

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
NR. 19 IN ILMENAU “SPESSARTHÜTTE“**

A 60	A 600	A 610
STADTBAUAMT		
15. AUG. 2005		
3617		
A 630	A 650	Ablage

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

GEMÄSS §9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (Bau GB)

1. ANLASS DER PLANUNG UND AUFSTELLUNGSBESCHLUSS..... 2

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLANES..... 2

3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES..... 3

4. DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN..... 3

5. EINORDNUNG DER BEBAUUNGSPLANUNG..... 4

6. PLANUNGSZIELE..... 4

7. ANGEWANTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE..... 4

8. PLANUNGSKONZEPTION..... 5

9. AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
ERLÄUTERUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN..... 5

10. ERSCHLIESSUNG..... 7

11. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG..... 8

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG UND AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Anlass der Planung ist die Umnutzung einer gewerblichen Brache, welche in den letzten Jahren zum Teil als Sitz einer Klempner- und Heizungsfirma genutzt und zum größten Teil durch Leerstand starkem baulichem Verfall preisgegeben war. So konnte nur ein Totalabbruch des Gebäudekomplexes erfolgen und eine Planung eines allgemeinen Wohngebietes im Planteil A und im Planteil B vorgenommen werden. Das im Aufstellungsbeschluss als Mischgebiet festgelegte Plangebiet B ist nach dem Hinweis des Landesverwaltungsamtes sowie nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger in ein allgemeines Wohngebiet in der Entwurfsfassung geändert worden.

Der Beschluss zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch den Stadtrat am 19.04.2001 gefasst.

Anlass war die Beantragung durch den neuen Eigentümer das Gelände zu sanieren und anschließend mit einer neuen Bebauung zu versehen.

Mit der Umgestaltung der Gewerbebrache in die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wird der zur Zeit noch brach liegende Innenbereich der bereits begonnenen straßenbegleitenden Bebauung in der Mittelfeld- und Schlachthofstraße angepasst.

Ein Bebauungsplan ist auf Grund der vorgesehenen Bebauung des Innenbereiches zu dessen Erschließung erforderlich.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES VORHABENBEZ. BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.19 der Stadt Ilmenau liegt in folgenden Grenzen:

Im Norden liegt die Grenze des Plangebietes im Bereich der Erschließungsstraße an der Mittelfeldstraße, sowie an den bereits bebauten Doppelhausgrundstücken mit den Flurstücksnummern 1208/8,1208/9,1208/10,1208/11,1208/12, 1208/13,1208/15, 1208/16,1208/17 und 1208/18.(Veränderungsnachweis Nr.24/04 vom 12.08.2004)

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Flurstücke 3416 und 1212

Im Südosten wird es durch das schon zum Teil bebaute Flurstück 1208/6 begrenzt.

Im Süden bildet die Grenze des Plangebietes B die Schlachthofstraße.

Im Westen grenzen die ehemalige PGH Elektro-Rundfunk-Fernsehen-Ilmenau mit der Flurstücksnr. 1152/1 und das Flurstück Nr. 1152/2 an das Plangebiet. Flurstücksnr. im Plangebiet sind 1208/14 und 1208/19.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Planteil A, der Planzeichnung im Maßstab 1:500 ersichtlich.

Die Änderung des Geltungsbereiches des Plangebietes gegenüber des Aufstellungsbeschlusses und der Vorplanung ergab sich aus den zwischenzeitlich schon entstandenen straßenbegleitenden Bebauungen in der Mittelfeld- und Schlachthofstraße sowie durch den Erwerb des Flurstückes 1208/3 durch den Vorhabenträger.

3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1. LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRSTECHNISCHE ANBINDUNGEN

Das Plangebiet „Spessarthütte“ liegt nordöstlich vom Hauptbahnhof und vom Busbahnhof und grenzt somit mittelbar an das Stadtzentrum der Stadt Ilmenau. Da sich das Plangebiet zwischen der Mittelfeld- und der Schlachthofstraße befindet kann es über beide Zufahrten erschlossen werden.
Die Größe des Plangebietes umfasst ca. 0,75 ha.

3.2. UMGEBUNG DES PLANGEBIETES

Im Norden wird das Plangebiet durch die Bebauung der Mittelfeldstraße mit Doppelhäusern und 3 geschossigen Mehrfamilienhäusern umgeben.
Im Westen befinden sich die 1 und 2 geschossigen Gebäude der ehemaligen ERFI (PGH Elektro-Rundfunk-Fernsehen Ilmenau, Baracke und Garagen). Im Osten grenzt das Plangebiet an die 2-3 geschossige Wohnbebauung der Mittelfeld- und Schlachthofstraße. Nordwestlich befindet sich eine Sport- und Spielplatzfläche, die jedoch vom Vorhabenträger als Wohnbauflächen vermarktet wird. Im südöstlichen Bereich die Wohnbebauung entlang der Schlachthofstraße und unterhalb des Straßenniveaus schließt sich das Gelände des Hauptbahnhofes an.

3.3. AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet wurde von einer alten Ilmenauer Glashütte, der „Spessarthütte“ genutzt. Die spätere Nutzung erfolgte als Annahmestelle für Sekundär Rohstoffe (SERO) und bis zur Wende durch die OGS (Obst- und Gemüsegroßhandel) und die Firma Raumheizung (Ofenbau und Heizungsfirma). Dieser Teil wurde bis ca. Mitte der 90iger Jahre von einer Sanitärfirma weiter genutzt und stand bis zum Abbruch leer.
Ende der 90iger Jahre wurden sämtliche Gebäude abgerissen und das Gelände durch eine Baufirma saniert. Die Sanierung der Altlasten, auf Grund der ehemaligen Generatorenanlage der Glashütte, ist mit dem Gutachten von Dr. Bachmann durch die „fachgutachterliche“ Begleitung des Rückbaus des Grundstücks Schlachthofstraße 18“ abgeschlossen und vom Staatlichen Umweltamt Erfurt bestätigt.

4. DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im 3. Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der FNP ist nach Rechtskraft des V/E Planes anzupassen.

5. EINORDNUNG DER BEBAUUNGSPLANUNG

Das Areal des Plangebietes „Spessarthütte“ ist durch die Einbettung in das unmittelbare Umfeld des durch Wohngebäude geprägten Mischgebietes als allgemeines Wohngebiet beabsichtigt zu nutzen. Da aus ökologischer und städtebaulicher Sicht ein Vorzug bereits erschlossener innerstädtischer Flächen gegenüber neu zu erschließenden Gebieten auf der grünen Wiese vorliegt, ist die Entscheidung des Vorhabenträgers zur Errichtung eines Wohngebietes an dieser Stelle zu begrüßen.

6. PLANUNGSZIELE

Mit der Durchführung des Planungsverfahrens eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung wird die Herstellung des Baurechtes für künftige Nutzung festgelegt. Vorrangig sind folgende Zielsetzungen bei der Planung zu berücksichtigen und möglichst in Einklang zu bringen.

- Die städtebauliche Annäherung des Plangebietes an das umgebende Mischgebiet.
- Die Sicherung der Erschließung des Gebietes durch den Neubau einer Anliegerstraße parallel zur Ludwig-Jahn-Straße zwischen der Mittelfeld- und der Schlachthofstraße.
- Durch die teilweise Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame Versiegelung der erforderlichen Stellflächen wird besonderen Wert auf das ökologische Gleichgewicht im Plangebiet gelegt.

7. ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Grundsätze der Planung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Spessarthütte“ sind folgende:

- Die bauliche Nutzung im Plangebiet regeln
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung und das Areal durch die geplanten Neubauten an die vorhandenen Wohnbebauung anpassen
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen u. entwickeln.
- im Plangebiet Lebensbedingungen zu schaffen die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen.
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und unversiegelte Flächen nur im notwendigen Maß zu beanspruchen.

8. PLANUNGSKONZEPTION

8.1. VERKEHRSKONZEPTION

Die Anbindung des Wohngebietes erfolgt über den Neubau einer Straße die als Anliegerstraße (Verbindung zwischen Mittelfeld- und Schlachthofstraße) fungiert. Die innere Erschließung ist über eine Anliegerstraße zwischen Mittelfeld- und Schlachthofstraße geplant die eine Stichstraße zu den östlichen Parzellen mit einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 12,00 m erhält. Der Wendekreis ist so ausgelegt, dass LKW sowie Feuerwehr und Müllfahrzeuge ungehindert wenden können.

Die Durchgangsstraße wird mit einem Regelquerschnitt von 7,50m konzipiert. Sie enthält eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und einen Gehweg von 1,50 m auf der Westseite, sowie 0,50m Schrammborde auf der Ostseite. Die Sackgasse mit dem Wendehammer mit einem Durchmesser von 12 Metern ist mit einer Straßenbreite von 4,75m und jeweils 1 Schrammbord von 0,5m, also 5.75m vorgesehen. Zur Entwässerung der Verkehrsflächen werden Straßeneinläufe vorgesehen.

8.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Auf Grund des direkten näheren Umfeldes des überwiegend mit Wohngebäuden bebauten Mischgebietes des Quartieres Weimarer –, Mittelfeld –, Schlachthof - und Ludwig-Jahn-Straße ist die Nutzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet vertretbar. Durch die Festsetzung von Geschossigkeit und der Firsthöhen ist eine für die Größe des Quartiers angemessene Höhe der baulichen Anlagen vorgesehen.

9. AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES ; ERLÄUTERUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

9.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet A wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO festgesetzt. Bei der Festlegung der zulässigen Maßnahmen wurde davon ausgegangen, dass bei der geringen Größe des Gebietes ausschließlich Wohnhäuser zulässig sind. Ausnahmsweise werden nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

Auf Grund der beschränkten Baufelder sind die ausnahmsweise erlaubten Maßnahmen nur nach eingehender spezifischer Prüfung des Einzelfalles zu entscheiden.

Alle sonst im § 4 der BauNVO aufgeführten Nutzungsarten werden nicht erlaubt .

Diese Einschränkungen sind auf Grund der Größe des Baugebietes erforderlich.

Das Plangebiet B wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgelegt. Es sind hier Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank-

und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ,
Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht
störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen möglich.
Ausnahme: werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Da das
Plangebiet B nur aus einem Grundstück besteht ist dort nur ein Gebäude mit den
angeführten Nutzungsarten möglich.

9.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Vorgabe der Grund- und Geschossflächen
zahlen und der Angabe der Geschossigkeit festgelegt.

Es wurden die zulässigen Werte der BauNVO für die entsprechenden Nutzungsgebiete
festgelegt. Die zulässigen Firsthöhen für das Plangebiet A wurden mit max. 12,00m
festgesetzt , so dass nur 2 Vollgeschosse mit ausgebauten Dachgeschossen zulässig
sind. Die höhenmäßigen Festsetzungen für das Plangebiet B sind mit einer Firsthöhe
von max. 16,50 m der vorhandenen Wohnbebauung angepasst.

9.1.3. Bauweise , überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Im gesamten Plangebiet A sind nur Einzel- und Doppelhäuser und im Plangebiet B
nur Einzelhäuser zugelassen. Die zur Bebauung freigegebenen Flächen werden durch
die Baugrenzen festgelegt (Baufelder). Die in den Baufeldern vorgegebenen
Firststrichtungen (parallel und senkrecht zur Straße) legen eine straßenbegleitende
Bebauung fest. Im Plangebiet B sind auf Grund des Wurzelschutzes der bestehenden
Bäume die Nutzung durch Stellplätze nur im Baufenster zulässig.

9.1.4. Flächen für Stellplätze ,Garagen und Nebenanlagen

Die Anlagen der Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wird nur auf den
überbaubaren Flächen vorgesehen, um die Versiegelungsflächen des Bodens
zu minimieren. Geringe Überschreitungen mit Stellplätzen sind nur in den
Zufahrtsbereichen zulässig.

9.1.5. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind per Eintragung in die Planzeichnung nach den örtlichen
Erfordernissen festgesetzt.

Die Straßen sind als Gemeindestraßen anzulegen. Die Verbindungsstraße zwischen
Mittelfeld- und Schlachthofstraße wird nach EAE 85 mit einem Regelquerschnitt von
7,50 m festgelegt (wie unter Punkt 8.1. beschrieben). Die Stichstraße ist als eine
Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 5,75m vorgesehen. Am Ende der
Stichstraße ist eine Wendeanlage mit einem Ø von 12,00 m anzulegen, der es
ermöglicht Feuerwehren, Müllfahrzeugen und LKW zu wenden.

9.1.6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Erschließungsstraße werden hochstämmige Laubbäume gemäß der festgelegten Artenliste und in den in der Planzeichnung angegebenen Abständen angepflanzt. Dabei kann im Bedarfsfall maximal 5,00m von der vorgesehenen Pflanzstelle abgewichen werden. An der Stichstraße ist keine Bepflanzung vorgesehen. Die Baumscheiben können mit Sträuchern mit einer Wuchshöhe bis 1,00 m nach Vorgabe der Pflanzliste versehen werden, um den Straßenbereich ein besseres Ansehen zu verleihen. Die Festsetzung zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern in Abhängigkeit der Grundstücksgröße ist für die Durchführung der Begrünung des Wohngebietes im nicht überbauten Bereich erforderlich. Die festgelegten Pflanzflächen im Grenzbereich sollen eine natürliche Eingrenzung des Wohngebietes in die nachbarschaftliche Umgebung ermöglichen. Die bestehenden Bäume und Büsche auf und unmittelbar neben der Westgrenze des Plangebietes sind zu entfernen und durch die in der Pflanzliste festgelegten Büsche zu ersetzen.

Die beiden in der Planzeichnung und in der Festsetzung bezeichneten zu erhaltenden Bäume sind eine Kastanie mit einem Stammdurchmesser von ca. 1,00 m und einer Krone von ca. 12,00 m und eine Esche mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,80 m und einer Krone von ebenfalls 12,00 m.

9.2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN GEMÄSS BAUORDNUNG (THÜRBO)

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist einen positiven Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen zu erzielen. Die Regelungen zur Gestaltung erlauben nur einen begrenzten Einsatz an Material- und Formenvielfalt.

Durch die Vorgaben wird ein harmonischer Gebietscharakter erzielt, wobei den Bauherren individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bleiben. Zusätzliche Bestimmung zur Ausführung der Grundstücksbegrenzungen und zu Müllbehältern sind aus ästhetischen Gesichtspunkten erforderlich um den Gesamteindruck der Grundstücke aus Straßensicht zu verbessern. Gleiches gilt für die Einfriedungen der Privatgrundstücke, die durch Hecken und andere Begrünung die Gestaltung im Bereich des Straßenraumes verbessern.

Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen sind durch die Vorgaben in dem Bebauungsplan denen der unmittelbaren Umgebung angepasst.

10. ERSCHLIESSUNG

Wasserversorgung:

Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist mit dem Anschluss an das örtliche Netz durch den WAVI gewährleistet.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Kanalisation in der Schlachthofstraße im Trennsystem in die Zentrale Kläranlage der Stadt Ilmenau.

Regenwasser

Ein Teil des Regenwassers wird auf den privaten Grundstücksflächen durch Rückhaltung in Zisternen und Regenrückhalteanlagen als Brauchwasser genutzt. Der Rest wird über die städtische Kanalisation in den Vorfluter geleitet.

Stromversorgung

Die Erschließung mit Strom ist durch die Stadtwerke Ilmenau über die Schlachthofstraße gesichert.

Erdgasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas wird ebenfalls durch die Stadtwerke Ilmenau abgesichert. Als Alternative ist aber auch ein Anschluss an das Fernwärmenetz der IWV (Ilmenauer Wärmeversorgung) möglich, die aber durch den Vorhabenträger nicht genutzt wird.

Telefonanschluß

Die unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ist seit langem als Standard anzusehen, da der heutige Stand der Technik eine oberirdische Bauweise nicht zulässt. Aufgrund von gegenwärtigen Entwicklungstendenzen einzelner Versorgungsträger erscheint es aber doch notwendig, eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen.

Immissionschutz

Die schallschutztechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005/Beiblatt 1 sind für ein allgemeines Wohngebiet Tags = 55 dB(A)
Nachts = 45 dB(A)

Eine Schallpegelmessung in dem Bereich der Schlachthofstraße am Bahngelände ergab Messergebnisse von den Zügen zwischen Ilmenau und Plaue von
Tags = 57,1 dB(A) und
Nachts = 55,2 dB(A).

Entsprechend DIN 4109 Tabelle 8 ergibt sich bei einem Außenlärmpegel von 56 – 60 dB(A) ein erforderliches $R'_{w, res}$ der Außenbauteile von 30 dB(A) = Lärmpegelbereich II = 56 – 60 dB(A).

Nach Tabelle 9 und einem angenommenen Raum von 3,00 m x 5,00 m und einer Raumhöhe von 2,50 m ergibt sich folgender Korrekturwert:

$$s = \frac{5,00 \times 2,50}{5,00 \times 3,00} = 0,8 = 0 \text{ dB(A)} = \text{erf } R'_{w, \text{res}} = 30 \text{ dB(A)}.$$

Unter Berücksichtigung der Tabelle 10/Zeile 1 – Lärmpegelbereich II und ca. 30% Fensterflächenanteil ergeben sich folgende Schalldämmmaße:

Wandflächen = 30 dB(A)

Fensterflächen = 25 dB(A)

Die erforderliche Schalldämmung von 30 dB(A) wird z.B. von einem 30,00 cm dicken Ziegelmauerwerk mit einer Steinrohichte von 0,8 mit einem $R_{w, \text{res}}$ von 47 dB(A) erfüllt. Bei den Fenstern werden die erforderlichen 25 dB(A) nach Tabelle 40 Zeile 1/Spalte 3 z.B. durch ein Einfachfenster mit einer Isolierverglasung (6 mm Vergl. 8 mm Zwischenraum = 27 dB(A) erfüllt.

Die Einhaltung der entsprechenden Bauschalldämmung ist in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

11. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf

1. Menschen, Tiere, Pflanzen

Menschen

Die Schaffung des allgemeinen Wohngebietes bewirkt eine Verbesserung der Lebensqualität der Menschen in der Umgebung gegenüber der derzeitigen Situation, da durch die Bebauung eine brachliegende Baulücke geschlossen wird. Durch den Zuzug der in dem Gebiet neu Bauenden entstehen auch neue nachbarliche Beziehungen zu den Bewohnern der angrenzenden Grundstücke.

Tiere

Durch die Anlage der Hausgärten auf den einzelnen Parzellen und das Anpflanzen von Laubbäumen im Straßenbereich ermöglicht es vielen Klein – und Kleinsttierarten hier neuen Lebensraum zu erschließen, was beim jetzigen Zustand des Gebietes nur bedingt möglich ist, da nach dem Bodenaustausch schlechte Ernährungsmöglichkeiten für die meisten Tierarten gegeben sind.

Pflanzen

Der Einfluss auf die einzigen erwähnenswerten bestehenden Pflanzen, ein über 60 Jahre alter Kastanienbaum und eine etwa genauso alte Esche wird sich durch die verbesserten Umweltbedingungen infolge der weiteren Anpflanzungen auf dem Areal positiv auswirken. Die restlichen auf der Grenze stehenden Bäume und Büsche sind aus nachbarrechtlichen Gründen zu entfernen und durch die in der Pflanzenliste vorgegebenen Büsche zu ersetzen.

2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Boden

Die Belastung des Bodens war durch die ehemalige Nutzung des Geländes als Gewerbefläche besonders durch Bauwerksreste (Reste alter Brennöfen der Glashütte) und infolge der ehemaligen Gaserzeugung in dem Bereich mit Mineralöl und PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) kontaminiert.

Die Sanierung des Plangebietes erfolgte durch den Aushub des kontaminierten Materials und einem Bodenaustausch unter fachgutachterlicher Aufsicht, so dass keine Bodenbelastungen mehr im Plangebiet vorhanden sind.

Die Zuordnungswerte auf dem gesamten Gebiet sind für PAK und Mineralöl unterboten. Durch die Neubebauung entstehen keine neuen Bodenbelastungen.

Wasser

Nachdem der Boden saniert wurde sind auch keine Belastungen des Grundwassers mehr zu erwarten.

Um möglichst viel Oberflächenwasser in den Boden zurück zuführen wurde auf eine geringe Bodenversiegelung in der Planung geachtet.

Da die Abwässer der zentralen Abwasserentsorgung der Stadt Ilmenau zugeführt und keine Gewerbe mit abwasserschädigenden Stoffen zugelassen werden, wird es keine höhere Belastung des Wassers geben.

Luft/Klima

Zur Verbesserung der Luft dienen die in der Planung festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Flächen des Plangebietes durch die Stickstoffaufnahme und Sauerstoffabgabe an die Luft.

Durch den Einsatz moderner Brennwerttechnik sowie von Wärmerückgewinnungsanlagen und der Anwendung erneuerbarer Energien, wie Erdwärme und Sonnenenergie wird ebenfalls auf eine Entlastung der Luft und der Verbesserung des Klimas hingewirkt.

Landschaft

Auswirkungen auf die Landschaft werden durch das Plangebiet nicht entstehen.

2. Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter auf dem Plangebiet vorzufinden.

aufgestellt im Auftrag der „Anhöck & Keller Massivhaus“ GmbH im Juni 2005