

Stadt Langewiesen

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Folgewiesen“

2. Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Gewerbegebiet „Folgewiesen – Teilbereich Ost“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit	2
2. Bezeichnung	2
3. Art des Verfahrens	3
4. Verfahrensablauf	4
5. Räumlicher Geltungsbereich	5
6. Planziel	5
7. Darstellung im Flächennutzungsplan	6
8. Verkehrstechnische Erschließung	6
9. Ver- und Entsorgung	6
10. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
12. Hinweise	7
13. Rechtsgrundlagen	8

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan zum Gewerbegebiet „Folgewiesen“ wurde am 14.04.1991 von der Höheren Bauaufsichtsbehörde Meiningen, Bereich Städtebau und Wohnungswesen in Suhl genehmigt. Dieser Ursprungsbebauungsplan ist einer der ältesten Bebauungspläne der Stadt Langwiesen. Er umfasst einen Geltungsbereich von ca. 6,9 ha.



Abb. 1: Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans

Der ursprüngliche Bebauungsplan enthielt zahlreiche sehr kleinteilige überbaubare Grundstücksflächen (durch Baufenster festgesetzt). Die sich ansiedelnden Gewerbebetriebe hatten in der Regel einen höheren Flächenbedarf und erwarben mehrere zusammenhängende Baugrundstücke.

Um eine zukunftssträchtige Bebauung nicht unnötig zu erschweren, erfolgte im August 1995 die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes in der Art, dass die Baugrenzen / überbaubaren Grundstücksflächen den Eigentumsverhältnissen angepasst wurden. Weitere Festsetzungen wurden nicht geändert.

Aktuell sind in dem Gewerbegebiet 14 Unternehmen ansässig.

In den letzten 5 Jahren fanden keine Neuansiedlungen statt, sondern bereits ansässige Unternehmen haben die noch bzw. wieder verfügbaren Grundstücke erworben um am Standort in Erweiterungen zu investieren.

Die J.A.R.T. Stallbau- und Ausrüstungs- GmbH ist im Frühjahr 2013 mit ihren Erweiterungsplänen an die Stadt Langwiesen herangetreten. Dazu wird ein Teil des kommunalen Flurstücks 751/28 benötigt.

In unmittelbarer Nachbarschaft der J.A.R.T. Stallbau- und Ausrüstungs- GmbH haben sich durch Grundstücksverkäufe erneut Abweichungen zwischen den in der ersten B-Plan-Änderung festgesetzten Baugrenzen und den Eigentumsverhältnissen ergeben, die in diesem Zusammenhang ebenfalls angepasst werden sollen.

2. Bezeichnung

Der Teilbereich, in dem der Bebauungsplan geändert wird, erhält die Bezeichnung **„Folgewiesen – Teilbereich Ost“**.

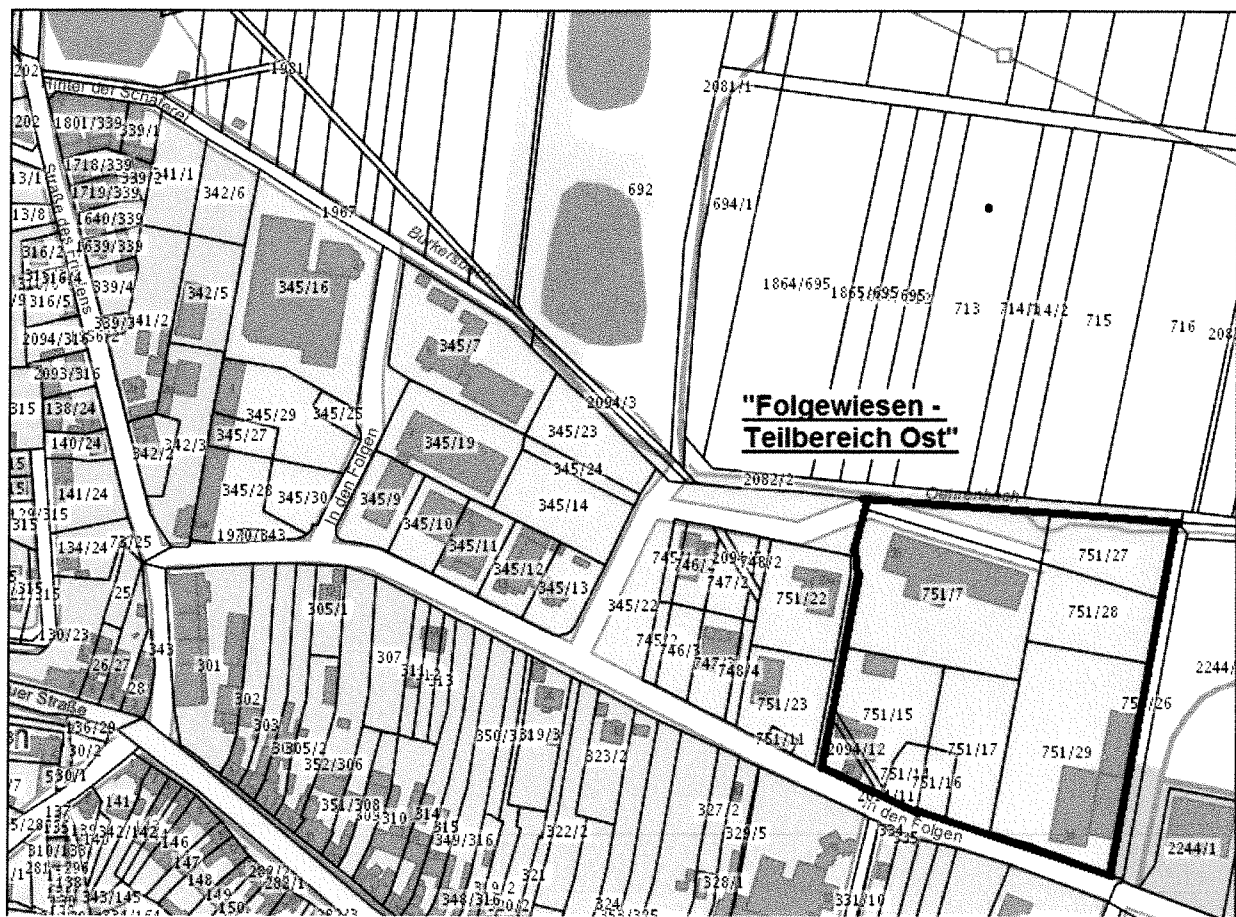


Abb. 2: Geltungsbereich „Folgewiesen – Teilbereich Ost“

3. Art des Verfahrens

Die vorliegende Bauleitplanung soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Bei der beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanes „Folgewiesen – Teilbereich Ost“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB liegen vor:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und von § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der 3. Entwurf der 2. Vereinfachten Änderung wird mit der Begründung nach entsprechender Beschlussfassung durch den Stadtrat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monat öffentlich ausgelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Die

eingehenden Stellungnahmen werden geprüft, die Belange sind im Stadtrat abzuwägen. Gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschließt die Gemeinde zu gegebener Zeit die Änderung als Satzung, die damit Bestandteil des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Folgewiesen“ wird.

Der Teilbereich „Ost“ ersetzt Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Folgewiesen“. Im Falle der Nichtigkeit des Teilbereichs „Ost“ soll der überlagerte Planteil des Bebauungsplanes „Folgewiesen“ wieder aufleben.

4. Verfahrensablauf

Verfahrensteil	Datum	Beschluss
1. Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes - Bekanntmachung im Amtsblatt 7/2013	10.06.2013 12.07.2013	SR 393/2013
2. Entwurf - Planzeichnung Teil A - Text Teil B - Begründung	Dezember 2013	
3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss - Bekanntmachung im Amtsblatt 3/2014 - Aushang Öffentliche Auslegung	03.02.2014 14.03.2014 14.03.2014 24.03. – 25.04.2014	SR 461/2014
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	19.02.2014 und 18.03.2014	
5. Abwägungsbeschluss zu den Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen	18.12.2014	SR 55/2014
6. Mitteilung des Abwägungsergebnisses	29.12.2014	
7. Satzungsbeschluss	02.02.2015	SR 74/2015
8. Aufhebung Abwägungs- und Satzungsbeschluss	07.09.2015	SR 113/2015
9. 2. Entwurf - Planzeichnung Teil A - Text Teil B - Begründung	November 2015	
10. Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum 2. Entwurf - Bekanntmachung im Amtsblatt 12/2015 - Aushang Öffentliche Auslegung	16.11.2015 11.12.2015 11.12.2015 13.12.2015 - 25.01.2016	SR 126/2015
11. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf	03.12.2015	

- | | | | |
|-----|---|--|-------------|
| 12. | 3. Entwurf
- Planzeichnung Teil A
- Text Teil B
- Begründung | April 2016 | |
| 13. | Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum 3. Entwurf
- Bekanntmachung im Amtsblatt 07/2016
- Aushang
Öffentliche Auslegung | 27.06.2016
08.07.2016
08.07.2016
18.07.2016 -
19.08.2016 | SR 197/2016 |
| 14. | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum 3. Entwurf | 08.07.2016 | |
| 15. | Abwägungsbeschluss zu den Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen | 21.11. | SR |
| 16. | Mitteilung des Abwägungsergebnisses | | |
| 17. | Satzungsbeschluss | 21.11. | SR |

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der „Folgewiesen – Teilbereich Ost“ erstreckt sich über die Fläche von ca. 2,24 ha des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Folgewiesen“ der Stadt Langewiesen.

Der Geltungsbereich des zu ändernden Teilbereiches wird im Osten durch das Flurstück 751/26 begrenzt, im Süden durch die Straße „In den Folgen“, im Westen durch den Gehweg auf Flurstück 345/22 und im Norden durch den Oehrenbach auf Flurstück 2082/2.

Von der Änderung sind folgende Flurstücke betroffen:

Gemarkung Langewiesen, Flur 11, Flurstücke 751/7, 751/14, 751/15, 751/16, 751/17, 751/27, 751/28, 751/29, 2094/11, 2094/12 und eine Teilfläche aus 345/22.

6. Planziel

Bei der Ersterschließung des Gebietes Anfang der 1990er Jahre stand noch ein hoher Druck im Vordergrund, Infrastruktur zu schaffen und Bauland für handwerkliche und gewerbliche Unternehmensgründungen bereit zu stellen.

Durch die Planänderung soll die weitere zeitgemäße Entwicklung mit den Zielsetzungen Standortsicherung, Nachverdichtung und Innenentwicklung im Gewerbegebiet ermöglicht und gesteuert werden.

Plangegenstand / -ziel ist die Vergrößerung der Gewerbefläche in einem Teilbereich des Baugebiets durch Reduzierung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche. Außerdem werden die Baufenster erneut den Eigentumsverhältnissen angepasst, um künftige Bau- und Erweiterungsvorhaben nicht zu erschweren. Zur Erschließung der Baugrundstücke und des Funksendemasts wird im nördlichen Änderungsbereich eine Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt.

7. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Langewiesen wurde 1991 bis zum Bearbeitungsstand „Entwurf“ geführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Folgewiesen“ ist dort in vollem Umfang als gewerbliche Baufläche gekennzeichnet.

8. Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere und innere Erschließung des Baugebietes erfolgen über die Straße „In den Folgen“. Diese Straße wurde mit der Revitalisierung des Gebietes zu Beginn der 90er Jahre zugleich als Zufahrtsmöglichkeit für die rückwärtigen Grundstücksteile der Grundstücke an der nördlichen Hauptstraße errichtet, von ihr aus führen außerdem zwei Stichstraßen in das Gewerbegebiet hinein. Als zusätzliche Verkehrsfläche wird die Verlängerung der östlichen Stichstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anbindung Funkmast“ festgesetzt, um die Anbindung des Funkmastes an die Verkehrsfläche zu ermöglichen.

9. Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich „Folgewiesen – Teilbereich Ost“ ist voll erschlossen, d.h. in der öffentlichen Erschließungsstraße befinden sich Anlagen der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Elektroenergieversorgung, der Gasversorgung und Telekommunikation.

Trinkwasser/ Löschwasser

Eine Versorgung der zukünftig geplanten Gewerbestandorte mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich. Im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Gesamtlöschwasserbedarf nach DVGW W 405 Tabelle 1 (96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden) sicher zu stellen. Insgesamt anrechenbar sind nachfolgend genannte Löschwasserentnahmestellen mit Entfernungen von ≤ 300 m zu geplanten Gebäuden, wobei als Entfernung die Länge der Schlauchleitung der Feuerwehr (ohne Hindernisse) gilt:

1. Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes mit $Q \geq 400$ l/min bei Fließdruck $\geq 1,5$ bar
2. andere ständig betriebsbereite Hydranten mit $Q \geq 400$ l/min bei Fließdruck $\geq 1,5$ bar
3. Löschwasserteiche nach DIN 14210
4. Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
5. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230
6. Wasserentnahmestellen an offenen Gewässern unter der Bedingung der ganzjährigen Nutzbarkeit (Ergiebigkeit, Anfahrbarkeit, Zufahrt/ Zugänglichkeit, Entnahmemöglichkeit)

Für die Bereitstellung von Löschwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorrangig offene Gewässer sowie gemeindliche Löschwasserreservoirs (Löschwasserteiche, -behälter u.ä.) zu nutzen. Nur wenn dies nicht möglich ist, dürfen die Anlagen der Trinkwasserversorgung in Anspruch genommen werden. Der Löschwasserbedarf gemäß DVGW W 404 Tabelle 1 ist durch das im Gewerbegebiet vorhandene Trinkwassernetz und die in regelmäßigen Abständen angeordneten Hydranten mit Entfernungen von ≤ 300 m abgedeckt. Über die beiden Überflurhydranten in unmittelbarer Nähe des Gebietes kann im Brandfall eine Wassermenge von insgesamt 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden entnommen werden, es sei denn, die Bereitstellung ist durch höhere Gewalt, Betriebsstörungen, Wassermangel oder sonstige technische und wirtschaftliche Umstände, deren Beseitigung dem Verband nicht zumutbar sind, unmöglich.

Sollte für einen Gewerbebetrieb eine über den Grundschutz – zu dem die Gemeinde verpflichtet ist – hinausgehende Löschwassermenge (Objektschutz – objektbezogener Brandschutz bei erhöhtem Brand- und Personenrisiko) erforderlich sein, so ist der Gewerbebetrieb selbst für entsprechende bauliche Maßnahmen wie Löschwasserbehälter oder -teiche verantwortlich. (DIN 18 230, Teil 6 und DVGW W 405). Die Nachweisführung muss mit dem Bauantrag erbracht werden.

Abwasser

Das Baugebiet ist im Mischsystem erschlossen worden. Die Abwasserableitung hat auch künftig über die bestehenden Erschließungsanlagen zu erfolgen. Ggf. notwendige Erweiterungen gehen zu Lasten eines Erschließungsträgers. Die Behandlung der im Geltungsbereich anfallenden häuslichen Abwässer erfolgt in der Gruppenkläranlage Langewiesen/Gehren.

Elektroenergie- und Gasversorgung

Die Versorgung der neu zu erschließenden Flächen mit Strom und Gas ist abgesichert. Im ausgewiesenen Bereich befinden sich Elektroenergie- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH. Es besteht Erkundungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor der Bauausführung. Die erforderliche Auskunft über Versorgungsleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH ist durch das ausführende Bauunternehmen einzuholen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Ilm-Kreises.

10. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) sind nicht Regelungsinhalt der 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen dazu beinhaltet bzw. regelt der rechtskräftige Bebauungsplan.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zur textlichen Festsetzung 1.1.:

Die Festsetzung zur Bauweise wird im Grundsatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert. Lediglich die maximale Gebäudelänge wird geändert auf eine maximale Gebäudelänge von 120 m. Dies stellt den Ausnahmefall dar, der auch gemäß § 31 (2) BauGB zu vertreten ist.

Im Baugebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt, innerhalb der die Grundstücke überbaut werden können.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind über den rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt.

12. Hinweise

Denkmalschutz

Derzeit sind keine Funde bekannt. Beim Auftreten von Bodenfunden während der Erdarbeiten sind die Fundstellen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen und beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen. Die Vorschriften des Thüringer Denkmalschutzgesetzes für Bodendenkmale §§ 16 – 19 sind einzuhalten.

Auffälliger Boden und Bodenverunreinigungen

Beim Auffinden auffälliger Bereiche während der Bauphase ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Ilm-Kreis, Ritterstraße 14 in 99310 Arnstadt zu informieren.

Geologische Belange

Mit dem Hinweis soll abgesichert werden, dass der Wissensstand über die Geologie des Landes regelmäßig erweitert und ergänzt wird.

Abwasser

Mit dem Hinweis erfolgt die Erklärung des bestehenden technischen Standes der Abwasserableitung und -behandlung.

Löschwasser

Mit dem Hinweis wird die Absicherung des Gebietes für die Bereitstellung von Löschwasser erläutert.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Hinweis soll auf die Bestimmungen des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen hinweisen, da in einem Gewerbegebiet eventuelle wassergefährdende Stoffe für Produktionsprozesse benötigt werden können.

Landwirtschaftliche Belange

Der Hinweis betrifft evtl. zu dulddende Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der für den Eingriff erforderliche Ausgleich wurde zusammen mit der zuständigen Naturschutzbehörde ermittelt und festgelegt. Er ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht umsetzbar. Durch die Stadt Langewiesen wurden Grundstücke zur Verfügung gestellt, auf denen die festgelegten Pflanzungen hergestellt werden. Die rechtliche Sicherung der Maßnahme erfolgt über eine Verpflichtungserklärung, die Bestandteil der Bauleitplanung ist.

13. Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I 2015, S. 1722)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013 S. 1548)
3. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. 2014, S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2016 (GVBl. S. 153)
4. **Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)** vom 11.12.2012 (GVBl. 2012, S.450)
5. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509)
6. **Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2016 (GVBl. S. 242, 244)
7. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) , zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
8. **Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt in § 26a geändert durch Gesetz vom 15.07.2015 (GVBl. S. 113)
9. **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)
10. **Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG)** i.d.F. vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. S. 574, 584)
11. **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

12. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)
13. **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
14. **Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)** vom 16.12.2003 (GVBl. 203 S.511), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267, 276)
15. **Regionalplan Mittelthüringen**, ThürStAnz Nr. 31/2011 vom 01.08.2011
16. **Baumschutzsatzung** der Stadt Langewiesen vom 16.03.1998
17. **DIN 18 230, Teil 6** Deutsches Institut für Normung e.V. und Technische Regel **DVGW 405** Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches