

STADT EISENBERG/THÜR. (SHK)

BEBAUUNGSPLAN

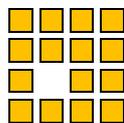
MISCH- UND GEWERBEGEBIET

"AM ALTEN BAHNHOF"

BEGRÜNDUNG

ZUM VORENTWURF

Stand: 18.08.2021



STADTPLANUNGSBÜRO DR. BÖHME

JENAIISCHE STRASSE 38

07639 BAD KLOSTERLAUSNITZ

TEL. (036601) 925 88 -3 / FAX. -4

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Misch- und Gewerbegebiet "Am Alten Bahnhof" umfasst eine Fläche von 2,35 ha und wird umgrenzt von

- der Bahnhofstraße im Süden
- der Gösener Straße im Osten
- der Ladestraße mit angrenzendem Freizeitzentrum "Wasserturm" und einer
- Skaterbahn im Norden und
- Brachflächen und dem Wertstoffhof im Westen.

Das Gebiet umfasst in der Gemarkung Eisenberg in der Flur 10 die Flurstücke 2079/14; 2079/26; 2079/33 und 2079/34.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG - PLANERFORDERNIS

Ziel der Planung ist es, die Gewerbegebietsflächen in Eisenberg zu mehren, erschlossenes Brachland in innerstädtischer Lage zu mobilisieren und preiswertes Wohnen zu ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt den **Zweck**, im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für

- die Erweiterung vorhandener und die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe
- die Einbindung der bereits baugenehmigten Wohn- und Vereinsnutzung im Alten Bahnhof in die Revitalisierung der Bahnbrache
- die Sicherung des Großgrünbestandes

Das **Planerfordernis** ergibt aus der Größe des Plangebietes von über zwei ha Größe und der Gemengelage von Nutzungen im Umfeld, aus der sich keine Gebietsprägung i.S.d. § 34 BauGB ableiten lässt. Weil das Plangebiet mit nur ca. 60 m Tiefe durch die nördlich und südlich gelegene Straße ausreichend erschlossen ist, ist die Festsetzung von Verkehrsflächen nicht erforderlich. Insofern handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 3 BauGB.

Die Stadt Eisenberg verfügt über einen Entwurf des **Flächennutzungsplans** aus dem Jahr 2006 Dieser stellt für den Geltungsbereich Gewerbliche Baufläche (G) und nördlich der Ladestraße Mischgebiet (MI) dar. Derzeit wird der Flächennutzungsplan aufgestellt und befindet sich in der Vorbereitungsphase, in der Gutachten und Konzepte zusammengetragen und aktualisiert werden. Insofern muss der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden.

Gründe der Dringlichkeit ergeben sich aus der positiven Stadtentwicklung, in der die Wirtschaft dringend Gewerbebauland nachfragt. Hinzu kommen Impulse aus dem städtebaulichen Umfeld, welche die Entwicklung einer Gemengelage befürchten lassen.

Der Bebauungsplan soll **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, weil die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 gegeben sind: Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO wird weniger als 20.000 qm betragen. Somit ist keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, ein Umweltbericht muss nicht erstellt werden. Gleichwohl sind die Umweltbelange in der Begründung darzulegen.

Mit dem Bebauungsplan soll "*einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum... in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.*"

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon sind Belange des Artenschutzes zu beachten.

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.06.2021 gefasst. Mit Beschluss Nr. 299-VII/21 vom 13.07.2021 wurde der Geltungsbereich um das Bahnhofsgelände erweitert. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.07.2021 in den Amtlichen Bekanntmachung der Stadt Eisenberg, d.h. in der Ostthüringer Zeitung mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

Es wird eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Bau durchgeföhrt, um verbindliche Informationen zur technischen Infrastruktur, zu naturschutzfachlichen Belangen, Immissionsschutz, Altlasten u.a. zu erhalten. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, weil die Eigentümer das Verfahren angestoßen haben und das Wohnprojekt schon in der örtlichen Presse kommuniziert wurde.

3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

3.1 Rechtliche Grundlagen

Die Erstellung des Bebauungsplans stützt sich auf (in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2020 (BGBl. I S. 3465)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 28.01.2003 (ThGVBl 2003 S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2020 (ThGVBl. S. 277, 278)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 28.03.2014 (ThGVBl. S. 49) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30.07.2019 (ThGVBl. S. 323, 341)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (ThGVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (ThGVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Thüringer Klimagesetz - ThürKlimaG) vom 18.12.2018 (ThGVBl. 2018 S. 816)

3.2 Übergeordnete Planungen

3.3.2 Regionalplan Ostthüringen (RP OT 2012)

Die Stadt Eisenberg (10.704 Ew. am 31.12.2020, Quelle TLS) liegt im Osten des Freistaates Thüringen, je ca. 25 km von den beiden Oberzentren Jena und Gera entfernt. Das Thüringer Landesentwicklungsprogramm (LEP) stuft die Stadt als "**Mittelzentrum**" ein (LEP 2014, Z 2.2.9, S. 26). Mittelzentren übernehmen gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für ihren Funktionsraum. Die Stadt liegt in einem Raum mit ausgeglichenen Entwicklungspotenzialen, in dem "wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum mit demographischen Anpassungsbedarfen "Raum um die A 9/Thüringer Vogtland" (LEP, Karte 2). Eisenberg verfügt über eine hohe Lagegunst zu den landesbedeutsamen Entwick-

lungskorridoren, welche sich entlang der Bundesautobahnen A 9 München-Berlin und A 4 Frankfurt-Dresden entwickelt haben (LEP 2014, Karte 3, G 4.2.1).

*"Die **Mittelzentren** sollen zur Sicherung ihrer regional bedeutsamen Funktionen ... sich als Wirtschaftsstandort weiterentwickeln und als wirtschaftliche Leistungsträger profilieren ... das Angebot an Arbeitsplätzen und für Unternehmen wichtige Infrastruktur verbessern. ..."* (RP OT, G 1-15, S. 9).

Zur **Siedlungsentwicklung** gibt der Regionalplan Ostthüringen vor, dass mit *"der Innenentwicklung, ... Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung geleistet werden soll. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge berücksichtigt werden."* (RP OT, G 2-1, S. 19). *"Die Ausrichtung auf einen sorgsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht regionalen Erfordernisse, die über den örtlichen Aufgaben- und Gestaltungsrahmen hinausgehen."* (Begründung zu G 2-1, S. 19)

"Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen." (RP-OT G 2-4, S. 20)

An das funktionale **Straßennetz** ist das Planungsgebiet sehr gut angebunden: In nur 2 km Entfernung (ASt. Eisenberg) verläuft die Autobahn A 9 München – Berlin, eine Europäisch bedeutsame Straßenverbindung. Nur 15 km südwärts besteht am Hermsdorfer Kreuz eine Anbindung an die ebenfalls Europäisch bedeutsame Straßenverbindung der Autobahn A 4 Frankfurt/M. - Dresden. An der Autobahnanschlussstelle Eisenberg kreuzt die von Westen aus Richtung Erfurt-Weimar-Jena kommende Regional bedeutsame Straßenverbindung der B 7 (RP OT, Karte 3-1) die A 9.

An das funktionale **Schiennetz** besteht in Hermsdorf/Thür. Anschluss an die in Ost-West-Richtung verlaufende Hauptstrecke Dresden-Frankfurt/M.-Dortmund-Paderborn der "Mitte-Deutschland-Schienenverbindung". Der Bahnhof in 11 km Entfernung ist Güterumschlagstelle und Bus-Bahn-Verknüpfungspunkt zum integrierten Eisenbahn-Bus-Netz (RP OT, Karte 3-1). An der Großräumig bedeutsamen Schienenverbindung Saalfeld-Gera-Leipzig liegen Bus-Bahn-Verknüpfungspunkte in Crossen a.d.E. und in Bad Köstritz in 7 km Entfernung.

Insgesamt soll in Ostthüringen ein nach Art, Größe und Ausstattung differenziertes und vielfältiges Angebot an Wohnraum zur Verfügung stehen. (RP OT G 2-4, S. 20)

Eisenberg ist als "Regional bedeutsamer **Tourismusort**". (RP OT, Z 4-6, S. 110) und wirkt als Impulsgeber für den Fremdenverkehr in die Region. Die Ortsbilder der Tourismusorte sollen aufgewertet werden.

Da im Plangebiet eine Brache revitalisiert, dem Grundsatz "innen vor außen" entsprochen und Voraussetzungen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung geschaffen werden, ist der Bebauungsplan der Umsetzung der Ziele des Regionalen Raumordnungsplans dienlich und passt sich gem. **§ 1 Abs. 4 BauGB** den Zielen der Raumordnung an.

3.2.2 Andere übergeordnete Planungen

Für den Raum liegt ein Landschaftsplan (Entwurf) aus dem Jahre 2020 vor. Weitere übergeordnete Planungen, wie z.B. Agrarstrukturelle Vorplanung, Forstliche Bewirtschaftungspläne, Planfeststellungen, sind nicht bekannt bzw. sind in der frühzeitigen Beteiligung von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bekannt zu geben. Insbesondere zur Führung einer östlichen Ortsumgehung werden vom Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Aussagen erwartet.

3.3 Einfügung in die städtebauliche Ordnung

Bestand:

Das westliche und südliche Umfeld des künftigen Misch- und Gewerbegebietes wird großflächig von einer lockeren Gewerbebebauung mit Hallen, mehrgeschossigen Gewerbebauten und Lagerflächen geprägt. Lärm, Stäube oder Abgase emittierende Gewerbebetriebe sind nicht bekannt. Unmittelbar angrenzend an die Ladestraße befindet sich das "Jugendzentrum Wasserturm", eine Skaterbahn sowie niedrige Gewerbebauten. Nördlich der Ladestraße erstreckt sich ein insgesamt zersplitterter, weitgehend ungeordneter Bereich, in dem sich Wohnen, Gewerbebauten, Nebenanlagen, Gärten abwechseln. Von der öffentlichen, bis 22:00 Uhr nutzbaren Skaterbahn, die als Jugendtreff im Freien gut besucht wird, gehen nutzungsübliche Geräusche bis in die Abendstunden aus.

Die den Geltungsbereich östlich begrenzende Gösener Straße führt als L 1071 über Schkölen bis zur B 88 (Richtung Naumburg). Von der viel befahrenen Straße gehen Verkehrslärm-Emissionen aus, die bei der Bestimmung der Art der baulichen Nutzung bzw. der Gestaltung innerhalb des Gebietes beachtet werden müssen.

Das Planungsgebiet ist eine Bahnbrache mit dem ehemaligen Bahnhofsgebäude, Bahnsteig, Laderampen und Lagerschuppen. Auf dem Schotterbett der ehemaligen Gleise ist eine artenreiche Ruderalvegetation aufgewachsen.

Konzept:

Für das Bahnhofsgebäude wurde unter Az.: vom **##.2021** eine Umnutzung zu Wohnungen mit zugehörigen Ateliers und für eine Vereinsnutzung ("Jugendtreff Mimikri" e.V.) im Erdgeschoss genehmigt. Das Projekt des experimentellen, gemeinschaftlichen Wohnens (Flurstücke 2079/14; 2079/26) soll mit Bau- und Schaustellerwagen sowie einem Kühlauto, die jeweils von einer bis zwei Personen bewohnt werden, weiterentwickelt werden. Die "Tiny Houses" sind zwar beheizbar, Sanitäreanlagen und Küche (Kochgelegenheit) sollen im Bahnhofsgebäude mit weiteren Mitgliedern einer Wohngruppe gemeinsam genutzt werden (Zuordnung). Alternativ sind zu jedem Wagen neben Elektroanschluss auch Trink- und Abwasserleitung zu verlegen.

Die beiden großen Flurstücke sollen für die Gewerbeentwicklung baureif gemacht werden, indem Lagerschuppen und Laderampe angerissen werden und der Bewuchs beseitigt wird. Das Flurstück 2079/34 ist für die Erweiterung ESDA Technologie GmbH vorgesehen. Mit Rücksicht auf die bereits angesiedelte, schutzbedürftige Wohnnutzung wird die östliche Teilfläche als Mischgebiet zu entwickeln sein, in dem sich Wohn- und Geschäftshäuser ansiedeln können.

4. INFRASTRUKTURBESTAND

Verkehrerschließung / ÖPNV:

Sowohl die Bahnhofstraße als auch die Ladestraße dienen der öffentlich-rechtlich gesicherten Verkehrerschließung der Baugrundstücke. Beide Straßen enden als Sackgasse. Insbesondere die Bahnhofstraße könnte (theoretisch) Teil einer östlichen Ortsumfahrung der Innenstadt von Eisenberg werden. Selbst wenn diese nicht zustande käme wäre die Bahnhofstraße perspektivisch die Haupteerschließungsstraße des gesamten Gewerbeareals zur direkten Anbindung an den Autobahnzubringer L 3007 (ehem. B 7) am "REWE"-Kreisverkehr. Hierzu muss allerdings für die Straße Baurecht geschaffen werden, wozu mindestens ein Gebäude abzureißen ist. Entlang der Geltungsbereichsgrenze ist das Straßengrundstück mit mind. 13 m ausreichend breit, um eine zweispurige Fahrbahn und die Nebenanlagen aufzunehmen.

In den **öffentlichen Personennahverkehr** (ÖPNV) ist der Standort sehr gut eingebunden. Der zentrale Busbahnhof der Stadt liegt in nur 700 m fußläufiger Entfernung.

Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung:

Der Zweckverband ZWE versorgt das Gebiet in ausreichender Qualität, Menge und Druck mit **Trinkwasser**. Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser von 800 l/min über zwei Stunden (96 cbm) soll im Zuge des Bauleitplanungsverfahrens erneut geprüft werden.

Die Entsorgung des nicht schädlich verunreinigten Schmutzwassers und des Niederschlagswassers erfolgt über das Kanalsystem des ZWE in der Bahnhofstraße.

Die **Elektroenergie**versorgung ist über einen Trafo außerhalb des Geltungsbereichs vorerst gesichert. Am nördlichen Fundament der Überbauung der Bahnhofstraße verläuft ein Mittelspannungskabel.

Leitungen der Telekom GmbH sind am östlichen Rand des Gebietes.

Die **Hausmüll**entsorgung erfolgt in Verantwortung des Abfallwirtschaftsbetriebes beim Landratsamt des Saale-Holzland-Kreises.

5. BEBAUUNG UND ERSCHLIESSUNG – FESTSETZUNGEN

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als **Art der Nutzung** "Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO und als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Die Ausnahmen im Mischgebiet nach § 6 Abs. 3 Nr. 4 und 5, d.h. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen auch nicht ausnahmsweise zulässig sein, weil sie große Flächen beanspruchen bzw. Verkehr ins Gebiet ziehen würden. Tankstellen sind in der Stadt ausreichend vorhanden. Über Elektro- bzw. Schnellladestationen, die im Zuge der Mobilitätswende benötigt werden, wird noch zu befinden sein.

Gleiches gilt für die Nutzungsausschlüsse im Gewerbegebiet, weil das Gewerbeflächenangebot in der Stadt vergrößert werden soll.

Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl im Mischgebiet als auch im Gewerbegebiet zulässig.

Als **Maß der Nutzung** wird für das Misch- und das Gewerbegebiete eine Grundflächenzahl von 0,6 (GRZ) bzw. 0,8 (GRZ) sowie jeweils eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 286 m ü. NHN bestimmt.

Begründung:

Das Maß der GRZ entspricht der maximal zulässigen Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO und dient der Auslastung des erschlossenen Baulandes. Im Mischgebiet ist die Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis maximal 80 % der Baugrundstücksfläche möglich.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs ist weitestgehend eben. Die angrenzenden Straßenoberflächen liegen etwa bei 274 m ü. NHN. Im Umgriff des Bebauungsplans befinden sich mehrgeschossige Gebäude und Gewerbehallen mit einer geschätzten Gebäudehöhe von bis zu 12 m, an welche sich der Bebauungsplan anpasst. Das repräsentative Bahnhofsgebäude ist mit einer Firsthöhe von 14,5 m höher. Es dominiert die Einmündung zur Bahnhofstraße in städtebaulich-gestalterischer Hinsicht und soll nicht übertroffen werden. Darüber hinaus soll entlang der beiden Erschließungsstraßen kein überwölbender, erdrückender Eindruck entstehen.

5.2 Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die **Baugrenzen** wurden im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze bestimmt. Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.

Begründung:

Mit dieser Bestimmung wird eine nahezu vollständige Flächenauslastung ermöglicht. Eine Abweichung davon gibt es im Bereich eines Mittelspannungskabels an der Überbauung der Bahnhofstraße. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs soll der Baum- und Strauch-

bestand zwischen Bahnhof und Gösener Straße bewahrt bleiben, zusätzlich verläuft dort noch eine unterirdische Leitung. Zwischen Baugrenze und Fläche mit Pflanzbindung dürfen Nebenanlagen errichtet werden.

Unterirdisch gelten die Baugrenzen auch, um die umliegenden Straßenbaukörper zu schützen.

5.3 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ein **Leitungsrecht** wurde entlang der Gösener Straße bestimmt. Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wird sich ergeben, ob dieses schon im jeweiligen Grundbuch eingetragen ist und die Leitung nur darzustellen wäre.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Textfestsetzung, dass Stellplätze und andere Flächen vorrangig mit gas- und **wasserdurchlässigen Materialien** zu befestigen sind, dient dem Schutz des Bodens, des Wasserhaushaltes und des Mikroklimas.

Die Festsetzung, dass **Stellplatzanlagen** mit **Bäumen** zu gliedern und zu begrünen sind, dient der Schaffung von Trittsteinbiotopen (Insekten, Vögel) und der Klimawandelfolgenanpassung (Beschattung).

5.5 Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mit der "Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" an der Gösener Straße wird die im Vorfeld eines Bahnhofs oft anzutreffende Baumbepflanzung gesichert. Zugleich dient sie der Wohn- und Vereinsnutzung als begrünter, im Sommer Schatten spendender Freiraum. Entlang der Bahnhofstraße /Gösener Straße bildet sie eine grüne Zäsur im ansonsten bebauten Straßenraum.

Auf der Fläche zwischen Bahnhof und Erhaltungsfläche können außerhalb der Baugrenze Nebenanlagen errichtet werden, die festgesetzten drei Starkbäume müssen erhalten bleiben.

5.6 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. ThürBO)

Mit Festsetzungen wurden zu Fassaden und Werbeanlage getroffen, damit sich die Gebäude ins Ortsbild einfügen. Einfriedungen sollen aus ökologischen Gründen für Kleinsäuger durchgängig sein, weswegen Mauern, Mauersockel etc. unzulässig sind.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 – 12 BauGB)

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nr.	Flächenart	Fläche (m ²)	Fläche (ha)	Anteil (%)
1	Mischgebiet		1,33	55,9
	- davon überbaubar (GRZ 0,6) zzgl. Überschreitung 0,2 ca.	10.644		
	- davon überbaubar (Baugrenze) ca.	10.900		
2	Gewerbegebiet		1,05	44,1
	- davon überbaubar (GRZ 0,8) ca.	8.358		
	- davon überbaubar (Baugrenze) ca.	9.000		
	Gesamt		2,38	100 %

Eine Bahnbrache wird durch den Eigentümer wieder nutzbar gemacht und damit dringend benötigte Gewerbeflächen bereitgestellt. Mit der innergebietlichen Abstufung von Mischgebiet und Gewerbegebiet soll die Nutzungsmischung und die Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefördert werden. Die Planung dient der Erfüllung der Wohnbedürfnisse.

nisse insbesondere junger Menschen, die sich in selbständigem Wohnen in der Gemeinschaft in Verantwortung für Eigentum ausprobieren wollen. Sie sorgt somit auch für Zuzug von Einwohnern. Nahversorger und soziale Einrichtungen sind ebenso gut erreichbar, wie der öffentliche Personennahverkehr. Der Bahnhof bleibt als Zeugnis der Verkehrsgeschichte erhalten, wird umgenutzt und – neben dem Wohnen - als soziokulturelles Zentrum weiterentwickelt.

Nachteilig wirkt sich die Wiedernutzbarmachung auf die Brachfläche in ökologischer Hinsicht aus. Hier hat sich in den vergangenen Jahren eine typische, artenreiche Ruderalvegetation angesiedelt, Sträucher und Baumschösslinge sind aufgewachsen. Die Flächen sind wertvolles Habitat für Insekten und Kleinsäuger anzusehen, das mit einer Bebauung und Befestigung beseitigt wird.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbevorhaben sind nicht anfällig für (durch sie ausgelöste) schwere Unfälle oder Katastrophen. In unmittelbarer Nähe ist kein Störfallbetrieb bekannt.

6.2 Bodenordnung

Zwei der vier Flurstücke gehören je einem Privateigentümer bzw. einer Eigentümergemeinschaft (Entgleist GmbH), die die Aufstellung des Bebauungsplans finanzieren und unmittelbar eingebunden sind. Bodenordnende Maßnahmen – bis auf die eventuelle Eintragung von Leitungsrechten sind derzeit nicht absehbar. Das Bodenrichtwertsystem (BORIS Thüringen) weist für das Gebiet einen Preis von 8 EUR/qm (Stichtag 31.12.2020) aus.

6.3 Kosten

Die Kosten des Bebauungsplans tragen die Eigentümer. Aufwendige äußere Erschließungsmaßnahmen sind nicht absehbar.

Eisenberg, d. 2021

Bürgermeister