

1. BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Allgemeines

Die Firma "Horn und Bauer " Folien- & Recyclingwerk GmbH hat sich 1992 im nördlichen Teil des 1991/92 erschlossenen Gewerbegebietes "Ost I" der Gemeinde Wümbach auf einer Fläche von ca. 7.230 m² angesiedelt.

Aufgrund einer sehr positiven Geschäftsentwicklung macht sich nunmehr die Erweiterung des Unternehmens mittels Investition auf einem vergrößerten Betriebsgelände erforderlich. Diese Geländevergrößerung soll dem Bau zusätzlicher Produktionsgebäude und der Ansiedlung neuer Arbeitsplätze dienen.

Da ein unmittelbarer technologischer Zusammenhang der neuen Betriebsteile mit den vorhandenen Gebäuden gegeben sein muß, bietet sich für die Erweiterung die nördlich des Firmenstandortes gelegene Ackerfläche, wie im Plan dargestellt, an. Allerdings erfordert die Lage dieser Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanung für das Gewerbegebiet eine separate Bauleitplanung. Diesem Umstand trägt der hiermit vorgelegte Bebauungsplan Rechnung.

Mit der Bauleitplanung soll eine geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Gewerbegrundstücke sichergestellt werden. Demnach wird das künftige Baugebiet als Industriegebiet nach § 9 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das geplante Industriegebiet ist Bestandteil des Flächennutzungsplanes der Gemeinde.

1.3 Derzeitige Nutzung

Das geplante Baugebiet wird derzeit als ~~Ackerland~~ Weideland genutzt bzw. liegt zum Teil brach.

1.4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1.4.1 Lage und Größe

Der Ortsteil Wümbach der Gemeinde Wolfsberg liegt im Ilmkreis in östlicher Richtung ca. 3 km von Ilmenau entfernt. Das Industriegebiet befindet sich am nord-östlichen Ortsrand und wird im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Süden durch das Gewerbegebiet Ost I und im Westen durch ein Privatgrundstück sowie das Gewerbegebiet Ost II begrenzt.

Die Größe der für die Bebauung vorgesehenen Fläche beträgt ca. ^{4,5} ha. Die einzelnen Flurstücke sind nach Auskunft der Gemeinde im folgenden mit den entsprechenden Größen und Besitzern aufgeführt:

Flur 3 Gemeinde Wümbach

Flurstück Nr.		Größe	Besitzer
24	anteilig	ca. 510 m ²	Brans
23 b	anteilig	ca. 780 m ²	Gemeinde Wolfsberg
23 a	anteilig	ca. 980 m ²	Gemeinde Wolfsberg
22	anteilig	ca. 1.170 m ²	Ludwig
21	anteilig	ca. 2.020 m ²	Göring
20	anteilig	ca. 2.230 m ²	Tröbs, Klaus
703/19	anteilig	ca. 1.360 m ²	Heubach, Egon
702/19	anteilig	ca. 1.400 m ²	Langbein, Auguste
18	anteilig	ca. 2.330 m ²	Meusinger, Anneliese
847/17	anteilig	ca. 1.220 m ²	Meusinger, Anneliese
605 (Weg)	anteilig	ca. 1.550 m ²	
Bruttobaugebiet:		ca. 15.550 qm	
Nettobaugebiet:		ca. 12.000 qm	
Verkehrsfläche gesamt:		ca. 1.500 qm	
davon Weg/Straße:		ca. 1.500 qm	

1.4.3 Beschaffenheit des Baugebietes

Das Grundstück ist von Südwest nach Nordost um ca. 9 m geneigt. Es weist keine größeren Unebenheiten auf und kann aufgrund seines Zuschnittes und der Topographie als günstig zum Zwecke der Bebauung angesehen werden.

Die Bebauung erfolgt mittels Industriebauten (Geschäftsgebäude, Hallen, Silotürme), wobei die Geländesituation in der Form ausgenutzt wird, daß höhere Bauteile vom Ort aus als solche nicht zu erkennen sind. Das heißt, an der hangabwärtigen Seite des Gebietes sind Bereiche angeordnet, in denen die Errichtung von Silos und Hochbauten mit bis zu 16 m Traufhöhe zulässig ist. In den übrigen, weiter oben am Hang gelegenen Bereichen des Gebietes beträgt die zulässige Traufhöhe 6 - 8 m - analog den Festlegungen für die Gewerbegebiete Ost I und Ost II.

Aus geologischer Sicht liegt das Gebiet im Bereich des Trias-Buntsandsteines, welcher an der Oberfläche als verwitterter, plattiger Sandstein mit Sand- und Toneinlagerungen auftritt. In tieferen Lagen nehmen Bankigkeit und Festigkeit der Sandsteinplatten zu.

Generell gehört der anstehende Baugrund zu den Bodenklassen 4 - 6. Ab Aushubtiefe von ca. 1,5 bis 2,0 m kann bei entsprechender Bankigkeit teilweise die Bodenklasse 7 angetroffen werden.

Grundwasser wurde nicht festgestellt, lediglich bei starken Niederschlägen ist mit zeitweiligem Schichtenwasser in den tertiären Sanden zu rechnen.

1.5 Erschließung und Erschließungsaufwand

1.5.1 Straßenbau

Das geplante Industriegebiet wird zum einen über den vorhandenen Feldweg (Flurstück Nr. 597) an das Gewerbegebiet Ost I und zum anderen über den Weg (Flurstück Nr. 605) an das Gewerbegebiet Ost II angebunden.

Die neu zu bauende Erschließungsstraße erhält eine Breite von 5,50 m. Die Fahrbahn wird mittels bituminöser Trag- und Deckschicht befestigt (siehe Skizze Lageplan). Die Regenwasserableitung erfolgt mittels einer gepflasterten Dreizeilerrinne und entsprechenden Straßeneinläufen. In Abständen von ca. 35 m werden Straßenleuchten angeordnet.

1.5.2 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird über einen zu errichtenden Abwassersammler DN 200 abgeleitet, an zentraler Stelle gesammelt und von da in den Abwasserkanal des Gewerbegebietes Ost I gepumpt. Dort erfolgt dann die Klärung der Abwässer in der bereits vorhandenen Kläranlage des Gewerbegebietes. Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist in einen Regenwasserkanal DN 250 zu fassen und nach Verlassen des Industriegebietes über vorhandene offene Gräben dem Vorfluter zuzuführen.

1.5.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde Wümbach besitzt eine zentrale Wasserversorgung in Trägerschaft des Zweckverbandes WAVI in Ilmenau. Im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes Ost I wurde eine neue Zuleitung DN 100 vom Hochbehälter zum Gewerbegebiet geführt und ein Ringschluß mit dem bestehenden Ortsnetz hergestellt. An diese Leitung wird das Industriegebiet ebenfalls angeschlossen.

1.5.4 Energie-, Strom- und Gasversorgung

Diese erfolgt durch die Versorgungsträger und ist nicht Bestandteil der gemeindlichen Erschließung.

1.5.5 Aushubmassen

Die überschüssigen Aushubmassen aus der Erschließung werden Eigentum des Auftragnehmers und sind zu beseitigen.

1.5.6 Kosten für den Erschließungsaufwand

Die Kosten für den Erschließungsaufwand sind erst nach der detaillierten Erschließungsplanung unter Einbeziehung der speziellen örtlichen Gegebenheiten, wie Baugrundverhältnisse, Marktsituation in der Baubranche usw. feststellbar. Sie sind deshalb dem Erschließungsprojekt vorbehalten.

1.5.7 Natur- und Landschaftsschutz

Das geplante Bebauungsgebiet berührt keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Die Grünordnung wird in einem gesondert erstellten und zum Bebauungsplan gehörigen Grünordnungsplan geregelt.

1.5.8 Landwirtschaft und Flurbereinigung

Die Investoren im ausgewiesenen Bebauungsgebiet haben die ordnungsgemäße und zeitgerechte Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke zu dulden. ~~Eine Flurbereinigung wurde in diesem Bereich nicht durchgeführt.~~

noch?

Aufgestellt:

Ilmenau, den 03.03.1997

geändert April 1998


Bauprojekt Ilmenau GmbH