich der Kurzackerstraße, südlich der Flurstraße, westlich der Weidenäckerstraße bis zu den südlichen und nördlichen Rändern des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des B-Planes sowie im GE-e-2a südlich der Neustädter Straße Flächen festgesetzt worden.

6.11 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zum Schutz vor Lärm wird für die Außenbauteile der in den GE-, GE-e- und GI-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, eine Festsetzung getroffen zu den Mindest-Schalldämmmaßen.

6.12 Örtliche Bauvorschriften

Da es sich bei den Baugebieten nicht um ein baukulturell bedeutendes Gebiet der Stadt Pößneck handelt, werden ab der 3. Änderung des B-Planes außer diversen Dachformen und Dachneigungen sowie einer Bepflanzung bzw. Pflege von nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete keine weiteren Festsetzungen für erforderlich gehalten.

Die in der 1. Änderung des B-Planes erfolgten sehr umfangreichen und kleingliedrigen gestalterischen Festsetzungen zu den zulässigen Dachneigungen in bestimmten Baugebietsflächen werden auf Grund der im Plangebiet bzw. in seiner Umgebung fehlenden besonderen städtebaulichen Relevanz sowie auf Grund der zulässigen gewerblichen und Handelsnutzungen reduziert. Die Festsetzungen zu eingeschränkten Dachfarben wurden in der 3. Änderung gestrichen, da sich im Plangebiet bereits eine andere Entwicklung vollzogen hat und nicht mit veränderten Farbgebungen der Dachflächen zu rechnen ist.

6.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung

Der zeichnerisch festgesetzte räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst überwiegend den gesamten räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung.

Es erfolgte gegenüber dem Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung im vorliegenden frühzeitigen B-Plan-Entwurf lediglich die Herausnahme von Teilbereichen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und von Gartenzonen des westlich an den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes (WA), da diese Flächen funktional dem angrenzenden Wohngebiet zuzuordnen sind. Diese aus dem Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes herausgenommenen Flächen des WA-Gebietes werden in den räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen, westlich angrenzenden B-Planes „Kurzackerstraße/Neustädter Straße“ einbezogen.

Mit der Abgrenzung der 3. Änderung des B-Planes wird weiterhin gewährleistet, dass notwendige Verknüpfungen zeichnerischer Festsetzungen zum östlich angrenzenden Geltungsbereich des B-Planes „Industriegebiet Pößneck-Ost, Teilgebiet III“ hergestellt werden können (z. B. die Fortführung von Baugrenzen oder Straßenverkehrsflächen).

7. FLÄCHENBILANZ (Stand: 07.08.2020)

7.1 Zeichnerisch festgesetzter räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung

Flächenkategorie	Teilfläche (m²)	Gesamtfläche (m²)
Mischgebiet (MI):	7.583	7.583
Gewerbegebiete (GE): - eingeschränkte Gewerbegebiete (GE-e) - „normale“ Gewerbegebiete (GE) Industriegebiete (GI):		379.678
Sonstige Sondergebiete (SO): - SO 1a/SO 1b - SO 2	 24.346 18.400	42.746
Verkehrsflächen: - Straßenverkehrsflächen - Fußgängerbereich	 47.790 727	48.517
Flächen für Versorgungsanlagen:	3.137	3.137
Grünflächen: - private Grünflächen: PG 1 PG-Gesamt - öffentliche Grünflächen: ÖG 1 ÖG 2 ÖG 3 ÖG 4 ÖG 5 ÖG-Gesamt	 4.246 3.882 2.457 1.303 1.458 3.262	 4.246 12.362
Wasserflächen: - Fließgewässer Bodelwitzer Bach - Teichfläche bei PG 1	 135 621	756
Summe der Flächen im Geltungsbereich der 3. Änderung		**499.025**

8. QUELLENVERZEICHNIS FÜR DIE KAPITEL 1 BIS 7 DIESER BEGRÜNDUNG

- Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025, Hrsg. Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (GVBl. Nr. 6/2014 vom 04.07.2014)
- Regionalplan Ostthüringen, Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen, (18.06.2012) jedoch ohne Vorranggebiete Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten gemäß Urteil Thür. Oberverwaltungsgericht vom 08.04.2014)
- seit 04.04.1997 rechtskräftige 1. Änderung des B-Planes „Gewerbe- und Industriegebiet Pößneck-Ost Teilgebiete I und II“ (Ing.- u. Vermessungsbüro J. B. Pieger, Forchheim/Pößneck)
- vom Thüringer Landeverwaltungsamt am 02.08.2002 genehmigte 2. Änderung des B-Planes „Gewerbe- und Industriegebiet Pößneck-Ost Teilgebiete I und II“ (Ingenieurbüro Pieger-Wehner GmbH, Neustadt/Orla)

9. AUSWIRKUNGEN DER 3. ÄNDERUNG

9.1 Allgemeine Auswirkungen

Insgesamt gesehen erfolgt mit der 3. B-Plan-Änderung eine recht umfangreiche bauplanungsrechtliche Absicherung bereits erteilter Baugenehmigungen und Befreiungen, die aktuell teilweise im Widerspruch zu den Festsetzungen der maßgeblichen 1. Änderung stehen.

Durch die verstärkte Orientierung der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen in den Gewerbegebieten (GE), den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE-e) und den Industriegebieten (GI) auf gewerbliche Nutzungen im ursprünglichen (produzierenden und artverwandten Sinn), insbesondere durch die in der 3. Änderung geplanten Beschränkungen hinsichtlich des Einzelhandels (nur Werksverkäufe zulässig in GE, GE-e- und GI-Gebieten) und die Unzulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wird dem in Pößneck allgemein bestehenden Mangel an gewerblich nutzbaren Flächen entgegen gesteuert.

Gegenüber der maßgeblichen 1. B-Plan-Änderung erfolgt in der 3. Änderung im Quartier Kurzackerstr. -Flurstr.- Naßäckerstr.-Malmsgelänge wegen den dort bereits realisierten, gemischt genutzten baulichen Vorhaben eine Umwandlung des bisherigen Sonstigen Baugebietes „SO-Laden“ (§ 11 BauNVO) in ein „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO. In der Realität wird diese bauplanungsrechtliche Änderung nicht wahrnehmbar werden.

Ebenso wird die bauplanungsrechtliche Umwandlung der beiden verbleibenden „SO-Laden“ in zwei Standorte „Einkaufszentrum“ (SO 1a/SO 1b und SO 2) sowie die Einbeziehung des bestehenden großflächigen Gartenmarktes in das westliche Einkaufszentrum (SO 1a/SO 1b) real nicht wahrnehmbar sein, da hier lediglich eine Absicherung bestehender Einzelhandelsbetriebe vorgenommen wird.

In den beiden geplanten SO-Gebieten „Einkaufszentrum“ erfolgt eine enge Begrenzung der zulässigen Bebauung auf den Bestand der aktuellen Bebauung, wodurch die bisher zulässige Lageeinordnung der Gebäude eingeschränkt wird.

Hinsichtlich des Handels wird in den beiden SO-Gebieten „Einkaufszentrum“ eine Beschränkung der Verkaufsflächen und der Sortimente auf den aktuellen Bestand vorgenommen und in den GE- und GE-e-Gebieten nur untergeordneter Werksverkauf zugelassen, so dass weder die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete (Pößneck-Ost , Bereich Südstraße-Neustädter Str.- In den Straßenäckern) als auch der einzige zentrale Versorgungsbereich der Stadt Pößneck "Einkaufsinnenstadt" nicht beeinträchtigt werden.

Auch die bestehenden Standorte der stadttechnischen Anlagen (Trafos, Gas-Umformerstationen) werden bauplanungsrechtlich abgesichert, jedoch hinsichtlich ihrer realisierten Standorte nicht verändert.

Durch die bisher innerhalb der Baugebiete nur untergeordnet erfolgte Realisierung von Baumpflanzungen und Grünflächen wird die Möglichkeit genutzt und im Plangebiet eine Verbesserung des Angebotes von in Pößneck nicht vorhandenen, großflächigen, unzerschnittenen Gewerbe- und Industrieflächen sowie eine Erhöhung der Bebauungsdichte durch die Minimierung der bisherigen Gebietsunterteilung mittels Wegfall von Grünflächen sowie durch Erhöhungen der Grundflächenzahlen vorgesehen. Die Erhöhung der Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,6 auf 0,8 und die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen dient der maximalen Auslastung des zur Verfügung stehenden, sehr begrenzten gewerblich nutzbaren Baulandes und zur Absicherung der Bestandsbebauung. Zugleich entfällt durch Zulässigkeit groß dimensionierter Flächen teilweise die bisherige Kleingliedrigkeit der GE-e, GE- und GI-Gebiete.

In allen Baugebieten erfolgt in der 3. B-Plan-Änderung die Herstellung der Eindeutigkeit zulässigen Gebäudehöhen durch die Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen. Da sich das festgesetzte Höhenspektrum der Gebäude am aktuellen Bestand orientiert, wird das bestehende Ortsbild wie bisher im etwa gleichen Erscheinungsbild beibehalten. Zur Ortsbildverträglichkeit wird außerdem durch Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von unterirdischen Leitungen beigetragen.

Zum Einhaltung des aus § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz ableitbaren Trennungsgrundsatzes erfolgt die Festsetzung einer gestaffelten Abfolge von Baugebieten, beginnend vom WA-Gebiet nordwestlich des Plangebietes und weiterführend innerhalb des Plangebietes mittels „eingeschränkter Gewerbegebiete (GE-e) über „normale“ Gewerbegebiete (GE) bis zu den Industriegebieten (GI). Zudem wird davon ausgegangen, dass im weiteren B-Plan-Verfahren der 3. Änderung zur Bewältigung der planerischen Konfliktbewältigung hinsichtlich der existierenden Lärmsituation eine schalltechnischen Untersuchung für den gesamten räumlichen Geltungsbereich der 3. B-Plan-Änderung erforderlich wird, in deren Ergebnis eine Emissionskontingentierung festgesetzt wird.

Auf Grund der teilweise erfolgten Streichung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind in Bereichen der Baugebiete, wo diese Flächen bereits mit Gebäuden überbaut wurden oder wo Anpflanzungen vorgenommen wurden, werden bisher zu erwartende Beeinträchtigungen der Baugrundstücksnutzung entfallen sowie Grundbucheintragungen nicht erforderlich.

Die Streichung der in der 1. B-Plan-Änderung erfolgten Festsetzung zur Unterteilung der Straßenverkehrsflächen wurde in der 3. B-Plan-Änderung zur Aufrechterhaltung einer hohen Flexibilität hinsichtlich der Unterteilung der Straßenoberfläche vorgenommen.

Auf Grund der zwischenzeitlich erfolgten Eigendynamik hinsichtlich der Gebäudegestaltung erfolgen in der 3. B-Plan-Änderung Modifizierungen der Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften. Da sich diese neuen Formulierungen an die aktuelle Gebäudegestalt anlehnen, werden gegenüber dem Bestand keine neuen gestalterischen Veränderungen erwartet.

Wegen fehlender bzw. nicht eindeutiger oder unbestimmter Formulierungen von Festsetzungen der maßgeblichen 1. B-Plan-Änderung erfolgen in der 3. Änderung Überprüfungen und Überarbeitungen bzw. Neuformulierungen der Festsetzungen.

Der Kommune entstehen Kosten durch die 3. B-Plan-Änderung und damit im Zusammenhang stehenden Gutachten (z. B. dem zu erwartenden schalltechnischen Gutachten) sowie

auf Grund der Realisierung von Verkehrsflächen (hier: Ausbau des Fußweges im Südosten des Plangebietes).

Aus der Planung der 3. Änderung lassen sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung des Geltungsbereichs der 3. Änderung lebenden und arbeitenden Personen ableiten, da bereits seit 1993 Bauplanungsrecht für einen Gewerbestandort besteht und schon mehrere Jahrzehnte umfangreich gewerbliche Nutzungen vorhanden sind.

9.2 Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umwelt / Erstellung Umweltbericht

9.2.1 Gesetzliche Grundlagen / Ausgangssituation

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung des B-Plans eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse dieser Umweltprüfung in einem Umweltbericht darzustellen. Weiterhin ergibt sich aus § 1a Abs. 3 BauGB die Pflicht zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des B-Plans. Außerdem ist im Änderungsverfahren abzuprüfen, ob bei Realisierung der Festsetzungen der B-Plan-Änderung die Gefahr der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG besteht.

Entsprechend ist beabsichtigt, im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung der 3. Änderung des B-Plans eine Umweltprüfung durchzuführen und einen vollständigen Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht wird in die Begründung der Entwurfsfassung der 3. Änderung des B-Planes integriert. Bezüglich der erforderlichen Mindestinhalte des Umweltberichtes wird dabei auf die Anlage zu § 2 Abs. 4 und zu den § 2a und 4c BauGB Bezug genommen. In den Umweltbericht werden die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Abprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände integriert.

Bei der Umweltprüfung ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass für den Geltungsbereich der 3. Änderung in Form der 1. Änderung des B-Plans aus dem Jahr 1997 zurzeit Planungsrecht nach § 30 BauGB besteht. Somit ist die Ermittlung der Umweltauswirkungen nicht auf die aktuell bestehende örtliche Situation, sondern auf das existierende Planungsrecht zu beziehen.

Im Folgenden wird eine der aktuellen Planungsphase entsprechende, übersichtsartige Abschätzung vorgenommen, ob mit Realisierung der Festsetzungen der 3. Änderung, in Bezug zu den Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des B-Plans, zusätzliche bzw. weitergehende Umweltauswirkungen zu erwarten sind und wie diese im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt werden sollen. Als Grundlage hierfür erfolgen aber zuerst eine Darstellung der wichtigsten umweltbezogenen Lagefaktoren des Plangebietes und eine grobe Beschreibung und Bewertung der bestehenden sowie der nach den Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans zulässigen Biotop- und Nutzungsstruktur im Geltungsbereich.

Diese Angaben sollen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu diesem Vorentwurf als Grundlage für die nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden dienen, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der in der Entwurfsphase durchzuführenden detaillierten Umweltprüfung zu äußern.

9.2.2 Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes

9.2.2.1 Lagefaktoren

Das Gewerbe- und Industriegebiet Pößneck-Ost liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes. Es wurde zu Beginn der 1990er Jahre auf, bis dahin, vorwiegend ackerbaulich genutzten Flächen errichtet. Das Gewerbe- und Industriegebiet liegt im unteren Bereich des allmählich ansteigenden, nordexponierten Südhangs der Orlasenke, an der Grenze zur sich östlich und südlich, bis zu den jeweils etwa 1 km entfernten Ortschaften Bodelwitz, Döbritz und Oppurg erstreckenden freien Feldflur, ca. 500 m südlich der Orla.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans nimmt eine Fläche von ca. 49,9 ha ein. Er schließt die Teilgebiete I und II und damit etwa 80 % des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes Pößneck-Ost ein. Das nicht zum Geltungsbereich gehörende Teilgebiet III, in dem sich derzeit ca. auf 10 ha weitere Gewerbe- und Industrieansiedlungen befinden, schließt im Südosten unmittelbar an den Geltungsbereich an. Ansonsten finden sich angrenzend an den Geltungsbereich folgende Flächennutzungen:

- Im Norden wird der Geltungsbereich von Wiesenflächen und Ruderalfluren mit Gehölzstrukturen auf der Südseite der B 281 sowie entlang der Neustädter Straße begrenzt. Die B 281 selbst verläuft zwischen 20 und 120 m nördlich der Geltungsbereichsgrenze.
- Im Nordwesten schließen überwiegend Wohnbauflächen an den Geltungsbereich an. Im Südwesten wird der Geltungsbereich von der Richtung Bodelwitz führenden Kurzackerstraße begrenzt. Westlich der Kurzackerstraße folgen vorwiegend gewerblich sowie mischbaulich genutzte Flächen.
- Die südliche Grenze des Geltungsbereichs wird von der Richtung Neustadt a.d. Orla führenden Bahntrasse gebildet. Die Bahntrasse wird auf der Südseite teils von Gehölzstrukturen begleitet. Südlich davon folgen, bis zum Ortsrand von Bodelwitz, intensiv genutzte Ackerflächen. Unterbrochen werden diese nur von einem aus Bodelwitz nach Norden fließenden, von einem Gehölzsaum begleiteten Graben, der dann auch den Geltungsbereich quert.
- Im Südosten grenzen, wie bereits beschrieben, die Industrie- und Gewerbeflächen des Teilgebietes III an den Geltungsbereich an, bevor bis zur Ortslage Döbritz Ackerflächen folgen. Im Nordosten schließen Ackerflächen unmittelbar an den Geltungsbereich an. Unterbrochen wird die bis nach Oppurg reichende Ackerflur nur von einem kleinen Komplex aus Grünland- und Gehölzbiotopen um die Kuppe des etwa 100 m von der Geltungsbereichsgrenze entfernt liegenden Läusigberges,

Der Geltungsbereich selbst wird derzeit auf etwa 74 % (ca. 37,0 ha) der Gesamtfläche baulich und auf etwa 10 % (ca. 4,7 ha) durch Verkehrsflächen genutzt. Bei den Bauflächen handelt es sich überwiegend um Industrie- und Gewerbeflächen. Zwei größere Teilflächen sind außerdem mit großflächigen Einzelhandelseinrichtungen belegt und eine kleinere Teilfläche ist durch eine gemischte Gewerbe- und Wohnnutzung gekennzeichnet. Die Bauflächen sind in sehr unterschiedlichem Maß durch Grün- und Gehölzflächen gegliedert. Teils wurden an den Rändern der einzelnen Bauflächen breite Hecken angelegt, teils sind die Bauflächen ohne jegliche Ein- und Durchgrünung. Entlang der meisten das Gewerbe- und Industriegebiet erschließenden Straßen wurden einseitig Laubbaumreihen gepflanzt.

Etwa 13 % (ca. 6,7 ha) der im Geltungsbereich ausgewiesenen Bauflächen werden bisher noch nicht als solche genutzt. Diese Flächen sind entweder ungenutzt und unterliegen einer fortschreitenden Gehölzsukzession oder sie werden landwirtschaftlich als Grünland oder Ackerland bewirtschaftet.

Auf etwa 3 % (ca. 1,5 ha) der Flächen des Geltungsbereichs, die im Eigentum der Stadt Pößneck sind, wurden das Gebiet gliedernde „öffentliche“ Grünflächen angelegt. Die wichtigste „Grünachse“ des Plangebietes erstreckt sich entlang des aus Bodelwitz kommenden Grabens, der den Geltungsbereich im östlichen Teil von Süden nach Norden quert.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb flächenhafter naturschutzrechtlicher Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 sowie 32 BNatSchG und tangiert solche Gebiete auch nicht. Die nächstgelegenen Schutzgebiete dieser Kategorien befinden sich etwa 900 m südöstlich und sind eine Teilfläche des FFH-Gebietes „Zechsteinriffe der Orlasenke und Döbritzer Schweiz“ sowie das mit dieser Fläche weitestgehend flächenidentische Landschaftsschutzgebiet „Döbritzer Höhlen“ (siehe auch Lageplan in **Anlage 1**). Dem Geltungsbereich deutlich näher liegen einige nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotope. So ist lt. den beim TLUBN abrufbaren Daten (auf: http://www.tlug-jena.de/kartendienste/) am Läusigeberg, östlich des Geltungsbereichs, ein ausgedehnter Halbtrockenrasen ausgebildet und unmittelbar südlich der Bahntrasse, an der Südgrenze des Geltungsbereichs, befindet sich ein Kleingewässer mit mittlerer Strukturdichte. Zwei als besonders geschützte Biotope einzustufende Kleingewässer liegen sogar innerhalb des Geltungsbereichs. So fallen ein im östlichen Teil des Gebietes angelegtes Regenrückhaltebecken sowie ein in einer alten Abbaustelle entstandener Teich im nördlichen Teil des Geltungsbereichs in diese Kategorie.

Auch wasserrechtliche Schutzgebiete sowie denkmalschutzrechtlich relevante Objekte bzw. Flächen werden durch den Geltungsbereich nicht tangiert.

9.2.2.2 Aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes

Die aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur des Geltungsbereichs wurde im Juli 2020, im Rahmen mehrerer Begehungen des Gebietes, erfasst. Sie ist im Lageplan in **Anlage 2** kartografisch dargestellt.

Bauflächen

Die in der rechtskräftigen 1. Änderung des B-Plans ausgewiesenen Bauflächen werden zum großen Teil auch als solche genutzt. Zu unterscheiden ist bei den genutzten Bauflächen nach industriell/gewerblichen Nutzungen, Nutzungen durch großflächigen Einzelhandel und gemischter gewerblich/wohnbaulicher Nutzung. Der letzten Kategorie ist lediglich das ca. 0,7 ha große Quartier an der Westgrenze des Geltungsbereichs, zwischen Malmsgelänge, Kurzackerstraße, Flurstraße und Naßäckerstraße zuzuordnen. Großflächiger Einzelhandel hat sich auf zwei Teilflächen mit einer Gesamtflächenausdehnung von etwa 3,3 ha etabliert – im Bereich um den REWE-Markt zwischen Malmsgeläne und Flurstraße und im Bereich um den OBI-Markt zwischen Naßäckerstraße und Neustädter Straße. Alle verbleibenden, genutzten Bauflächen mit einer Gesamtflächenausdehnung von etwa 33,0 ha, werden industriell oder gewerblich genutzt.

Die genutzten Bauflächen sind in unterschiedlichem Maß und in unterschiedlicher Art um- bzw. durchgrünt. Einzelne Flächen weisen kaum gliedernde Grün- bzw. Gehölzstrukturen auf und sind überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Andere Bauflächen weisen Feldhecken zur Umgrünung und/oder mit Gehölzen durchsetzte Grünflächen zur Gliederung des Gebietsinneren auf. Insofern flächeneingrünende Hecken angelegt wurden, handelt es sich überwiegend um standortgerechte Feldhecken aus gebietsheimischen Laubholzarten (z.B. Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, Hundsrose, Gemeine Hasel, Blutroter Hartriegel, …). Nur vereinzelt wurden auch Hecken aus nicht standortgerechten Nadelgehölzen (Blaufichten oder Lebensbäumen) angelegt. Grünflächen im Flächeninneren wurden häufig als Rasenflächen angelegt, die teils aber auch durch Einzelbäume (überwiegend Laubbäumen, z.B. Winterlinde, Bergahorn, Roßkastanie, …) Strauchgruppen, oder Zierrabatten gegliedert sind. Bez. der Um- bzw. Durchgrünung hervorzuheben sind

z.B. eine gewerblich genutzte Baufläche nördlich der Neustädter Straße, die von einem flächig ausgebildeten Feldgehölz mit integriertem Kleingewässer (besonders geschütztes Biotop) umgeben ist oder mehrere von den Pößnecker Werkstätten genutzte Bauflächen (an der Naßäckerstraße und an der Augenseestraße), die mit Hecken umgrünt sind und mit Laubbäumen besetzte Grünflächen im Inneren aufweisen. Dem Plan der Biotop- und Nutzungsstruktur in **Anlage 2** können die auf den genutzten Bauflächen angelegten Grün- bzw. Gehölzflächen im Einzelnen entnommen werden. Aus diesem Plan ergibt sich auch, dass derzeit etwa 75 % der genutzten Bauflächen bebaut bzw. versiegelt sind und etwa 25 % als Grün- bzw. Gehölzflächen angelegt wurden.

Foto 1 Fläche des großflächigen Einzelhandels ohne Durchgrünung

Foto 2 Mit standortgerechten Laubgehölzen gut durchgrünte Gewerbefläche an der Naßäckerstraße

Foto 3 Vorwiegend mit Nadelbäumen durchgrünte Gewerbefläche an der Naßäckerstraße

Foto 4 Eingrünung einer Industriefläche an der Naßäckerstraße mit einer breiten Feldhecke

Foto 5 Eingrünung von Industrieflächen beidseitig der Weidenäckerstraße mit Feldhecken

Foto 6 Eingrünung einer Gewerbefläche an der Naßäckerstraße mit einer nicht standortgerechten Lebensbaum-Hecke

Foto 7 Gewerbefläche an der Weidenäckerstraße, weitstgehend ohne Eingrünung

Foto 8 Gewerbefläche nördlich der Neustädter Straße säumendes Feldgehölz

Wie bereits in Kap. 9.2.2.1 angegeben, werden etwa 6,7 ha der in der rechtskräftigen 1. Änderung des B-Plans ausgewiesenen Bauflächen derzeit nicht als solche genutzt. Diese bisher ungenutzten Bauflächen liegen z.T. brach und z.T. unterliegen sie einer landwirtschaftlichen Nutzung. Ganz am Ostrand des Geltungsbereichs wurde eine ca. 1,5 ha große Fläche bisher nicht in die Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes einbezogen und wird noch ackerbaulich genutzt. Darüber hinaus existieren mehrere Flächen im Inneren des Gewerbe- und Industriegebietes, z.B. im Quartier zwischen Malmsgelänge, Augenseestraße und Weidenäckerstraße, unmittelbar südlich des Malmsgelänges und zwischen Naßäckerstraße und Weidenäckerstraße, die einer meist mäßig intensiven Nutzung als Grünland (maximal zweischürige Mahd oder einschürige Mahd und anschließende Beweidung) unterlie-

gen. Auf Flächen innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes, die nach dessen Erschließung völlig ungenutzt blieben, haben sich im Zuge der natürlichen Sukzession flächige Gehölz- und Ruderalbiotope entwickelt. Dies trifft auf einen knapp 0,5 ha großen Komplex aus einem naturnahen Feldgehölz mit umgebenden Ruderalfluren zwischen Naßäckerstraße und Weidenäckerstraße, auf einen ähnlich strukturiertes, ca. 0,25 ha großes Komplexbiotop im Zentrum des Quartiers zwischen Malmsgeläne, Augenseestraße und Weidenäckerstraße sowie auf eine aufgelassene und vollständig verbuschte, ca. 0,3 ha große Gartenfläche zwischen Augenseestraße und Neustädter Straße zu. Die genannten Gehölzbiotope sind vielschichtig und werden von standorttypischen Laubgehölzen bestimmt.

Foto 9 Ackerfläche im östlichen Teil des Geltungsbereichs

Foto 10 Grünlandnutzung südlich der Naßäckerstraße

Foto 11 Komplex aus Feldgehölz und Ruderalflur zwischen Malmsgelänge, Augenseestraße und Weidenäckerstraße

Foto 12 Verbuschte Gartenbrache zwischen Neustädter Straße und Augenseestraße

Verkehrsflächen

Etwa 4,7 ha des Geltungsbereichs sind mit Verkehrsflächen belegt. Dabei handelt es sich um die den Geltungsbereich im Norden von Osten nach Westen querende und ins Stadtinnere führende Neustädter Straße und das zwischen dieser und der aus Süden in das Stadtgebiet hineinführenden Kurzackerstraße, angelegte Straßennetz. Dieses Straßennetz, dass aus Naßäckerstraße, Weidenäckerstraße, Augenseestraße, Malmsgeläne, Flurstraße, Thiemsdorfer Straße und Pharmachemstraße besteht, wurde mit der Errichtung des Gewerbe- und Industriegebietes, zu dessen Erschließung, angelegt. Im Geltungsbereich existieren

nur zwei separate Fußwegeverbindungen - ein kurzer Fußweg zwischen der Flurstraße und dem westlich an den Geltungsbereich anschließenden Wohngebiet „In den Straßenäckern“ sowie ein von der Naßäckerstraße, entlang des Grabens aus Bodelwitz, bis zu südlichen Geltungsbereichsgrenze und von dort weiter nach Bodelwitz führender Wanderweg.

An den meisten das Gewerbe- und Industriegebiet erschließenden Straßen wurden einseitig straßenbegleitende Baumreihen aus standortgerechten Laubbäumen angelegt. Folgende Straßenbaumreihen existieren:

- Naßäckerstraße: Baumreihe aus 43 Laubbäume (Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Mehlbeere, Grauerle) auf der Nord-, Ost, Süd- bzw. Westseite;
- Weidenäckerstraße: Baumreihe aus 18 Laubbäumen (Bergahorn, Winterlinde, Mehlbeere) auf der Ostseite;
- Augenseestraße: Baumreihe aus 14 Laubbäumen (Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Mehlbeere) auf der Ostseite;
- Malmsgelänge: Baumreihe aus 20 Laubbäumen (Bergahorn, Winterlinde) auf der Südseite.

Die Bäume weisen derzeit ein Alter zwischen 10 und 30 Jahren auf und wurden mit Abständen von etwa 25 m zueinander auf am Straßenrand angelegten Baumscheiben mit einer Grundfläche von ca. 10 m² gepflanzt. Größere Abstände zwischen den Bäumen existieren im Bereich von Ein-/Ausfahrten oder Straßeneinmündungen. Dominierende Baumart ist der Bergahorn. Im Zuge der Begehungen wurden etwa 10 Standorte festgestellt, an denen ursprünglich gepflanzte Straßenbäume nicht mehr vorhanden sind.

Neben diesen Baumreihen existiert an den Straßen im Geltungsbereich kaum Verkehrsbegleitgrün. Nur an der Neustädter Straße sowie an der Flurstraße wurden straßenbegleitend teils schmale Grünstreifen angelegt.

Foto 13 Baumreihe (Bergahorn) an der Naßäckerstraße

Foto 14 Baumreihe (Bergahorn) an der Naßäckerstraße

Foto 15 Baumreihe (Winterlinden) an der Augenseestraße

Foto 16 Baumreihe (Winterlinden) am Malmsgelänge

Grün-, Gehölz- und Gewässerflächen im öffentlichen Bereich

Innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes existieren nur relativ wenige Flächen, die sich im Eigentum der öffentlichen Hand, konkret der Stadt Pößneck befinden und gleichzeitig zur Entwicklung von gebietsgliedernden Grün- bzw. Gehölzstrukturen genutzt werden konnten.

Die wichtigste „Grünachse“ im Geltungsbereich erstreckt sich in dessen östlichem Teil, entlang des aus Bodelwitz kommenden Grabens sowie eines diesem Graben an der südlichen Geltungsbereichsgrenze aus Osten zufließenden Grabens. Der Graben selbst weist dabei eine relativ naturferne Gestalt auf. Er verläuft geradlinig und besitzt ein monotones „V-Profil“. Die Uferböschungen werden überwiegend von nährstoffzeigenden Hochstauden und Gräsern eingenommen. Der Graben führt nur in Folge von Niederschlägen Wasser. Allerdings ist der Graben auf langen Abschnitten im Geltungsbereich von einer Baumreihe aus Silberweiden gesäumt. Weitere naturnahe Biotope finden sich im Umfeld des Grabens. So befindet sich an der Naßäckerstraße, im Nebenschluss zum Graben ein naturnahe Strukturen (Verlandungsbereiche mit Schilfröhricht, Ufergebüsche) aufweisendes, ca. 1.000 m² großes Regenrückhaltebecken (besonders geschütztes Biotop). Abschnittsweise wird der Graben von standortgerechten Feldhecken begleitet.

Neben dieser grabenbegleitenden „Grünachse“ wurden an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs, auf öffentlichen Flächen, zur Abgrenzung des Gewerbe- und Industriegebietes zum anschließenden Wohngebiet „In den Straßenäckern“ zwei breite Baum-Strauch-Hecken angelegt. Die Hecken sind bis zu 10 m breit und 150 bzw. 120 m lang. Bestimmende Gehölzart ist der Feldahorn. Daneben kommen Bergahorn, Vogelkirsche, Blutroter Hartriegel und Gemeine Hasel vor.

Foto 17 Graben aus Bodelwitz mit begleitender Baumreihe aus Silberweiden

Foto 18 Naturnah entwickeltes Regenrückhaltebecken

Foto 19 Feldhecke an der Grenze zum Wohngebiet „In den Feldäckern“

9.2.2.3 Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes lt. den Festsetzungen der 1. Änderung des-B-Plans

Wie bereits im Kap. 9.2.1 dargestellt, ist für die Umweltprüfung im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass für den Geltungsbereich der 3. Änderung in Form der 1. Änderung des B-Plans aus dem Jahr 1997 zurzeit Planungsrecht nach § 30 BauGB besteht. Somit ist die Ermittlung der Umweltauswirkungen der 3. Änderung nicht auf die in Kap. 9.2.2.2 beschriebene, aktuell bestehende örtliche Situation, sondern auf das existierende Planungsrecht zu beziehen. Bezugnehmend darauf wird im Folgenden die Biotop- und Nutzungsstruktur des Geltungsbereichs, die sich bei vollständiger Umsetzung der Festsetzungen der 1. Änderung ergeben würde, beschrieben. Eine kartografische Darstellung der Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes lt. 1. Änderung ist als **Anlage 3** beigefügt.

Zur 1. Änderung des B-Plans, die seit dem 04.07.1997 rechtskräftig ist (siehe Kap. 1.1), existiert lediglich eine Planzeichnung. Detaillierte textliche Festsetzungen sowie eine Begründung liegen zur 1. Änderung nicht vor. Beides existiert nur zum seit 26.04.1991 rechtskräftigen Ursprungs-B-Plan, der nach Auffassung der Stadt Pößneck aber durch die 1. Änderung vollständig ersetzt wurde. Entsprechend ist Basis der im Folgenden dargestellten Biotop- und Nutzungsstruktur lt. 1. Änderung des B-Plans ausschließlich die zu dieser Änderung vorliegende Planzeichnung. Hinsichtlich der Grünordnung enthält diese Planzeichnung lediglich zeichnerische Abgrenzungen einiger gebietsbegrenzender und -trennender Grünflächen sowie die Darstellung von auf einigen dieser Grünflächen sowie im öffentlichen Straßenverkehrsraum zu pflanzender Einzelbäume bzw. Baumreihen. Konkretere Vorgaben zur Bepflanzung oder Gestaltung der einzelnen Grünflächen sowie Vorgaben für weitergehende Durchgrünungen der ausgewiesenen Bauflächen, einschließlich Vorgaben von zu pflanzenden Gehölzarten sowie zu nutzenden Pflanzquantitäten und -qualitäten sind der Planzeichnung nicht zu entnehmen. All diese Regelungen existieren ausschließlich zum nicht mehr rechtskräftigen Ursprungs-B-Plan.

Bauflächen

Lt. Planzeichnung der 1. Änderung sind im Geltungsbereich auf ca. 41,7 ha Bauflächen ausgewiesen[1]. Hierbei handelt es sich um industrielle, gewerbliche und um Sondergebiets-Bauflächen. Für diese Bauflächen wurden Grundflächenzahlen von 0.5 bis 0.8 festgesetzt, wobei die Überschreitungsmöglichkeit um 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO nicht ausgeschlossen wurde, so das effektiv Versiegelungen der Bauflächen zu 75 bzw. 80 % zulässig sind. Zulässige Bauhöhen wurden nicht festgelegt, für die meisten Bauflächen erfolgte aber die Festsetzung das maximal 2 oder 3 Vollgeschosse zulässig sind. Konkrete Festsetzungen zum Schutz umliegender Nutzungen vor vom Gewerbe- und Industriegebiet ausgehenden Immissionen wurden ebenso nicht getroffen. In Bezug auf die im Gebiet ausgewiesenen Gewerbe- und Sondergebiete wurde lediglich pauschal auf die Einhaltung der TA Lärm verwiesen.

Für die Bauflächen wurden keine Festsetzungen zur Um- oder Durchgrünung getroffen. Eine solche ergibt sich lediglich durch die Ausweisung einiger Grünflächen an den Gebietsrändern sowie zur Gliederung der Gebiete. Folgende Grünflächen mit Bezug zu den ausgewiesenen Bauflächen wurden festgesetzt:

- Grünfläche an der Südgrenze des Geltungsbereichs (ca. 0,8 ha; 530 m lang und bis zu 15 m breit) ohne weitergehende Regelungen zur Bepflanzung oder Gestaltung;
- Grünfläche zur Trennung des Quartiers südlich der Naßäckerstraße (ca. 0,1 ha; 110 m lang und 10 m breit) mit Festsetzung zur Pflanzung von zwei heimischen Laubbäumen;
- Grünfläche zur Trennung des Quartiers zwischen Naßäckerstraße, Malmsgelänge und Weidenäckerstraße (ca. 0,4 ha; 440 m lang und 10 m breit) mit Festsetzung zur Pflanzung von 16 heimischen Laubbäumen;
- Grünfläche zur Trennung des Quartiers zwischen Naßäckerstraße, Malmsgelänge, Augenseestraße und Flurstraße (ca. 0,35 ha; 340 m lang und 10 m breit) mit Festsetzung zur Pflanzung von 14 heimischen Laubbäumen, darunter drei Linden als Großbäume;
- Grünfläche zur Trennung des Quartiers zwischen Weidenäckerstraße, Augenseestraße und Malmsgelänge (ca. 0,3 ha; 320 m lang und 10 m breit) mit Festsetzung zur Pflanzung von 14 heimischen Laubbäumen;
- Grünflächen an der Ostgrenze des Geltungsbereichs sowie beidseitig der Thiemsdorfer Straße (insgesamt ca. 0,3 ha) ohne weitergehende Regelungen zur Bepflanzung oder Gestaltung.

Für die Grünflächen mit gleichzeitiger Festsetzung der Pflanzung heimischer Laubbäume kann als Grundlage für den im Zuge der späteren detaillierten Umweltprüfung anzustellenden Vergleich zwischen Plan- und Ausgangszustand von der Entwicklung von Feldhecken aus Bäumen bzw. von Baumreihen ausgegangen werden. Für die Grünflächen ohne weitergehende Regelungen scheint die Annahme der Entwicklung von Wiesenflächen angebracht.

[1] Zur Flächenermittlung wurde die nur als gescanntes Bild vorliegende Planzeichnung der 1. Änderung im GIS-System georeferenziert, die Flächen abdigitalisiert und berechnet.

Verkehrsflächen

Die lt. Planzeichnung der 1. Änderung vorgesehenen Verkehrsflächen entsprechen im Wesentlichen dem auch tatsächlich im Gebiet errichteten Straßennetz (siehe Kap. 9.2.2.2). An den Erschließungsstraßen sollten lt. 1. Änderung folgende Baumreihen aus Ahorn angelegt werden:

- Naßäckerstraße: Baumreihe aus 56 Laubbäumen auf der Nord-, Ost, Süd- bzw. Westseite;
- Weidenäckerstraße: Baumreihe aus 22 Laubbäumen auf der Ostseite;
- Augenseestraße: Baumreihe aus 18 Laubbäumen auf der Ostseite;
- Malmsgelänge: Baumreihe aus 23 Laubbäumen auf der Südseite;
- Flurstraße: Baumreihe aus 7 Laubbäumen auf der Südseite.

Grün-, Gehölz- und Gewässerflächen im öffentlichen Bereich

Der den Geltungsbereich im östlichen Teil von Süden nach Norden durchfließende Graben aus Bodelwitz sowie der diesem Graben an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs aus Osten zufließende Graben wurden in der 1. Änderung als Entwässerungsgräben ausgewiesen. Gleichzeitig wurden grabenbegleitend Grünflächen ohne konkretere Bestimmung dargestellt. Benachbart zum Graben aus Bodelwitz wurde ein Regenwasserteich mit einer Größe von ca. 1.400 m² festgesetzt.

Neben dieser grabenbegleitenden „Grünachse“ wurden an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs, auf öffentlichen Flächen, zur Abgrenzung des Gewerbe- und Industriegebietes zum anschließenden Wohngebiet zwei Grünflächen mit Längen von ca. 150 und ca. 120 m sowie die Pflanzung 16 heimischer Laubbäume auf diesen Grünflächen festgesetzt. Für diese Grünflächen kann als Grundlage für den im Zuge der späteren detaillierten Umweltprüfung anzustellenden Vergleich zwischen Plan- und Ausgangszustand ebenfalls von der Entwicklung von Feldhecken aus Bäumen ausgegangen werden

9.2.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt / Wesentliche Inhalte der Umweltprüfung

Die wichtigsten Ziele und Inhalte der 3. Änderung des B-Plans sind:

- die bauplanungsrechtliche Sicherung von nicht den Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans entsprechenden, aber auf Grundlage erteilter Baugenehmigungen bzw. Befreiungen von Festsetzungen im Gebiet trotzdem entstandener Wohn-, Gewerbe-, Industrie- und Handelsnutzungen, z.B. durch Umwandlung des bisherigen SO-Laden (zwischen Kurzackerstraße und Naßäckerstraße) in ein MI-Gebiet oder die Umwandlung der beiden weiteren SO-Laden in großflächige SO-Einkaufszentrum oder die Anpassung der von Baugrenzen an die tatsächlich entstandene Bebauung,
- die Stärkung der gewerblichen und industriellen Nutzungen (im ursprünglichen produzierenden Sinn) durch Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in den GE- und GI-Gebieten,
- die effektivere bauliche Ausnutzung der ausgewiesenen Bauflächen durch Erhöhung der Grundflächenzahlen vieler Bauflächen von 0.5 bzw. 0.6 auf 0.8 sowie den Verzicht auf die Ausweisung bisher nicht realisierter, gebietstrennender Grün- bzw. Gehölzstrukturen,
- die Herstellung der Eindeutigkeit der zulässigen Gebäudehöhen durch die Festsetzung absoluter Höhenmaße,

- die Einhaltung des aus § 50 BImSchG abgeleiteten Trennungsgrundsatzes durch Festsetzung einer gestaffelten Abfolge von Baugebieten (MI → GE-e → GE → GI) und Festsetzung von Emissionskontingenten,
- die Ermittlung der Umweltauswirkungen der beabsichtigten Änderungen des B-Plans einschl. Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch Überprüfung der Erforderlichkeit und ggf. Festsetzung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen und einschl. der Überprüfung der Einhaltung der Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes sowie
- die Überprüfung und ggf. Überarbeitung bzw. Neuformulierungen aller Festsetzungen der 1. Änderung hinsichtlich Bestimmtheit und Eindeutigkeit.

Die entsprechend dieser Ziele, im Vergleich zur 1. Änderung des B-Plans, geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind in der Planzeichnung der vorliegenden Vorentwurfsfassung der 3. Änderung dargestellt. Im Kap. 6 dieser Begründung werden die vorgenommenen Änderungen der Festsetzungen eingehend erläutert.

Wesentlicher Gegenstand der im Zuge der Erarbeitung der Entwurfsfassung der 3. Änderung des B-Plans durchzuführenden Umweltprüfung wird ein detaillierter Vergleich der Umweltauswirkungen, die sich bei vollständiger Umsetzung der Festsetzungen der aktuell rechtskräftigen 1. Änderung des B-Plans ergeben würden sowie der Umweltauswirkungen, die aus der Realisierung der Festsetzungen der geplanten 3. Änderung des B-Plans resultieren werden, sein. Auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes lassen sich diesbezüglich bereits einige wesentliche Sachverhalte erkennen. Relevant sind dabei folgende Veränderungen der Flächenausweisungen bzw. Festsetzungen:

- Während die auf öffentlichen Flächen ausgewiesenen Grün-, Gehölz- und Gewässerflächen (Flächen entlang des Grabens aus Bodelwitz einschl. Regenrückhaltebecken sowie trennende Feldhecken zum Wohngebiet „An den Straßenäckern“ → ÖG 1 bis ÖG 5 lt. 3. Änderung) zwischen 1. und 3. Änderung kaum differieren, werden in der 3. Änderung deutlich **weniger Grünflächen auf privaten Bauflächen**, zu deren Untergliederung bzw. Abgrenzung, ausgewiesen. Die diesbezüglich in der 1. Änderung zeichnerisch festgesetzten Grünflächen (teils mit Anpflanzfestsetzungen) werden ausnahmslos nicht in die 3. Änderung übernommen. Es erfolgt lediglich die textliche Festsetzung, dass in den genutzten Bauflächen, auf den nicht überbau- bzw. versiegelbaren Teilflächen bestehende, standortgerechte Gehölzstrukturen zu erhalten sind. Gleichzeitig wird in der 3. Änderung im nördlichen Teil des Geltungsbereichs, zwischen GE-e-1 und GE 1, die Fläche PG 1 einschl. angrenzendem Kleingewässer neu festgesetzt. In Summe werden in der 3. Änderung aber ca. 1,7 bis 1,8 ha weniger Grünflächen (teils mit Anpflanzfestsetzungen) als in der 1. Änderung ausgewiesen. Gleichzeitig erhöht sich im selben Maß die Größe der ausgewiesenen Bauflächen mit einem zulässigen Versiegelungsgrad von 80 %, so dass daraus eine Erhöhung der zulässigen Versiegelung um 1,4 bis 1,5 ha resultiert.
- Die **Erhöhungen der Grundflächenzahlen** vieler Bauflächen in der 3. Änderung erhöht zwar das zulässige Maß der Überbauung deutlich, die zulässige Versiegelung aber nur in relativ geringem Maß. Entscheidend ist hier, dass in der 1. Änderung die Möglichkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO nicht ausgeschlossen wurde. So ergibt sich nur für Bauflächen, für die in der 1. Änderung eine GRZ von 0.5 festgesetzt wurde, auch tatsächlich eine Erhöhung der zulässigen Versiegelung. Dies trifft auf Bauflächen im Flächenumfang von insgesamt etwa 7,8 ha zu. Für diese errechnet sich durch die Änderungen der GRZ, in Summe, eine Erhöhung der zulässigen Versiegelung um etwa 0,4 ha.
- Die in der 1. Änderung **entlang der Erschließungsstraßen festgesetzten Baumreihen** aus heimischen Laubbäumen werden, unter Berücksichtigung der tatsächlich inzwischen entstandenen Situation, im Wesentlichen in die 3. Änderung übernommen. Nur dort, wo

aufgrund der Errichtung von Ein-/Ausfahrten oder zur Gewährleistung eines ausreichend großen Einmündungsbereiches auf Baumpflanzungen verzichtet wurde, werden diese auch nicht wieder festgesetzt. In der 1. Änderung wurden entlang der Erschließungsstraßen etwa 125 Laubbäume festgesetzt, in der 3. Änderung werden es etwa 20 Bäume weniger sein.

- Zur Regelung der im Geltungsbereich **zulässigen Gebäudehöhen** werden, unter Berücksichtigung der Bestandssituation, in der 3. Änderung die absolut zulässigen Bauhöhen in Bezug auf das Höhensystem NHN festgesetzt. Für die Sonderbauflächen sowie die gewerblichen Bauflächen sind die zulässigen Bauhöhen damit ähnlich den lt. 1. Änderung aufgrund der dort vorgeschriebenen maximalen Geschossigkeit zulässigen Bauhöhen. Für die industriellen Bauflächen enthält die 1. Änderung keine Regelungen zu Bauhöhen, so dass hier erstmals eine Begrenzung der Höhenentwicklung (maximale Gebäudehöhen 15 bis 20 m) vorgeschrieben wird.
- Zur Begrenzung der vom Gewerbe- und Industriegebiet ausgehenden Schallemissionen bzw. zur **Vermeidung unzulässiger Schallimmissionen** im Bereich der benachbarten Wohnnutzungen, insbesondere im Wohngebiet „An den Straßenäckern“ erfolgt in der 3. Änderung eine Staffelung der Abfolge der Baugebiete, beginnend vom WA-Gebiet nordwestlich des Plangebietes, an die sich innerhalb des Plangebietes „eingeschränkte“ Gewerbegebiete (GE-e) mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben anschließen, über „normale“ Gewerbegebiete (GE) bis zu den Industriegebieten (GI).

  Darüber hinaus steht die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung im Zuge der Erarbeitung der Entwurfsfassung der 3. Änderung des B-Plans, in deren Ergebnis eine Emissionskontigentierung für das Gebiet erfolgen könnte, im Raum (siehe Kap. 5.5).

Hinsichtlich der Auswirkungen dieser, im Vergleich zur aktuell rechtskräftigen 1. Änderung des B-Plans, erfolgenden Änderungen von Flächenausweisungen bzw. Festsetzungen auf die nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen der B-Plan-Änderung zur berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes ist folgendes zu prognostizieren:

- Bezogen auf das **Schutzgut Boden** ist festzustellen, dass sich durch die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen im Umfang von 1,7 bis 1,8 ha sowie durch die Erhöhungen der Grundflächenzahlen fast aller Bauflächen insgesamt eine zusätzlich zulässige Bodenversiegelung von 1,8 bis 1,9 ha ergeben wird. Bezogen auf die Ausweisungen der 1. Änderung sind von diesen zusätzlich zulässigen Versiegelungen Grünflächen (teils mit Anpflanzfestsetzungen) sowie bisher nicht überbau-/versiegelbare Flächen innerhalb der Baugebiete, also Flächen, für die von keinen oder nur begrenzten Vorbelastungen der Bodenfunktionen auszugehen wäre, betroffen. In Konsequenz dessen sind in Bezug zur 1. Änderung **deutliche zusätzliche Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Boden zu prognostizieren.

  Eine detaillierte, teilflächenbezogene Versiegelungsbilanz wird im Zuge der Umweltprüfung erstellt und im zum B-Plan-Entwurf zu erstellenden Umweltbericht dokumentiert.
- Aus dieser Vergrößerung der im Gebiet ausgewiesenen Bauflächen sowie der Erhöhung der zulässigen Bodenversiegelung folgen naturgemäß auch zusätzliche Biotopwertverluste und damit **zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt**. Bezogen auf die Festsetzungen der 1. Änderung werden durch die zusätzlichen Bauflächen bzw. die zusätzlich versiegelbaren Flächen Grünflächen mit Festsetzungen zur Anpflanzung heimischer Laubbäume (Feldhecken aus Bäumen oder Baumreihen), Grünflächen ohne weitergehende Regelungen (Annahme: Wiesenflächen) sowie unversiegelte Flächen in den Baugebieten (Annahme: Rasenflächen) beansprucht. Bezogen auf das „Thüringer Bilanzierungsmodell“ (TMLNU 2005)[2] ergeben sich damit für die betroffenen Flächen Biotopwertverluste von 20 bis 40 FÄQ-Wertpunkte je m². Insge-

[2] TMLNU (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell, Erfurt.

samt ist entsprechend mit einem deutlichen Biotopwertverlust zu rechnen. Dieser wird im Zuge der Umweltprüfung, durch Aufstellung einer detaillierten Biotopwertbilanz, konkret ermittelt (vgl. hierzu auch Kap. 9.2.4).

Hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten haben die Vergrößerung der Bauflächen sowie die Erhöhung der zulässigen Flächenversiegelung keine faktischen Auswirkungen, da diese im Vergleich zur 1. Änderung vorgenommenen Veränderungen im Wesentlichen die bereits entstandene Situation wiederspiegeln und nicht mehr zu tatsächlichen Änderungen der bestehenden Flächennutzungen führen werden. Eine artenschutzrechtliche Relevanz könnte aber die Aufnahme baulicher Nutzungen auf ausgewiesenen bisher aber noch nicht als solche genutzten Bauflächen (Komplexe aus Feldgehölzen und Ruderalfluren, Gartenbrache, Grünlandflächen – siehe Plan der aktuellen Biotop- und Nutzungsstruktur in **Anlage 2**) haben. Genaueres hierzu ist dem Kap. 9.2.5 zu entnehmen.

Relevante Beeinträchtigungen von außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Lebensräumen sowie der in diesen vorkommenden Arten durch die Änderungen der Flächenausweisungen und Festsetzungen in Bezug zur 1. Änderung sind nicht anzunehmen. Dies gilt auch für die im Umfeld des Geltungsbereichs vorhandenen naturschutzrechtlich geschützten Gebiete oder Flächen (FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet bei Döbritz; geschützte Biotope am Läusigberg). Es erfolgt keine grundsätzliche Änderung der im Gebiet zulässigen Nutzungen, insbesondere keine Zulassung von Nutzungen mit höheren Emissionsgraden.

- Für das **Schutzgut Landschaftsbild** werden sich aufgrund der Festsetzungen der 3. Änderung, in Bezug zu den Ausweisungen der 1. Änderung, ebenfalls **weitergehende Beeinträchtigungen** ergeben. Grundsätzlich resultieren zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes aus der Zulassung einer höheren Bebauungsdichte vieler Bauflächen sowie der im selben Zuge erfolgenden Reduzierung baugebietsgliedernder Grünflächen (teils mit Anpflanzfestsetzungen). Allerdings wirkt sich dies fast ausnahmslos auf Sichtpunkte innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes, die hinsichtlich der Wahrnehmung des Landschaftsbildes naturgemäß nur eine sehr begrenzte Bedeutung besitzen, aus. Für die in der 3. Änderung an den Gebietsrändern (im Süden und Osten) nicht mehr festgesetzten Grünflächen wurden in der 1. Änderungen keine Regelungen zu Gehölzpflanzungen, die zu einer auch von außen wahrnehmbaren eingrünenden Wirkung geführt hätten, getroffen. Gleichzeitig werden durch die erstmalige Begrenzung der in den industriellen Bauflächen zulässigen Gebäudehöhen potenzielle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert. Insgesamt ist somit zwar von zusätzliche, in ihrem Ausmaß aber begrenzten Auswirkungen auf das Landschaftsbild aufgrund der Änderung des B-Plans auszugehen.
- Wie bereits zum Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt thematisiert, werden relevante zusätzliche bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen, besonders zusätzliche Schall- oder Schadstoffimmissionen aufgrund der Änderungen des B-Plans nicht erwartet. Dies gilt vor allem auch in Bezug auf das **Schutzgut Menschen**, konkret auf die im Umfeld des Plangebietes liegenden Wohnnutzungen, insbesondere das nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohngebiet „In den Stadtäckern“. Im Vergleich zu den Festsetzungen der 1. Änderung werden in der 3. Änderung keine weitergehenden Nutzungsmöglichkeiten, die die Errichtung emissionsstärkerer Gewerbe-, Industrie- oder Einzelhandelsbetriebe im Gebiet ermöglichen würden, eingeräumt. Bez. der vom Gebiet ausgehenden Schallemissionen wird zudem die Festsetzung von Schallemissionskontingenten angestrebt.

Als vorläufiges Fazit kann festgehalten werden, dass die Festsetzungen der 3. Änderung des B-Plans, im Vergleich zu den Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans, **zu zusätzlichen Umweltauswirkungen** führen werden. Diese zusätzlichen Beeinträchtigungen sind vor allem anlagebedingter Natur und resultieren aus einer Vergrößerung der Bauflächen im Plangebiet

um insgesamt 1,7 bis 1,8 ha sowie der Erhöhung der zulässigen Versiegelungen um insgesamt 1,8 bis 1,9 ha. Betroffen sind, wie oben genauer ausgeführt vor allem die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt. Aber auch für die hier nicht genauer behandelten Schutzgüter Wasser, Klima und Fläche resultieren aus den zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen durch Bauflächen zusätzliche Beeinträchtigungen. Aufgabe der im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des B-Plans durchzuführenden Umweltprüfung wird es sein, die Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgutfunktionen, die sich im Vergleich zum existierenden Planungsrecht ergeben, exakt zu ermitteln und die aufgestellte Prognose damit zu überprüfen. Hierzu werden u.a. eine detaillierte Versiegelungsbilanz und eine detaillierte Biotopwertbilanz aufgestellt.

Als positiv für die Umwelt und vor allem für das Schutzgut Menschen sind die im Vergleich zur 1. Änderung in der 3. Änderung angestrebten klareren Regelungen zum Immissionsschutz, durch die insbesondere unzulässige Belastungen angrenzender Wohnnutzungen ausgeschlossen werden sollen, zu werten.

9.2.4 Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. § 1a BauGB hat der Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Entsprechend wird geplant, in den im Zuge des weiteren Planverfahrens zu erstellenden Umweltbericht einen Abschnitt zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu integrieren. Kernpunkt dieses Abschnitts wird eine unter Zuhilfenahme des „Thüringer Bilanzierungsmodells“ zu erarbeitende, detaillierte Biotopwertbilanz für das Plangebiet sein. In dieser werden die Biotopwerte des Plangebietes für den Ausgangszustand, der sich aus den Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans ergibt und für den gemäß den Festsetzungen der 3. Änderung anzunehmenden Planzustand miteinander verglichen. Im Ergebnis wird sich ein Biotopwertverlust ergeben, zu dessen Kompensation, außer den innerhalb des Geltungsbereichs festzusetzenden Grün- und Gehölzflächen, weitere, externe Maßnahmen zugeordnet werden müssen.

Nach einer auf dem derzeitigen Kenntnisstand erstellten, überschlägigen Biotopwertbilanz ist von einem deutlichen Biotopwertverlust in einer Größenordnung bis zu 300.000 FÄQ-Wertpunkten auszugehen. Zur Kompensation dieses Wertverlustes ist bisher die Zuordnung von Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Pößneck beabsichtigt.

9.2.5 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzrechtes

Im Zuge der Umweltprüfung sind auch die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes lt. § 44 ff BNatSchG zu berücksichtigen. Konkret ist abzuprüfen, ob die Realisierung der Festsetzungen der 3. Änderung zur Auslösung von Verbotstatbeständen lt. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot) führen kann. Zu berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang alle europäischen Vogelarten sowie alle Tier- und Pflanzenarten lt. Anhang IV der FFH-Richtlinie. Im Gegensatz zur Umweltprüfung sowie zur Eingriffsregelung ist hier aber nicht das lt. 1. Änderung bestehende Planungsrecht, sondern die im Plangebiet aktuell tatsächlich bestehende Situation die Bezugsgröße.

Unter Berücksichtigung dieses Umstandes werden durch die Anpassung der Ausweisungen von Bauflächen sowie Grün- und Gehölzflächen an die tatsächlich bestehende Situation also keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sein. Artenschutzrechtlich relevant ist aller-

dings die bauliche Inanspruchnahme aller ausgewiesenen Bauflächen, die bisher brach liegen oder landwirtschaftlich genutzt werden. Für diese Flächen ist vor der baulichen Inanspruchnahme die Abprüfung der Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes lt. §§ 44 und 45 BNatSchG erforderlich. Folgende diesen Bestimmungen unterliegenden Tierarten könnten betroffen sein:

- auf den landwirtschaftlich, als Acker- oder Grünland genutzten Flächen sowie in Ruderalfluren, ausschließlich die Gruppe der bodenbrütenden Vogelarten (vor allem Feldleche, Wachtel, Schafstelze, Goldammer) und
- auf den gehölzbestandenen Flächen (Feldgehölze, verbuschte Gartenbrache), die Gruppen der am Boden, frei oder in Höhlen von Gehölzen brütenden Vogelarten, insbesondere störungsunempfindliche Arten, die regelmäßig in Siedlungen oder in Siedlungsnähe vorkommen (z.B. Amsel, Zilpzalp, Kohlmeise, Blaumeise, Grünfink, …).

In den meisten Fällen sind artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen dieser Arten aber leicht vermeidbar, indem die bauvorlaufende Beseitigung der Vegetation, vor allem auch Gehölzrodungen, außerhalb der Hauptbrutzeit der Arten erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wird bereits in die Festsetzungen des Vorentwurfs dieser B-Plan-Änderung aufgenommen.

Eine Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten außerhalb der Gruppe der Brutvögel durch Realisierung der Festsetzungen der 3. Änderung des B-Plans ist nicht wahrscheinlich. Unabhängig davon wird geplant, in den zu erstellenden Umweltbericht ein separates Kapitel zu integrieren, in dem die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes lt. § 44 und § 45 BNatSchG, u.a. auch auf Grundlage einer Datenrecherche zu Vorkommen geschützter Arten im Geltungsbereich, systematisch abgeprüft werden.

Thomas Weber
Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung