

Begründung zum Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Ost"

GE I und II

Wümbach - 4. Fassung



Ilmenau, 31. 1. 1992

Thüringer Architektur-
und Stadtplanungsbüro

Dipl.Ing. P. Schreyer - Architekt
Bau-Ing. U. Reimann - Architekt
Dipl.Ing. J. Weißleder

Homburger Platz 7
0-6300 Ilmenau
PF 149 / Tel. 2469

Leistungen in den Bereichen:

- . Städtebau und Architektur
- . Bauleitplanung
- . Projektierung
- . Bauleitung und Vermessung

Bebauungsplan der Gemeinde Wümbach

"Gewerbegebiet Ost" - GE I und GE II

Begründung - Erläuterungsbericht

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Wümbach hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ost" - GE I und GE II gem. § 2 BBauG beschlossen und das Thüringer Architektur- und Stadtplanungsbüro Ilmenau G.d.b.R. Schreyer/Reimann/ Weißleder mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Stellungnahme zum VE der FNP vom 15.11.90).

Der Entwurf des FNP wurde in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung am 26.3.91 bestätigt. Da vom Landratsamt Ilmenau, Dezernat Wirtschaft und Bau, keine Bedenken gegen die Ausweisung des "Gewerbegebietes Ost" vorliegen, wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die geordnete, bauliche Entwicklung von Wümbach gewährleistet (§ 2 (2) BBauG).

Die Auflagen des LRA hinsichtlich Reduzierung der Fläche GE II wurden im Entwurf berücksichtigt.

Das Gewerbegebiet GE I entsteht auf dem Gelände einer ehemaligen Stall- und Siloanlage am Ortsausgang in Richtung Gräfinau-Angstedt; damit wird das Gelände einer neuen, gewerblichen Nutzung zugeführt.

2. Baugebietsabgrenzung und Geländebeziehungen

Das gesamte Gewerbegebiet besteht aus den Teilgebieten GE I /GE II und dem dazwischen liegenden Grundstück mit vorhandener Wohnbebauung. Das GE I ist ca. 3,2 ha und das GE II ca. 2,5 ha groß. Sie grenzen im Westen an die Ortslage Wümbach (Wohnbebauung), im Süden an die LII 0 46 im Norden und Osten an landwirtschaftliche Nutzfläche.

Das Baugebiet liegt in einer nach Nordwest leicht ansteigenden Fläche.

3. Erschließung

3.1. Verkehrserschließung

Jedes Teilgewerbegebiet (GE I u. II) wird durch eine Anbindung an die LII 0 46 erschlossen (Zusatzstellungnahme des Thür. Straßenbauamtes Suhl vom 16.6.91). Über die Anbindung des GE II wird der private Anlieger (Wohnhaus) erschlossen. Für beide Einfahrten ist eine Linksabbiegespur anzulegen (3,0 m breit).

Im GE I ist eine Erschließungsstraße als Umfahrt konzipiert, welche alle potentiellen Gewerbebetriebe erschließt (Fahrbahnbreite 4,5 m; mit Betonrinnen und Abstandsgrünfläche - siehe B-Plan)

3.2. Wasserversorgung

Nach der Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes durch die SWA GmbH Ilmenau vom 06.11.90 ist das Trinkwasserversorgungsnetz total überaltert, d.h. schrittweise zu erneuern.

Gemäß Auskunft der SWA GmbH Ilmenau (Herr Heydt) gibt die SWA den Anschlußpunkt für die TW-Leitung im Rahmen der einzuholenden Stellungnahme an. Der eingetragene Anschlußpunkt wurde dem Erschließungsprojekt entnommen.

3.3. Abwasserbeseitigung

Die neu anzusiedelnden Gewerbebetriebe im GE I u. II sind in der Übergangsphase über eine Gruppenkläranlage (GKA) entsorgen.

Der perspektivische Anschluß an die zentrale Kläranlage des Abwasserzweckverbandes ist vorgesehen.

"... Die Ableitung der, im Gewerbegebiet anfallenden, Niederschlagswässer hat so zu erfolgen, daß für Dritte keine nachteilige Schäden erwachsen..."
(Stellungnahme OFM vom 09.11.90).

In einer Beratung mit der Staatlichen Gewässeraufsicht Schleusingen am 6.6.91 wurde festgelegt:

- Beide Gewerbegebiete sind im Trennsystem zu entwässern, wobei die Dachentwässerung über örtliche Sickerschächte in den Untergrund erfolgt.
- Durch die Fa. "Thüringer Wurstwaren" sind getrennt abzuführen:
 - . Produktionsabwässer (über Fettabscheider),
 - . Fäkalabwässer (zur Gruppenkläranlage),
 - . Oberflächenwässer (außer Dachentwässerung).

- Produktionsabwässer sind vorzubehandeln, damit die Schmutzfracht bezüglich BSB von ankommenden 270 EGW auf 50 - 60 EGW reduziert wird.
- Für Fäkalabwässer der Gebiete G I und II ist an geeigneter Stelle eine Gruppenkläranlage (Dreikammer-System) mit einer Kapazität von 50 EGW zu errichten und an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.
- Der Ablauf der GKA, der Regenwasserkanal und der Ablauf der Produktionsabwässer sind dem unteren Teich im Bachgrund des Wümbaches zuzuführen.
- Bei Anschluß der Gemeinde Wümbach an die zentrale Kläranlage wird die Gruppenkläranlage und die Teichanlage außer Betrieb genommen.

3.4. Gasversorgung

Eine HD-Gasleitung liegt nördlich vom Gewerbegebiet (Stellungnahme SEAG Gas zum VE FNP vom 23.11.90). Eine Anbindung des Gewerbegebietes ist perspektivisch vorgesehen.

3.5. Elt-Versorgung

Am Gewerbegebiet führt direkt an der nördlichen Grenze eine 10-kV-Freileitung vorbei (siehe Stellungnahme zum VE FNP Wümbach der SEAG MB Elt vom 09.11.90).

Die vorhandene Betonmaststation hat folgende Parameter:
160 kVA 10/0,4 kV.

Im Teilgebiet GE I und II ist je eine Trafostation zu errichten.

Der Gesamtbedarf Elt-Energie ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit der SEAG exakt abzustimmen.

3.6. Fernmeldeversorgung

Alle Gewerbebetriebe müssen über neu zu verlegende Telefon/Telefaxanschlüsse versorgt werden. Bei der Erschließungsplanung ist dieser Umfang zu berücksichtigen.

Im Planungsgebiet sind öffentliche sowie private Grünflächen ausgewiesen und im B-Plan gesondert gekennzeichnet. Die privaten Grünflächen liegen innerhalb, die öffentlichen außerhalb der neuen Grundstücksflächen.

6. Geschätzte Erschließungskosten

Abwasserleitungen und -anlagen	420,- TDM
Wasserversorgung	320,- TDM
Straßenbau	380,- TDM
Elt - Kabel + Anlagen	100,- TDM

	1.220,- TDM
	=====