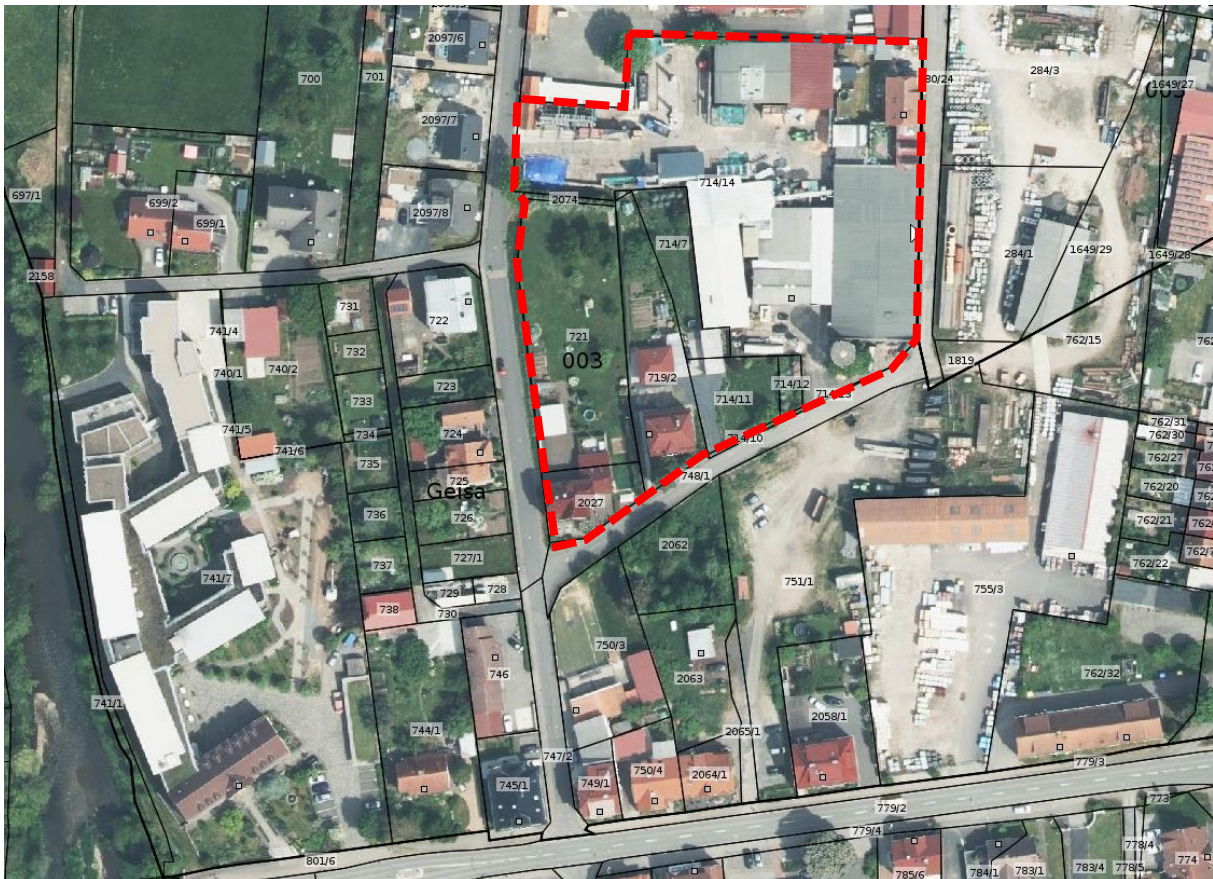


3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ der Stadt Geisa

Entwurf

Begründung

Stand: September 2026



Bearbeitung durch:



KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7, 36100 Petersberg

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung und Planziel	3
1.1	Verfahrensstand	3
1.2	Rechtliche Grundlagen.....	4
1.3	Räumliche Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	4
1.4	Planungsrechtliche Situation	5
1.5	Städtebauliche Situation	8
2	Beschreibung des geplanten Vorhabens der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ sowie planungsrelevante Belange	9
2.1	Inhalt und planungsrechtliche Festsetzungen	9
2.2	Allgemeine Hinweise und Empfehlungen, ...	13
3	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	14
4	Immissionsschutz- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	15
5	Klimaschutz.....	16
6	Altablagerungen und Altlasten	17
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
8	Denkmalschutz.....	18
9	Bodenordnung	18
10	Kosten.....	18
11	Umweltsteckbrief	19
11.1	Belange von Natur und Umwelt.....	19
11.2	Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen	19
11.2.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	19
11.2.2	Fläche und Boden	20
11.2.3	Wasser.....	20
11.2.4	Klima, Luft, Klimawandel.....	21
11.2.5	Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung.....	22
11.2.6	Kultur und Sachgüter	23
11.2.7	Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).	23
11.2.8	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.....	23
11.3	Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes	24
11.4	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	24
11.5	Alternativenprüfung.....	24
11.6	Gesamtbeurteilung des Vorhabens	24

1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Geisa beabsichtigt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ innerhalb des Ortes Geisa. Der Geltungsbereich ist Teil eines bestehenden Gewerbegebietes und soll künftig als Urbanes Gebiet ausgewiesen und umgenutzt werden, sodass innerhalb dieser Fläche die Nutzung für Mehrgenerationenwohnen bzw. seniorengerechtes Wohnen ermöglicht werden kann. Mit dieser Änderung soll der Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen in der Nähe des Altenpflegeheims St. Elisabeth gedeckt werden.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ (Rechtskraft 1992). Der Geltungsbereich ist fast vollständig bebaut und versiegelt. Die hier vorhandenen Gewerbeflächen (Gebäude, Hallen, Lagerflächen) werden seit einigen Jahren nicht mehr gewerblich genutzt und sollen rückgebaut und anderen bzw. neuen Nutzungen zugeführt werden. Dabei soll die südwestlich bestehende Wohnbebauung weiterhin im Bestand erhalten und auch weiterhin zulässig bleiben. Durch die Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ (MU) hier im Bereich des ehemaligen Gewerbegebietes kann eine städtebauliche Abschiebung zu der südwestlich angrenzenden Mischgebietsbebauung (Wohnen, Seniorenheim) und den verbleibenden Gewerbeflächen im Norden des Änderungsbereiches geschaffen werden. Die Ausweisung als Urbanes Gebiet gewährleistet hier die Nutzungsdurchmischung innerhalb des Änderungsbereiches gem. § 6a Abs. 1 BauNVO. Die geplanten Nutzungsänderungen hier im Gebiet dienen somit der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Bereiche. Brachflächen werden einer neuen Nutzung zugeführt, was sich positiv auf die städtebauliche Situation sowie das Ortsbild der Stadt Geisa auswirken wird.

Die Erschließung der Flächen ist durch die Straße „Am Steinigt“ gegeben, die sowohl südlich als auch westlich des Änderungsbereiches verläuft.

1.1 Verfahrensstand

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ umfasst eine Fläche von ca. 10.516 m² und erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Dies ist möglich, da es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Innenentwicklung in einem bereits ausgewiesenen Bebauungsplangebiet handelt sowie die Grundfläche des Änderungsbereiches weniger als 20.000 m² beträgt (§ 13a Abs. 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren kann - wie auch im vereinfachten Verfahren - von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange wird im Zuge der Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Stadtrat der Stadt Geisa hat in ihrer Sitzung am 21.05.2026 beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb von Gewerbeflächen, ist bebaut und fast vollständig versiegelt. Die südwestlichen Wohnbebauungen weisen mit ihren Hausgärten die einzigen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches auf. Im Zuge des Änderungsverfahrens sind Anpassungen der Baugrenzen, der Art und das Maß der baulichen Nutzung und der Zufahrtsbereiche zur Umnutzung des Grundstücks vorgesehen.

Es handelt sich um eine bereits anthropogen veränderte, fast vollständig versiegelte und gewerblich genutzten Fläche, weshalb keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie das Verfassen eines Umweltberichtes und die Erstellung einer Eingriffs- Ausgleichbilanzierung sind daher nicht erforderlich. Durch die Änderungen werden keine Betroffenheiten auf die einzelnen Schutzgüter des UVPG hervorgerufen.

Aus Gründen der Umweltvorsorge wird dennoch eine überschlägige Einschätzung potentieller Folgewirkungen für den Naturhaushalt vorgenommen und in einem Umweltsteckbrief der Begründung beigefügt.

1.2 Rechtliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch den Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. I Nr. 176)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)
6. Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
7. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juli 2024 (GVBl. S. 298)
8. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. vom 28. Januar 2003, (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Dezember 2025 (GVBl. S. 22, 47)
9. Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) vom 30. August 2006, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
10. Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
11. Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz in der aktuellen Fassung
12. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Ausgabe Juli 2023
13. Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert am 09.01.2026
14. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)

1.3 Räumliche Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ befindet sich im Norden der Stadt Geisa. Die Fläche grenzt im Süden und Westen an die Straße „Am Steinigt“ an. An diese grenzen jeweils weitere Wohnbebauungen mit Hausgärten an. Nördlich und östlich befindet sich das Gewerbegebiet, zudem auch der Änderungsbereich gehört. Das Planungsgebiet umfasst ca. 10.516 m².

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 714/7, 714/11, 714/12, 714/14, 719/2, 721, 2027 sowie 2074, Flur 3 der Gemarkung Geisa und ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.

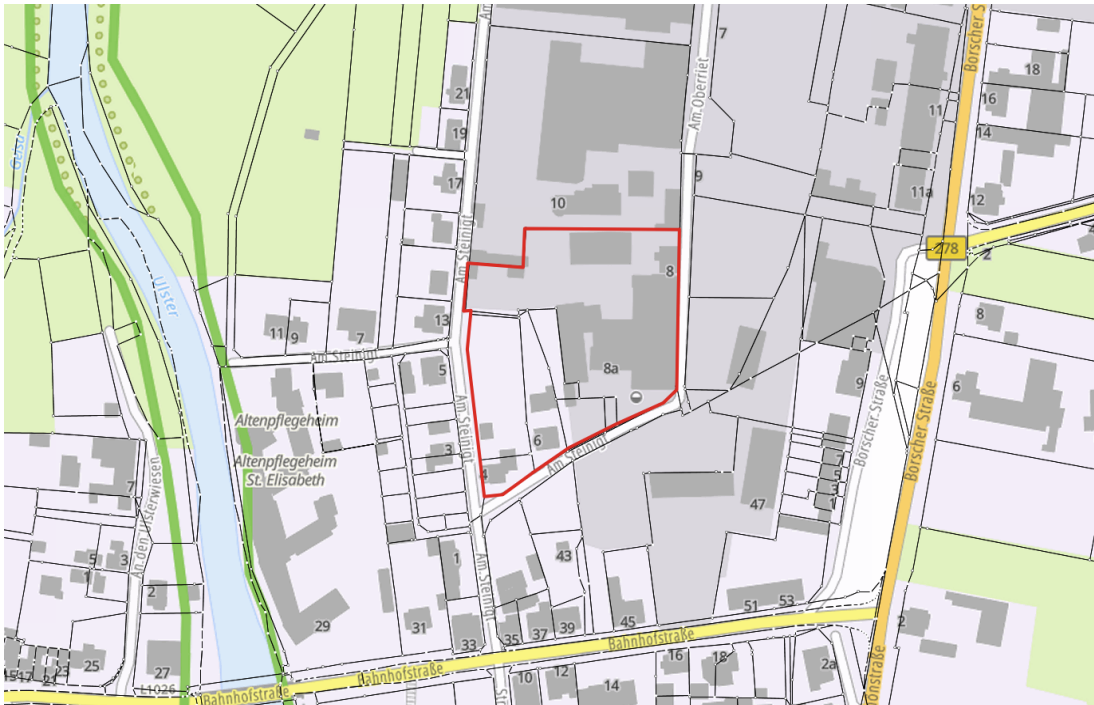


Abb. 1: Liegenschaftskataster der Stadt Geisa mit Geltungsbereich rot markiert, unmaßstäblich, genordet

1.4 Planungsrechtliche Situation

Die überörtliche Landes- und Regionalplanung sowie die örtliche kommunale Bauleitplanung verfolgen den Zweck der Gestaltung einer lebenswerten Umwelt im bebauten und unbebauten Bereich. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung verpflichtet, die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Regionalplanung – Südwestthüringen - 2012

Im Regionalplan Südwestthüringen von 2012 ist sichtbar, dass sich der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ innerhalb einer ausgewiesenen Fläche für den Siedlungsbereich mit der zusätzlichen Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für „Tourismus und Erholung“ befindet.

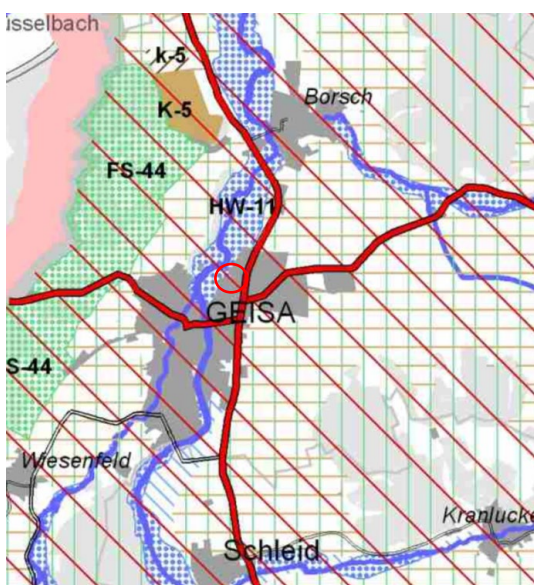


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Südwestthüringen mit dem Geltungsbereich (rot umkreist)

Flächennutzungsplan 2005

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Geisa von 2005 entsprechend seiner Nutzung als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt (siehe Abb. 3). Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 soll hier die Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ in eine „Urbanes Gebiet“ geändert werden.

Nach § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Gebietsausweisung bzw. Art der baulichen Nutzung erlaubt eine räumliche Nähe von Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, und sieht eine im Vergleich zum Misch- oder Gewerbegebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor, weicht jedoch von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Ausweisung einer „gewerblichen Baufläche“) ab und entspricht so nicht vollständig dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Die an den Änderungsbereich im Südwesten angrenzenden Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Gemischte Bebauung“ dargestellt.

Aufgrund der angrenzenden unterschiedlich geprägten Nutzung an den Geltungs- bzw. Änderungsbereich im Innenbereich der Stadt Geisa und der Tatsache, dass diese aktuell brachliegenden Flächen wieder einer modernen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden sollen, ist diese Ausweisung einer Urbanen Gebietes begründbar. Die Ausweisung als Urbanes Gebiet berücksichtigt zugleich die angrenzenden gewerblichen Nutzungen und trägt dazu bei, Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe angemessen zu berücksichtigen.

Damit wird auch der bestehenden Gemengelage im Bestand aus gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen Rechnung getragen und hinsichtlich der schalltechnischen Rahmenbedingungen eine verträgliche Entwicklung des ehemals gewerblich genutzten Gebietes ermöglicht.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Fläche zielt auf eine Nachnutzung der Gewerbefläche als seniorengerechten bzw. barrierefreien Wohnraum ab und entspricht damit den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeinde-/Stadtgebiets durch die Abweichung zum Flächennutzungsplan nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs und umfasst ein bereits baulich, ehemals gewerblich genutztes Gebiet mit bestehender randlicher Wohnbebauung. Die Planung dient der städtebaulichen Innenentwicklung. Eine Ausweitung des Siedlungsbereichs oder eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erfolgt nicht. Die geplante Nutzung fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein und steht den übergeordneten städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde nicht entgegen. Die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans betrifft damit ausschließlich die konkrete Nutzungsdarstellung des Plangebiets und führt nicht zu einer Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend im Wege der Berichtigung angepasst.

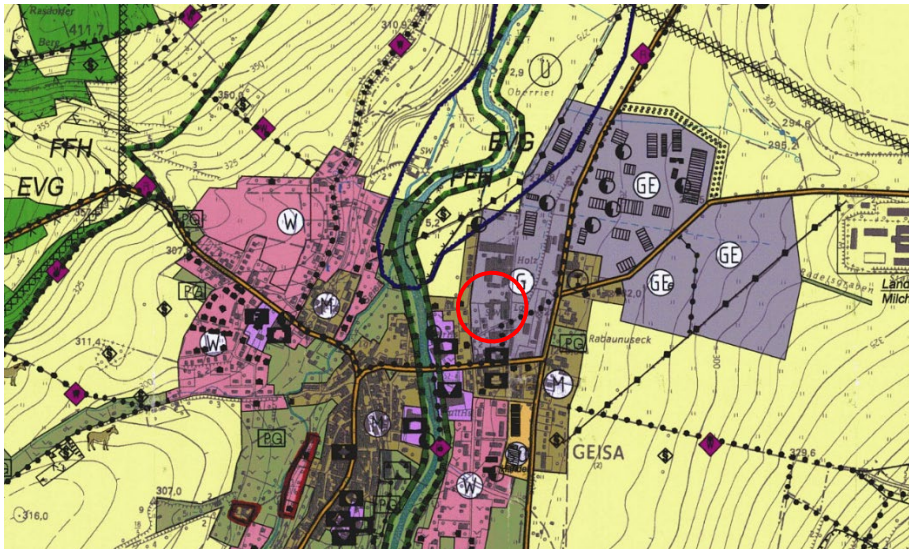


Abb. 3: Ausschnitt FNP der Stadt Geisa 2005 mit rot markiertem Geltungsbereich, unmaßstäblich

Bebauungsplan

Der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ weist ein Gewerbegebiet aus. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,6) festgelegt sowie durch die Geschossflächenzahl (GFZ 0,9). Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Weiterhin werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften getroffen.

Mit der 3. Änderung soll ein Teil des Bebauungsplans in ein „Urbanes Gebiet“ umgenutzt werden. Dies ermöglicht eine stärkere Nutzungsmischung realisieren zu können. Leitgedanke ist dabei auch eine „Stadt der kurzen Wege“ gestalten zu können, da die Ausweisung eines Urbanen Gebietes eine räumliche Nähe von Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport ermöglicht, da bei dieser Gebietsausweisung höher zulässigen Lärmwerte (verglichen mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ oder eines „Mischgebietes“) gelten. Da die bestehende Wohnnutzung mit den gewerblich genutzten Flächen in der näheren Umgebung eng miteinander verzahnt sind, bringt die Ausweisung als „Urbanes Gebiet“ die genannten Vorteile mit sich und entschärft einen möglichen Lärmkonflikt.

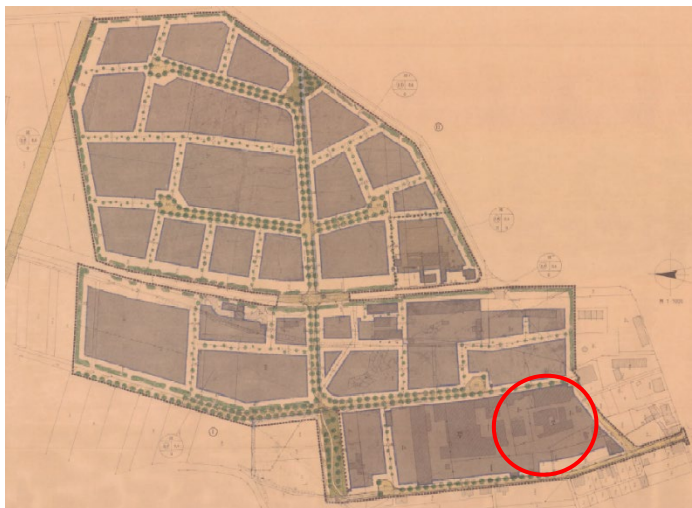


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ 1992, unmaßstäblich, nicht genordet

Schutzausweisungen

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „Gewerbegebiet Nord“ sowie das gesamte Stadtgebiet der Stadt Geisa befinden sich innerhalb der Schutzgebietszone bzw. in der Biosphärenreservatszone „Entwicklungszone BR Rhön RIII“, im Naturraum „Vorderrhön“ sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 60 „Thüringische Rhön“ (vgl. ThüringenViewer). Im

Bereich des Biosphärenreservates (BW) „Rhön“ geht die Verordnung über das BR den Bestimmungen über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 60 „Thüringische Rhön“ vor.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen bzw. Konflikte auf die genannten Schutzgebiet zu erwarten, da es sich um einen bereits voll erschlossenen und bebauten Bereich innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Geisa handelt. Die durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichen zulässigen Nutzungen in einem Urbanen Gebiet rufen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die Entwicklungsziele der Schutzgebiete hervor.

In ca. 200 m westlicher Entfernung befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet „Thüringische Rhön“ bzw. das FFH-Gebiet „Ulster“, welches sich entlang des gleichnamigen Gewässers der Ulster zieht. Vom Vorhaben bzw. der Änderung des Bebauungsplanes gehen jedoch keine Wirkungen hervor, welche zu Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete führen könnten.

Weitere Überschneidungen mit Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 – 25 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente) liegen jedoch nicht vor. Ebenfalls sind keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile sowie gesetzlich geschützte Biotope im Geltungsbereich selbst oder dessen Umfeld vorhanden.

Weitere Schutzgebiete sowie Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich bzw. näherem Umfeld. Das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet der „Ulster“ beginnt westlich des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes in einem Abstand von ca. 160 m.

Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt: Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen sollen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da es sich bei dem Geltungsbereich um eine bereits anthropogen veränderte, stark versiegelte Fläche innerhalb eines ausgewiesenen Gewerbegebietes handelt und diese lediglich in ihrer Nutzung verändert wird, kommt es zu keiner Neuinanspruchnahme von Flächen. Durch die Neuausweisung bzw. durch die Umnutzung der Gewerbefläche in ein „Urbanes Gebiet“ kann der Innenentwicklung der Stadt Geisa Folge geleistet werden.

1.5 Städtebauliche Situation

Heutige Situation

Der Geltungsbereich ist bereits bebaut und liegt innerhalb einer ausgewiesenen Gewerbefläche am nördlichen Ortsrand der Stadt Geisa und wird bzw. wurde dementsprechend gewerblich genutzt. Lediglich die südwestlichen Wohnbebauungen verfügen über Hausgärten und entsprechendem Grünbestand. Südlich und westlich entlang des Geltungsbereiches verläuft die Straße „Am Steinigt“, an der vereinzelte Wohnbauflächen mit Hausgärten oder weitere Gewerbeflächen angrenzen. Im Norden und Osten wird der Geltungsbereich durch weitere gewerblich genutzte Flächen umschlossen.

Immissionsschutz

Da der Geltungsbereich innerhalb eines ausgewiesenen Gewerbegebietes liegt, befinden sich bereits lärmintensive Nutzungen im näheren Umfeld des Änderungsbereiches. Da es sich bei der Ausweisung des „Urbanen Gebietes“ um die Nutzung für Mehrgenerationswohnen bzw. seniorengerechtes Wohnen handelt, kann es zu einer Lärmbeeinträchtigung aufgrund der umliegenden Nutzung führen. Auf dieser Grundlage wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die die Beeinträchtigung der Umgebung auf das Plangebiet darstellt.

Infrastrukturelle Situation

Durch die bereits bestehende Bebauung ist die Erschließung des Plangebiets hinsichtlich Wasser, Abwasser und sonstiger Medien an das vorhandene örtliche Netz der Stadt Geisa gewährleistet.

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße „Am Steinigt“, südlich und westlich des Plangebietes.

Altlasten/ Kampfmittel

Nach vorliegendem Kenntnisstand sind keine Nutzungseinschränkungen aus Umweltaltlasten zu erwarten.

Es liegen keine Hinweise auf einen aktuellen Kampfmittelverdacht im Plangebiet vor. Demzufolge sind keine Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung erforderlich.

2 Beschreibung des geplanten Vorhabens der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ sowie planungsrelevante Belange

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ ist die Anpassung eines Teilbereiches des bestehenden Bebauungsplans in Art und Maß der baulichen Nutzung, den Baugrenzen und den Zufahrtbereichen. Mit der Änderung soll ein Teil des Gewerbegebietes in ein „Urbanes Gebiet“ umgenutzt werden, sodass eine Nutzung für Mehrgenerationswohnen ermöglicht wird. Damit werden die Ziele der Stadtentwicklung verfolgt, indem der Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnmöglichkeiten gedeckt werden soll.

Das Gebiet soll als „Urbanes Gebiet“ ausgewiesen werden, um einen möglichen Lärmkonflikt mit der Umgebung zu vermeiden.

2.1 Inhalt und planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie dem Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ aufgenommen worden.

Nachfolgende Festsetzungen werden in dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ getroffen und kurz erläutert:

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

Das Änderungsgebiet wird als „Urbanes Gebiet“ (MU I und MU II) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Die Aufteilung des Plangebietes in zwei Teilbereiche (MU I und MU II) ist durch den nördlich und östlich aufkommenden Gewerbelärmes bedingt. Dementsprechend unterscheiden sich die Teilbereiche hauptsächlich in die der jeweils zulässigen Bauweise sowie den Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank, und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund der Lage des Änderungsgebietes im Siedlungsbereich der Stadt Geisa werden nachfolgende Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Der Ausschluss dient der Sicherung der angestrebten urbanen Gebietsstruktur. Tankstellen werden aufgrund ihrer spezifischen Flächen- und Erschließungsanforderungen sowie des damit verbundenen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um die vorgesehene Nutzungsmischung zu sichern und einer Verdrängung der für das Gebiet prägenden Wohn-, Arbeits- und sonstigen gebietsverträglichen Nutzungen entgegenzuwirken. Die allgemeine Zweckbestimmung des Urbanen Gebiets bleibt durch den Ausschluss gewahrt.

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans vorhandenen und genehmigten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches können wie im Bestand erhalten bleiben.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzungen der zulässigen Grundflächenzahl [GRZ], der Geschossflächenzahl [GFZ], der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden und orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

Für die Festlegungen zur dritten Dimension werden die Geschossflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen verwendet. Aufgrund der Höhe der Bestandsgebäude im benachbarten Gewerbegebiet ist eine dreigeschossige Bauweise zulässig. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen stellt zudem eine Begrenzung nach oben dar, um das Erscheinungsbild der geplanten gegenüber der Umgebungsbebauung nicht in ein Missverhältnis zu setzen und ein einheitliches Ortsbild zu wahren.

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans vorhandene und genehmigte Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches kann wie im Bestand erhalten bleiben.

Bei Umbau von Bestandsgebäuden oder Neubau sind die im jeweiligen Urbanen Gebiet MU I / MU II getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen zu beachten.

Grundflächenzahl GRZ – 0,6 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Nutzungsschablone angegeben. Für die Urbanen Gebiete MU I und MU II wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Geschossflächenzahl GFZ- 1,8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in der Nutzungsschablone angegeben. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Urbanen Gebiete MU I und MU II mit 1,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone angegeben.

Im Urbanen Gebiet MU I sowie im Urbanen Gebiet MU II ist eine dreigeschossige Bebauung als Höchstmaß zulässig.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich bzw. in den Urbanen Gebiet MU I und MU II beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 12,0 m.

Die Ermittlung der Bezugshöhe für die zulässige bauliche Höhe bemisst sich an dem Punkt an der Oberkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße, der wie folgt zu ermitteln ist: Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht gedachte Linie ist mit der

zum Gebäude nächstgelegenen Straßenachse zum Schnitt zubringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.

Bei Dachaufbauten wie Klimaanlage u.ä. darf die zulässige Höhe bis zu 1,50 m über der baulichen Anlage auf bis zu 10% der Fläche der beanspruchten Dachfläche überschritten werden.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 § 22 und 23 BauNVO)

Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Urbanen Gebiet MU I wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Dabei sind Einzel- und Doppelhäuser (E/D) sowie Hausgruppen (H) als Mehrfamilienhäuser zulässig.

Im Urbanen Gebiet MU II wird eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Häuser ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Dies gilt, außer die vorhandene Bebauung erfordert eine Abweichung. Zulässig ist eine Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern (Rh/D) sowie Hausgruppen (H) als Mehrfamilienhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände sowie Vorbauten wie Balkone, Wintergärten und vergleichbare Anbauten dürfen die festgesetzten Baugrenzen in Ausnahmen geringfügig überschreiten, sofern die landesrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Lagerflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen - Stellplätze, Garagen und Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Vorbereiche von Garagen und Carports sind so anzuordnen, dass ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) von mindestens 5,00 m eingehalten wird.

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Geisa in der jeweils aktuellen Fassung.

Zufahrten bzw. Ein- und Ausfahrten zu den jeweiligen Grundstücken sind über die jeweils angrenzenden Erschließungsstraßen zulässig.

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Auf der Grundlage der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel (vgl. Anhang 1 - Schallimmissionsprognose LG 26/2026, Anlage 13, S. 1 und 2) sind die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109-1:2018 zu berechnen.

In den Bereichen des MU II, mit Isophonenlinien über 45 dB(A) nächtlichen Außenpegel, sind in den Nord- und Ostfassaden Spezialfenster (z.B. Hamburger Fenster oder gleichwertige Konstruktionen) einzusetzen, mit denen eine ausreichende Durchlüftung des Raumes gewährleistet wird und gleichzeitig im geöffneten Zustand einen mittleren Innenpegel von nachts ≤ 25 dB(A) in den schutzwürdigen Räumen absichern.

Die erforderliche Schalldämmung der Fenster im gekippten Zustand ist nach DIN 4109-1:2018 zu berechnen. Das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster muss über Prüfzeugnisse nachgewiesen werden.

Im Urbanen Gebiet MU II gilt eine geschlossene Bauweise (g), hier sind entlang der nördlichen und östlichen Baugrenzen zusammenhängende Baukörper zu errichten.

Diese Baukörper sind so auszuführen, dass sie gegenüber den maßgeblichen Schallquellen eine durchgehende abschirmende Wirkung für die dahinterliegenden Bauflächen gewährleisten.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden; Natur und Landschaft sowie Flächen zur Bindung für Bepflanzungen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)

Nebenflächen wie Gehwege, Stellplätze, Feuerwehrumfahrungen auf den privaten Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenfugensteine, wassergebundene Decke,

Drainpflaster) zu befestigen. Diese Festsetzung gilt nicht für Fahrspuren, Aufstellbereiche und Anlieferzonen.

Ab einer zusammenhängenden PKW-Stellplatzfläche von 6 Stellplätzen ist jeweils ein hochstämmiger standortgerechter und klimatoleranter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang ist dieser zu ersetzen.

Die nicht überbauten Flächen (privaten Grünflächen) sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist, je 250 m² nicht überbaute Fläche, mindestens 1 standortgerechter, klimatoleranter Laubbaum zu pflanzen.

Die Pflanzung von Nadelgehölzen (Koniferen) ist nur vereinzelt zulässig und darf 10% der Pflanzungen innerhalb eines Grundstückes nicht überschreiten.

In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder-schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig, soweit sie auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und - nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. m. § 44 BNatSchG)

Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der zu überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 5 und 6 der Gestaltungssatzung der Stadt Geisa).

Dachgestaltung

Als Dachform und Dachneigung sind zulässig:

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45°
- Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°
- Pultdächer mit einer Dachneigung max. 20°.

Staffelgeschosse sind grundsätzlich zulässig, sind jedoch an mindestens einer Seite um 1,50 m zurückzusetzen. Weiterhin darf das Staffelgeschoss die festgesetzte zulässige bauliche Höhe nicht überschreiten.

Bei Doppel- und Reihenhäusern sowie aneinanderstoßenden Hausgruppen (MU II) sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

Die Dacheindeckung von Satteldächern hat mit Tonziegeln zu erfolgen. Dabei sind ausschließlich normalformatige rote und unglasierte Ziegel zu verwenden.

Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 50% in extensiver Form zu begrünen. Bei Dächern mit Photovoltaikanlagen sind die verbleibenden unbelegten Dachflächen zu 50% zu begrünen. Dies gilt auch für (Doppel-) Garagen und Nebengebäude.

Fassadengestaltung

Zulässig sind Wandverkleidungen und Außenwandflächen aus Putz, Beton, Stein und Holz in gedeckten, nicht glänzenden Farben.

Verkleidungen aus Asbest, Eternit, Kunststoff, Fliesen, Mosaik, Glasbausteinen, geleimten Holzfaserwerkstoffen und bituminierten Pappen sind nicht zulässig.

Fassadenbegrünung mit Rank- oder Kletterpflanzen sind grundsätzlich zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind in ihrer Materialwahl und Farbgebung den Hauptgebäuden anzupassen. Dies gilt auch für (Doppel-) Garagen.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Bezüglich der Stellplätze bzw. Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Geisa in der aktuell gültigen Fassung.

Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Drainpflaster, Rasengittersteine oder Rasenpflaster mit mind. 3 cm Rasenfuge etc.) herzustellen.

Einfriedungen

Unbebaute Grundstücksgrenzen an öffentlichen Räumen sind mit einer Einfriedung in Form von Mauern, Zäunen oder Schnitthecken ortsüblich entsprechend des § 10 der Gestaltungssatzung der Stadt Geisa zu versehen.

Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sollten in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) hergestellt werden.

2.2 Allgemeine Hinweise und Empfehlungen,

Wasserwirtschaft, Grundwasser, Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeinen Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt bzw. entdeckt werden, ist die nach § 16 ThürDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Thüringen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Geisa anzuzeigen.

Bodenschutz

Ergeben sich während der Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist unverzüglich die obere Bodenschutzbehörde, das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen.

Für die Anlage von Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen etc. sind vorwiegend vorhandene Wege bzw. vorrangig bereits versiegelte und vegetationslose Flächen zu beanspruchen. Die temporär beanspruchten Flächen sind zu rekultivieren. Bei der Rekultivierung ist vor dem Auftrag des Oberbodens der anstehende Boden tiefen zu lockern.

Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Einhaltung der DIN 18300 und Boden-Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb. Weiterhin ist zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Vorhaben die Einhaltung der DIN 19639 sicherzustellen.

Bei der Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen; StAnz. 10/14).

Im Zuge der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen i.S. des § 202 BauGB ist die vorlaufende Sicherung des anstehenden Mutterbodens sowie dessen funktionsgerechte Verwertung unter Beachtung einschlägiger fachlicher Grundsätze (DIN 19731 / DIN 18915) zu berücksichtigen.

Arten- und Biotopschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen.

Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.

An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und R SBB zu schützen.

Bei der Herstellung von größeren Glasfassaden sind diese gegen Vogelanflug kenntlich zu machen. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und entspiegelten Scheiben erfolgen. In diesem Zusammenhang wird auf die Schrift „Vogelschlag an Glasfläche“ hingewiesen.

Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten ist darauf zu achten, dass angebrachte Leuchtkörper nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen weiteren Lichtemissionen in den Randbereichen kommen kann. Hierbei ist die Lichtmenge so gering wie möglich zu halten. Es sind LED-Leuchtmittel mit geringem Blauanteil sowie gelb-orange oder warmweiße LED und gelbe Natriumlampen zu verwenden.

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung, wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verweisen.

Immissionsschutz

Es wird empfohlen, die der Gebäudeplanung geeignete Maßnahmen zum Schallschutz (z.B. Grundrissgestaltung, schallgedämmte Fenster) zu berücksichtigen. Die Anforderungen der DIN 4109 sowie die Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind zu beachten.

Genauere Aussagen zu den Schallimmissionen sind dem vorliegenden Schallgutachten (vgl. Anhang 1) zu entnehmen. Entsprechend der Ergebnisse des Schallgutachtens werden in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ Festsetzungen getroffen, welche zwingend einzuhalten sind.

Grundsätzlich ist die Einhaltung aller sich aus der TA Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans einzuhalten.

3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da es sich bei dem Geltungsbereich um eine im Innenbereich liegende Fläche handelt und daher einen Bebauungsplan der Innenentwicklung darstellt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe in den Naturhaushalt, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, als „vor dem Verfahren erfolgt oder zulässig“. Somit ist die Planung von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG ausgenommen. Ebenfalls unterliegt das Vorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aus Gründen der Umweltvorsorge wird dennoch eine überschlägige Einschätzung potenzieller Folgewirkungen für den Naturhaushalt vorgenommen und in einem Umweltsteckbrief der Begründung angehängt (Belange von Natur und Umwelt).

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ kommt es zu keiner Erhöhung der zulässigen Bebauung (GRZ 0,6) und somit zu keiner zusätzlichen Versiegelung. Zudem werden Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz getroffen sowie zur Gestaltung der privaten Grünflächen innerhalb des Gebietes, welche zu einer Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes gegenüber der Bestandssituation führt.

Artenschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der konkreten Planumsetzung innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“. Der Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen. Die entsprechenden Festsetzungen zum Arten und Biotopschutz sind daher zwingend bei der konkreten Bauplanung sowie Bauausführung zu berücksichtigen.

4 Immissionsschutz- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die Nutzungsbeschränkungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Vermeidung von Immissionen zu beachten.

Da das Plangebiet an vorhandene gewerbliche Flächen angrenzt, wurde der Auftrag erteilt, die Lärmimmissionen durch Gewerbelärm rechnerisch zu untersuchen und die Ergebnisse mit den Anforderungen der DIN 18005 zu vergleichen. Dabei ist für das Plangebiet von der Gebietseinstufung als „Urbanes Gebiet“ auszugehen.

Aufgrund der schalltechnischen Voraussetzungen des Gebietes durch die gewerblich genutzte Umgebung, soll ein Urbanes Gebiet ausgewiesen werden, um einem möglichen Lärmkonflikt, insbesondere in Bezug auf die Wohnnutzung, entgegenzuwirken. Durch diese Ausweisung ist der Spielraum der erlaubten Lärmpegel in Vergleich größer, vor allem in Bezug auf die benachbarten Gewerbeflächen und Wohnbebauungen. Ziel ist es, auf einem ehemals gewerblich genutzten Areal eine seniorengerechte Wohneinheit zu ermöglichen. Der § 6a Abs. 1 BauNVO setzt eine Nutzungsmischung voraus, die jedoch nicht gleichgewichtig sein muss. Bei dem Plangebiet handelt es sich durch die bereits bestehende südwestliche Wohnbebauung sowie der geplanten seniorengerechten Wohneinheit um die Hauptnutzung des Wohnens. Um eine Nutzungsdurchmischung zu erzielen, kann eine Gliederung nach § 6a Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden, die das Wohnen in Teilen des Gebietes bzw. der Gebäude festsetzt.

Um die Lärmsituation innerhalb des Gebietes zu ermitteln, wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die den Unterlagen beigelegt wurde (siehe Anhang 1- Schallimmissionsprognose LG 26/2026).

Im Plangebiet sind keine Nutzungen, welche einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung benötigen, vorhanden oder zulässig. Geplant ist der Bau einer seniorengerechten Wohneinrichtung. Im Rahmen der schalltechnischen Berechnungen ist zu untersuchen, welche Schallimmissionen durch die vorhandenen und angrenzenden Gewerbeflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Nord“ und „Am Schleidsberg“ zu erwarten sind. Von beiden rechtskräftigen Bebauungsplänen ist eine relevante gewerbliche lärmtechnische Vorbelastung zu erwarten. Dabei sind jeweils die Festsetzungen der beiden Bebauungspläne zu berücksichtigen. Ziel der vorliegenden schalltechnischen Berechnungen ist die Absicherung der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Geltungsbereich des Plangebietes.

Die Ergebnisse zu dem Gewerbelärm führten zu Maximalpegeln im nördlichen und östlichen Bereich, die den Schalltechnischen Orientierungswert tags um 1 dB und nachts um bis zu 3 dB überschreitet (vgl. Anhang 1 – Schallimmissionsprognose, Anlage 8). Nach bisheriger Gesetzeslage und Rechtsprechung wäre damit das Plangebiet nur stark eingeschränkt für eine Wohnnutzung nutzbar. Durch die Anwendung des Bauturbos gemäß des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BauGBÄndG 2025 – Mustererlass, 2.2.1 Festsetzung von Geräuschimmissionswerten und Abweichungen von den Vorgaben der TA Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) Doppelbuchst. aa) sowie § 9 Abs. 1 Nr. 24), S. 9) und die damit verbundenen Änderungen der Gesetzeslage besteht bei heranrückender Wohnbebauung die Möglichkeit, abweichend von den Vorgaben der TA Lärm höhere Schallimmissionen durch Gewerbelärm vor den Fenstern schutzwürdiger Räume zu tolerieren. Allerdings ist dabei zwingen erforderlich, dass der Innenpegel über passive Schallschutzmaßnahmen auf das erforderliche Maß (z.B. tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A)) beschränkt wird und gleichzeitig eine ausreichende Belüftung des schutzwürdigen Raumes gewährleistet wird.

Gemäß den Forderungen des Auftraggebers wird bei der weiteren Betrachtung des Schallschutzes die Vorgehensweise mit passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. „Hamburger Fenster“) mit Anwendung der Festlegungen des Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bauturbo) (BauGBÄndG 2025 – Mustererlass, 2.2.1 Festsetzung von Geräuschimmissionswerten und Abweichungen von den Vorgaben der TA Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) Doppelbuchst. aa) sowie § 9 Abs. 1 Nr. 24), S. 9) angewendet.

Die im Raster berechneten Pegel für den Verkehrslärm werden im Weiteren energetisch zu den Beurteilungspegeln für den Gewerbelärm addiert und daraus wird der maßgebliche Außenlärmpegel berechnet. Die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109-1:2018 „Schallschutz im Hochbau“ /8/ enthält die baurechtlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“. Im vorliegenden Fall wird der maßgebliche Außenlärm im Wesentlichen durch den Gewerbelärm bestimmt. Daraus ergibt sich für die geplanten schutzwürdigen Wohnräume im Plangebiet ein erforderliches gesamtes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 35 dB in den nördlichen und östlichen Randbereichen. Die Anforderungen reduziert sich in Richtung Südwesten des Plangebietes (vgl. Anhang 1 – Schallimmissionsprognose, Anlage 13).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Bereichen mit gewerblichen Nachtpegeln über 45 dB(A) (vgl. Anhang 1 – Schallimmissionsprognose, Anlage 10, S. 2) bestimmte Spezialfenster (z.B. Hamburger Fenster oder gleichwertig) eingesetzt werden müssen, mit denen die Belüftung des Raumes gewährleistet wird und mit denen gleichzeitig im geöffneten Zustand ein mittlerer Innenpegel von ≤ 25 dB(A) abgesichert wird.

Die Isophonen der maßgeblichen Außenlärmpegel für tags und nachts nach Anlage 13 der beiliegenden Schallimmissionsprognose, sind in einem separaten Plan dem Bebauungsplan beizufügen.

Für den Bebauungsplan werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- Auf der Grundlage der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel (vgl. Anhang 1 - Schallimmissionsprognose LG 26/2026, Anlage 13, S. 1 und 2) sind die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109-1:2018 zu berechnen.
- In den Bereichen des MU II, mit Isophonenlinien über 45 dB(A) nächtlichen Außenpegel, sind in den Nord- und Ostfassaden Spezialfenster (z.B. Hamburger Fenster oder gleichwertige Konstruktionen) einzusetzen, mit denen eine ausreichende Durchlüftung des Raumes gewährleistet wird und gleichzeitig im geöffneten Zustand einen mittleren Innenpegel von nachts ≤ 25 dB(A) in den schutzwürdigen Räumen absichern.
- Die erforderliche Schalldämmung der Fenster im gekippten Zustand ist nach DIN 4109-1:2018 zu berechnen. Das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster muss über Prüfzeugnisse nachgewiesen werden.
- Im Urbanen Gebiet MU II gilt eine geschlossene Bauweise (g), hier sind entlang der nördlichen und östlichen Baugrenzen zusammenhängende Baukörper zu errichten. Diese Baukörper sind so auszuführen, dass sie gegenüber den maßgeblichen Schallquellen eine durchgehende abschirmende Wirkung für die dahinterliegenden Bauflächen gewährleisten.

Die schalltechnische Untersuchung geht davon aus, dass die an der nördlichen und östlichen Baugrenze des MU II vorgesehenen Baukörper zunächst errichtet werden und dadurch eine abschirmende Wirkung gegenüber den maßgeblichen Schallimmissionen entfalten. Die Festsetzungen zur Bauweise und Mindesthöhe der Baukörper sowie zur zeitlichen Zulässigkeit der dahinterliegenden schutzbedürftigen Nutzungen dienen der planungsrechtlichen Sicherung dieser für die schalltechnische Beurteilung maßgeblichen Abschirmwirkung.

Genauere Aussagen zu den Schallimmissionen sind dem vorliegenden Schallgutachten (vgl. Anhang 1 – Schallimmissionsprognose LG 26/2026) zu entnehmen. Entsprechend der Ergebnisse des Schallgutachtens werden in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ Festsetzungen getroffen, welche zwingend einzuhalten sind.

Grundsätzlich ist die Einhaltung aller sich aus der TA-Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einzuhalten.

5 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit

eingerräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Entsprechend des Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken sowie bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden einen bestimmten Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten.

Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. erneuerbare Energien werden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ festgesetzt.

6 Altablagerungen und Altlasten

Es ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG befinden, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auch das Vorhandensein von Verdachtsflächen oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen im Plangebiet sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich in einem Abstand von ca. 160 m das Überschwemmungsgebiet der Ulster (Gewässerordnung I, vgl. ThüringenViewer).

Trinkwasserschutzgebiete/ Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung bereits vorhanden. Der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz kann nach derzeitigem Kenntnisstand an bestehende Anschlüsse erfolgen.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist bereits im Bestand gewährleistet.

Abwasserentsorgung

Bei der Änderung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnahe versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Die Abwasserversorgung des Plangebietes ist im Bestand vorhanden.

Bodenversiegelung

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Daher ist die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung infolge der geplanten Bebauung von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und Flächenbefestigungen zu minimieren.

Oberirdische Gewässer

Fließ- oder Stillgewässer sowie Quellen oder Quellbereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Westlich des Geltungsbereiches in einem Abstand von ca. 200 m befindet sich das Fließgewässer „Ulster“.

8 Denkmalschutz

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine Kenntnisse hinsichtlich Vorkommen von Bodendenkmälern oder archäologischen Fundstellen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt bzw. entdeckt werden, ist die nach § 16 ThürDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Thüringen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Geisa anzuzeigen.

9 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung/ Bodenlandumlegung i.S. der § 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

10 Kosten

Der Stadt Geisa entstehen aus dem Vollzuge des Bebauungsplans voraussichtliche Kosten für die Änderung des Bebauungsplans. Die Planungskosten können durch den Verkauf der Baugrundstücke im Urbanen Gebiet ausgeglichen werden.

11 Umweltsteckbrief

11.1 Belange von Natur und Umwelt

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ dient der Wiedernutzbarmachung brachliegender Siedlungsflächen innerhalb des Stadtgebietes Geisa und somit der Innenentwicklung des Stadtgebietes. Durch die Ausweisung des Urbanen Gebietes an dieser Stelle soll zudem die Deckung des Bedarfs an seniorengerechten und barrierefreien Wohnraum im Stadtgebiet Geisa ermöglicht werden.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Somit unterliegt die Planung keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aus Gründen der Umweltvorsorge und um die Belange von Natur und Umwelt angemessen zu berücksichtigen, wird für das Bebauungsplanverfahren im Folgenden im Rahmen eines Umweltsteckbriefes dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen.

11.2 Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

11.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Das Vorhabengebiet umfasst eine Fläche von ca. 10.516 m² und befindet sich im Norden eines bereits dicht besiedelten Bereiches und ist Teil eines ausgewiesenen Gewerbegebietes. Südlich und westlich des Änderungsbereich verläuft die Straße „Am Steinigt“, an die vereinzelte Wohnbebauung mit Hausgärten angrenzt. Im Norden und Osten befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen.

Vorhandene Vegetation, Biotopausstattung

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 10.516 m², welche anthropogen verändert und stark versiegelt ist. Die Fläche wird durch die ehemalige gewerbliche Nutzung charakterisiert, der südwestliche Teilbereich hingegen durch Wohnbebauung mit angrenzenden Hausgärten. Diese Flächen weisen als einzige Grün- und Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung auf.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG befinden sich nicht im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Vorkommen planungsrelevanter Arten

Durch die bestehende gewerbliche Nutzung und dem hohen Versiegelungsgrad, besitzt das Plangebiet keine nennenswerte Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Dennoch stellen die z.T. noch vorhandenen alten Gebäude / Hallen im Bereich des Gewerbegebietes potenziellen Lebensraum für gebäudebrütenden Vogelarten sowie Fledermäuse dar. Die wenigen vorhandenen Grünstrukturen, hier im Bereich der Hausgärten der bestehenden Wohnbebauung bieten potenziellen Lebensraum für Vögel, Insekten sowie Kleinsäuger.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet selbst ist aufgrund geringen Biotopausstattung und der angrenzenden Nutzungen (Wohnbebauung, Straßen, Gewerbe) eher von geringer Bedeutung.

Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen artenschutzrelevanter oder invasiver Arten bekannt.

Bewertung

Im Bestand ist das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich als strukturarm zu bezeichnen. Durch die Nutzung als Gewerbefläche sind die Flächen größtenteils versiegelt und z.T. überbaut, bis auf die vorhandenen Hausgärten sowie vereinzelte ruderale Brach-/Grünflächen. Der Änderungsbereich ist hinsichtlich optischer Beunruhigung, Lärm und Staub vorbelastete nur von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Mit der geplanten Änderung gehen Maßnahmen zur Entsiegelung und Rekultivierung von Flächen einher, welche im Zuge der späteren Nutzung als private Grünflächen angelegt werden. Die

vorhandenen Gärten der Wohnbebauung bleiben dabei weiterhin erhalten. Die Strukturvielfalt im Änderungsgebiet kann durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen erhöht bzw. verbessert werden. Neue potenzielle Lebensräume werden geschaffen bzw. können entwickelt werden.

Insgesamt ist die Änderungsfläche stark anthropogen beeinflusst und besitzen daher nur ein sehr geringes Lebensraumpotenzial für planungsrelevante Arten. Durch die Umsetzung und Einhaltung der im Bebauungsplan angegebenen Hinweise zum Biotop- und Artenschutz sind keine erheblichen oder zusätzlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen / Tiere und biologische Vielfalt innerhalb des Planungs- bzw. Änderungsraums erkennbar.

11.2.2 Fläche und Boden

Bestand

Fläche

Für das Schutzgut Fläche ist zu betrachten, welches Verhältnis zwischen überbautem Bereich und unbebautem Bereich besteht.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 10.516 m². Diese Fläche ist aktuell zum größten Teil vollversiegelt. Lediglich die südwestliche Wohnbebauung weist mit den anliegenden Hausgärten unversiegelte Grünflächen auf. Durch das Vorhaben kommt es durch die Festsetzung der möglichen Überbauung / Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zu keiner zusätzlichen Versiegelung. Die hier im Änderungsbereich bereits versiegelten Flächen werden nur durch die mögliche Bebauung neu geordnet. Die südwestlichen Flächen bleiben in ihrer Form und Nutzung (Wohnbebauung, Hausgärten) erhalten.

Boden

Die Böden im Plangebiet sind bereits anthropogen überprägt und fast vollständig versiegelt sowie z.T. bebaut. Bei den noch vorhandenen natürlichen Böden (Bereich der Hausgärten) handelt es sich um sandigen Lehm – Vega (Auelehm über Sand, Kies) und Braunerde sowie lössartigen Hanglehm (vgl. BGKK-100-TH, Kartendienst des TLUBN).

Seltene und schützenswerte Bodenformationen sind nicht vorhanden. Durch die Nutzung als Gewerbegebiet ist es möglich, dass Altlasten im Boden vorhanden sind, jedoch sind diese nach aktuellem Stand nicht bekannt.

Bewertung

Da die Fläche im Änderungsbereich fast vollversiegelt anthropogen überformt sind, können keine Wasser- und Stoffkreisläufe im Boden uneingeschränkt wirken.

Das Schutzgut Boden hat somit im vom Vorhaben betroffenen Bereich insgesamt eine niedrige Bedeutung. Die Bodenfunktionen im Plangebiet werden als gering bewertet.

Da Minderungsmaßnahmen zum Schutz der Bodenfunktionen festgesetzt werden (Beschränkung der Flächenversiegelung auf ein Minimum, Begrünung privater Freiflächen) ist die Beeinträchtigung durch das Vorhaben als gering einzustufen.

Das Schutzgut Fläche hat bei diesem Vorhaben aufgrund seiner bestehenden bzw. Vorrangegangene Nutzung eine geringe Bedeutung. Die Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben betrifft ausschließlich versiegelte Bereiche und es kommt daher nicht zu Neuversiegelungen.

Um die Versickerung von Regenwasser vor Ort zu fördern, wird auf eine Flächenversiegelung über das notwendige Maß hinaus verzichtet, und – wo möglich – auf versickerungsfähige Oberflächenbeläge zurückgegriffen (z.B. in Form von Parkplätzen mit Rasenfugenpflaster). Die neugeplanten Grünanlagen werden überwiegend naturnah gestaltet und ökologisch aufgewertet, bspw. mit Bäumen und Blühwiesen.

11.2.3 Wasser

Das Schutzgut Wasser gliedert sich in die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Hinsichtlich des Grundwassers sind die bewertungsrelevanten Schutzfunktionen vor allem die Verschmutzungsempfindlichkeit und das Grundwasserdargebotspotenzial. Das Teilschutzgut

„Oberflächengewässer“ umfasst sowohl Gewässer natürlichen Ursprungs als auch anthropogene Gewässer.

Das Schutzgut Wasser hat im Naturhaushalt die Aufgabe, die Wassermenge und -güte des ober- und unterirdischen Wassers zu erhalten, zu erneuern und nachhaltig zu sichern.

Bestand

Grundwasser

Das Planungsgebiet befindet sich im hydrogeologischen Großraum „mitteldeutschen Bruchschollenland“, hier im hydrogeologischen Teilraum „Kuppenrhön“ (vgl. Kartendienst des TLUBN).

Es handelt sich um sandigen Lehm – Vega (Auelehm über Sand, Kies) und Braunerde sowie lössartigen Hanglehm (vgl. BGKK-100-TH, Kartendienst des TLUBN). Dementsprechend besitzt der Boden eine gute Wasserdurchlässigkeit. Jedoch ist der größte Teil der Fläche bereits versiegelt, daher wird die natürliche Bodenfunktion nicht mehr gewährleistet.

Der Boden ist anthropogen verändert und versiegelt sowie verfestigt und weist damit keine natürlichen Bodenprofile auf.

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich befindet sich in keiner der qualitativen Schutzzonen.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. In ca. 200 m westlicher Richtung befindet sich der Fluss „Ulster“ sowie das gleichnamige Überschwemmungsgebiet, welches in rd. 160 m zum Änderungsbereich beginnt.

Bewertung

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung oder Inanspruchnahme von Infiltrationsflächen. Durch die Ausweisung des Urbanen Gebietes werden die Bauflächen neu geordnet und es kommt vergleichsweise zu einer Aufwertung des Gebietes bzw. des Bodens, da die nicht überbauten Flächen als privaten Grünflächen anzulegen sind.

Das Schutzgut Wasser hat somit im vom Vorhaben betroffenen Bereich insgesamt eine geringe Bedeutung.

Zur Vermeidung der Minderung der Grundwasserneubildungsrate durch das Vorhaben, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung nicht versiegelter Flächen sowie der Gestaltung der Stellplätze und Festsetzung von Dachbegrünungen. Diese Vorgaben/Festsetzungen wirken sich positiv auf den Erhalt der Grundwasserneubildungsrate sowie den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser im Plangebiet aus. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

11.2.4 Klima, Luft, Klimawandel

Das regionale und lokale Klima eines Landstriches wird neben den allgemeinen klimatischen und atmosphärischen Einflüssen hauptsächlich durch seine Oberflächenstruktur und die Boden- und Landnutzung beeinflusst. Ein wichtiges klimapragendes Kriterium sind die unterschiedlichen Formen der Landnutzung.

Bestand

Die Stadt Geisa liegt ungefähr 318 m ü. NN im Ulstertal nahe der Grenze zu Hessen im Bereich der Thüringischen Rhön. In Geisa herrscht im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 13°C und innerhalb eines Jahres fallen ca. 810 mm Niederschlag.

Offenlandflächen wie auch größere Wiesen-/Rasenflächen tragen aufgrund der nächtlichen Abkühlung bedeutend zur Kaltluftentstehung bei, während Wald- und Gehölzbestände die Frischluftproduktion fördern. So können die hier vorhandenen Ackerflächen Kaltluft produzieren.

Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine größeren Wiesenbereiche. In einem westlichen und östlichen Abstand beginnen jeweils in ca. 200 m landwirtschaftliche Grünflächen, die als Kaltluftentstehungsort wirken. Ebenso befinden sich keine Waldbereiche im näheren Umfeld des Plangebietes.

Bewertung

Auf Grund der geplanten Änderungen, die zum Teil mit einer Flächenentsiegelung einhergehen und der Schaffung neuer bzw. zusätzlicher Grünstrukturen, kann von einer positiven Entwicklung für die lokalklimatischen Verhältnisse der Stadt bzw. im Änderungsbereich ausgegangen werden. Eine ausreichende Begrünung, Verzicht auf Vollversiegelung - wo möglich -, Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Anlage von Dachbegrünungen können sich positiv auf die kleinklimatische Situation des Siedlungsraumes auswirken.

Die bauplanungsrechtlich zulässige Bebauung wird keine besonderen und speziell für die Luftqualität relevanten Emissionen zur Folge haben.

Veränderungen, die den Klimawandel begünstigen (z.B. durch Treibhausgasemissionen, Aufheizung von Siedlungsbereichen, Veränderung des Wasserhaushalts etc.) werden aufgrund des Entsiegelungsgrades des Vorhabens nicht hervorgerufen. Zudem können kleinklimatische Folgen durch die Festsetzungen zur Begrünung, wie Pflanzungen von Bäumen, Hecken- und Sträuchern, deutlich abgebildert werden.

11.2.5 Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Geisa. Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ grenzt südlich und westlich an die Straße „Am Steinigt“ an, anschließend daran befinden sich vereinzelte Wohnbebauungen mit Hausgärten.

Für das Ortsbild und die Erholungseignung bleibt der Bereich des Planungsgebietes von untergeordneter Bedeutung. Durch die bestehenden Nutzungen stellt der Bereich jedoch keinen öffentlichen Naherholungsort dar.

Durch die Lage innerhalb des Gewerbegebietes ist mit einer geringen bis mittleren Lärmbelastung im Bereich des Plangebietes zu rechnen. Durch schalltechnische Maßnahmen kann dem entgegengewirkt werden.

Bewertung

Durch die Ausweisung der Urbanen Gebiete (MU I und MU II) im Umfeld bestehender gewerblicher Nutzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe (GE Nord, GE Am Schleidsberg, verbleibende GE-Flächen) zu erwarten. Die Festsetzung des Urbanen Gebiets erfolgt unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen und deren betrieblicher Rahmenbedingungen. Bei der Planung wird insbesondere dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Rechnung getragen.

Mögliche Immissionen aus den angrenzenden Gewerbegebieten wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Urbanen Gebiets gewahrt werden, ohne hierdurch zusätzliche, unverhältnismäßige Anforderungen an die bestehenden Gewerbebetriebe auszulösen. Das Urbane Gebiet fügt sich damit in die vorhandene Nutzungsstruktur ein. Die Planung trägt sowohl dem Schutz der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen als auch dem Bestandsschutz und den Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Gewerbebetriebe Rechnung. Eine relevante Einschränkung der bestehenden gewerblichen Nutzungen durch die Ausweisung des Urbanen Gebiets ist daher nicht zu erwarten.

Weiterhin sind durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Bewohner der Nachbarschaft zu erwarten. Dauerhafte Beeinträchtigungen (z.B. Lärm, Erschütterung, Staub und elektromagnetische Felder), die über die bereits bestehenden Einflüsse durch Besiedlung und Straßenverkehr hinausgehen, sind nicht zu verzeichnen. Um die Lärmverträglichkeit zu berücksichtigen wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die der Begründung als Anhang beigefügt ist (siehe Anhang 1-Schallimmissionsprognose LG 26/2026).

Es wird bauzeitlich und damit zeitlich begrenzt zu Lärmbelastungen kommen. Hier sind jedoch die Vorgaben der TA Lärm grundsätzlich einzuhalten.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch, menschlicher Gesundheit und Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen, da der überplante Bereich bereits unmittelbar an den besiedelten Raum angrenzt und derzeit keinen Erholungswert besitzt, der durch eine teilweise Neubebauung nennenswert beeinträchtigt würde. Mit der geplanten Änderung der Nutzung in dem Geltungsbereich soll neuer seniorengerechter und barrierefreier Wohnraum geschaffen werden, was zum einen die Nachfrage der Stadt Geisa deckt und zum anderen einen wertvollen Beitrag für die Stadtentwicklung in Geisa leistet.

11.2.6 Kultur und Sachgüter

Denkmale sowie Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund seiner Lage in der Stadt Geisa und der derzeitigen Bebauung nicht Teil des kulturhistorischen Stadtbildes. Gebäude oder anderweitige Baustrukturen mit kulturhistorischer Bedeutung sind im Planungsgebiet nicht vorzufinden.

11.2.7 Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzgebietszone bzw. in der Biosphärenreservatszone „Entwicklungszone BR Rhön RIII“, im Naturraum „Vorderrhön“ sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Thüringische Rhön“ (vgl. ThüringenViewer). Im Bereich des Biosphärenreservates (BW) „Rhön“ geht die Verordnung über das BR den Bestimmungen über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 60 „Thüringische Rhön“ vor.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen bzw. Konflikte auf die genannten Schutzgebiete zu erwarten, da es sich um einen bereits voll erschlossenen und bebauten Bereich innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Geisa handelt. Die durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichen zulässigen Nutzungen in einem Urbanen Gebiet rufen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die Entwicklungsziele der Schutzgebiete hervor. Von einer unveränderten Verträglichkeit mit den Schutzziele des LSG „Thüringische Rhön“ kann weiterhin ausgegangen werden.

In ca. 200 m westlicher Entfernung befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet „Thüringische Rhön“ bzw. das FFH-Gebiet „Ulster“, welches sich entlang des namensgebenden Gewässers der Ulster zieht. Mögliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete durch das Vorhaben sind jedoch nicht zu erwarten.

Weitere Überschneidungen mit Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 – 25 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente) liegen jedoch nicht vor. Ebenfalls sind keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile sowie gesetzlich geschützte Biotope im Geltungsbereich selbst oder dessen Umfeld vorhanden.

Es sind keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotope im Plangebiet oder näherem Umfeld vorhanden.

Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind ebenfalls nicht durch das Vorhaben betroffen.

11.2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 UVPG sind Eingriffsfolgen auf ein Schutzgut, die sich indirekt, d.h. i.d.R. auch zeitlich versetzt, auf andere Schutzgüter auswirken, wie z.B. die Verlagerung von Erholungsnutzungen aus einem überplanten Gebiet mit der Folge zunehmender Beunruhigung anderer Landschaftsteile. Wenn es Rückkoppelungseffekte gibt, die dazu führen, dass Veränderungen der Schutzgüter sich wechselseitig und fortwährend beeinflussen, sind diese Wechselwirkungen besonders zu berücksichtigen. Eine „einmalige“ Sekundärwirkung entspricht einer (wenn auch u.U. schwer zu prognostizierende) Eingriffswirkung und sollte im Kontext der schutzgutbezogenen Eingriffsbewertung bereits abgearbeitet sein.

Insgesamt gesehen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter biologische Vielfalt, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter sowie Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung prognostiziert. Über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus werden keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltauswirkungen festgestellt.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt, Boden/ Fläche ist ebenfalls aufgrund der Vornutzung des Gebietes und den damit einhergehenden Vorbelastungen nicht auszugehen.

Durch die geplante geänderte Nutzung des Gebietes und die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, den Festsetzungen zur Eingrünung des Gebietes wird das Änderungsgebiet deutlich gegenüber der aktuellen Bestandsituation aufgewertet. Die städtebauliche Situation / das Ortsbild kann deutlich aufgewertet werden.

11.3 Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes

Das Planungsgebiet befindet sich im besiedelten Stadtraum und weist durch die Nutzung als Gewerbestandort eine vollständig versiegelte Fläche auf. Die südwestlich befindlichen Wohnbebauungen bieten den einzigen unversiegelten Grünraum innerhalb des Geltungsbereiches.

Durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung gibt es nahezu keine Biotopausstattung, der Standort ist allgemein sehr anthropogen geprägt. Vorbelastungen resultieren hauptsächlich aus der angrenzenden Straße „Am Steinigt“ und dem bestehenden angrenzenden Gewerbestandort (Lärm).

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter des UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

Zudem enthält der Bebauungsplan bereits Hinweise und Empfehlungen sowie Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft und zur Durchgrünung des Gebietes womit eine deutliche Erhöhung der Arten- und Biotopvielfalt im Änderungsgebiet ermöglicht wird.

11.4 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bei Bebauungsplänen die nach § 13a BauGB aufgestellt werden, gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig. Zudem werden durch die Änderungen kein zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen. Um das Bauvorhaben dennoch möglichst umweltschonend zu realisieren, beinhaltet die Planung die Anpflanzung neuer Laubbäume und Hecken und die Entwicklung von Grünflächen. Weiterhin trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung von den Grundstücksfreiflächen, Herstellung von (Dach) -begrünungen und Nutzung von Solarenergie.

Die vorgesehenen Maßnahmen bzw. Festsetzungen tragen zur Erhöhung der Strukturvielfalt und dem Klimaschutz im Planungsgebiet bei.

Außerdem werden Minderungsmaßnahmen zum Schutz der Bodenfunktionen festgesetzt (Begrenzung der Flächenversiegelung, Begrünung, Verwendung von Oberboden und Unterboden, Herstellung einer durchwurzelbaren Schicht vor Auftrag des Oberbodens).

11.5 Alternativenprüfung

Im Zuge der Planung wurden bislang keine weiteren Standorte untersucht, da es sich um ein z.T. brachliegendes Gewerbegebiet handelt, welches durch die Änderung des Bebauungsplanes wieder einer innenstädtischen Entwicklung zugeführt wird. Aufgrund seiner Nähe zum Altenpflegeheim St. Elisabeth ist der Standort bzw. der Änderungsbereich besonders für die Entwicklung von seniorengerechtem und barrierefreiem Wohnraum eignet. So können bereits vorhandene angrenzende Strukturen / Nutzungen weiterentwickelt bzw. auch erhalten werden.

11.6 Gesamtbeurteilung des Vorhabens

Dem Vorhaben, innerhalb des Geltungsbereiches ein „Urbanes Gebiet“ auszuweisen, um Mehrgenerationswohnen zu ermöglichen, ist städtebaulich nichts entgegenzusetzen. Die momentane Fläche hat durch ihre gewerbliche Nutzung und vereinzelt Wohnbebauungen nur eine geringe Wichtigkeit. Durch das Vorhaben kommt es zu einer Neuausweisung und Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes. Durch die bauordnungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen führt es zu einer Aufwertung des Plangebietes. Durch die Umnutzung

des Gebietes wird die Innenentwicklung der Stadt Geisa gefördert und der Bedarf an seniorenrechtem und barrierefreiem Wohnen gedeckt.

Gravierende Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Stadtbild sind nicht zu erwarten. Vielmehr führen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu einer Erhöhung der arten- und Strukturvielfalt im Änderungsbereich. Durch die Pflanzung und Entwicklung neuer Grünstrukturen (Bäumen, Hecken sowie die Anlage artenreichen Blühwiesen) wird das Gebiet ökologisch aufgewertet und es werden potenzielle Lebensräume verschiedener Tierarten (Vögel, Insekten und Kleinsäuger / Fledermäuse) geschaffen.

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten, Biotope, biologische Vielfalt, Boden/Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch/menschliche Gesundheit und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter kommen zu dem Ergebnis, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Gewerbegebiet Nord" in Geisa keine erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand verursacht wird.

Weiterhin kann durch geplante grünordnerische Maßnahmen, wie Baumpflanzungen, die Entwicklung einer Blühwiese, die Anlage von Staudenbeeten und die Begrünung der Zaunanlagen durch Rank-/Kletterpflanzen die Strukturvielfalt im Planungsgebiet erhalten und u.U. auch erhöht werden.