

Stadt Langewiesen Bebauungsplan Gewerbegebiet "Oberweg" in Langewiesen

Begründung

23.03.2009



Ingenieurbüro für
Hoch-, Tief- und Landschaftsbau

PLANUNG BERATUNG BAULEITUNG

L.-Jahn-Straße 6b, 98693 Ilmenau
Telefon: 03677/64 45-0 Fax: 03677/64 45-44
E-Mail: info@bauprojekt-ilmenau.de



Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Planungsziel und -erfordernis	2
2 Verfahrensablauf	3
3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
4 Grundstücksstruktur / Parzellierung	4
5 Darstellung des Flächennutzungsplanes	4
6 Bebauungs- und Nutzungsstruktur	4
7 Verkehrstechnische Erschließung	4
8 Ver- und Entsorgung	5
9 Grünordnung	7
10 Lärmschutz	7
11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
12 Hinweise	8
13 Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften	9
14 Flächenbilanz	9
15 Grünordnungsplan (Anlage)	
16 Umweltbericht (Anlage)	

1. Planungsziel und -erfordernis

Die Stadt Langwiesen beabsichtigt das Komplexgebiet Oberweg in Langwiesen mit Hilfe von Infrastrukturmaßnahmen (verkehrs- und medientechnische Erschließung des Plangebietes) neu zu ordnen.

Das Komplexgebiet Oberweg stellt ein ehemaliges, in der Geschichte bis Ende der siebziger Jahre des vorigen Jahrhunderts zurückzufolgendes Industriegebiet der Stadt Langwiesen dar. Hier waren Betriebe der kunststoffverarbeitenden Industrie, der Porzellan- und Glasindustrie sowie der Holzverarbeitenden Industrie angesiedelt. Aus dieser Zeit stammen auch die im Gebiet noch vorhandenen Wohnhäuser. Diese waren immer mit einem Betrieb gekoppelt und wurden von den Eigentümern und teilweise von Arbeitern bewohnt. Der Status eines Wohngebietes existierte für die angesiedelten Wohnnutzungen nie.

Das Gebiet ist heute gekennzeichnet durch Gewerbestandorte, alte Industriebrachen sowie vereinzelt Bereiche, die dem Wohnen und der Erholung dienen. Es gibt Recyclingfirmen (Remondis, Scholz), Transportunternehmen, einen Steinmetzbetrieb u.a.. Es ist Ziel, den ursprünglichen Gebietscharakter des Planungsraumes zu bewahren und zu entwickeln.

Durch die Flächeninanspruchnahme von derzeit unbebauter Fläche wird eine Baulücke geschlossen und es entsteht durch die Abrundung ein einheitliches, zusammenhängendes Landschaftsbild. Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Gebiet und den davon ausgehenden Belastungen (hauptsächlich Lärm), sowie durch das ohnehin gestörte, zersplitterte Landschaftsbild im Gebiet ist sowohl der Erholungswert als auch der ökologische Wert (z.B. als Pufferzone) der derzeit als Grünland genutzten, unbebauten Fläche mit sehr gering einzuschätzen.

Für die Erschließung des Geländes ist der ohnehin dringend erforderliche, der Nutzung des Gebietes angepasste Ausbau des Oberweges notwendig und es muss ein neues inneres System der Erschließung geschaffen werden. Die Planung geht von der Errichtung einer Anliegerstraße mit einseitigem Gehweg und abschließendem Wendehammer zur Erschließung der geplanten Gewerbeflächen sowie einem Abzweig als Gehweg zur Burgstraße aus.

Die neu zu erschließenden Flächen sollen nur für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Der Schwerpunkt liegt abweichend von den Gewerbegebieten Ehrenberg Nord und Ost, bei Handwerk, Dienstleistung und Produktion.

Um vorgesehene weitere Nutzungen oder Änderungen der vorhandenen Bebauung genehmigen zu können, sind die städtebauliche Entwicklung zu bestimmen und Konfliktsituationen zu den angesprochenen Nachbarschaften zu beurteilen, abzuwägen und die verträglichste Lösungsmöglichkeit zur Verbindlichkeit zu führen.

Die Stadt Langwiesen verfügt über folgende Gewerbegebiete:

Gewerbegebiet „Folgewiesen“

Erschließung:	1993
Größe (Netto):	5,65 ha
davon verfügbar:	0,27 ha
ansässige Gewerbe:	Herstellung u. Vertrieb von Quarzglasrohr Tischlerei, Dachdecker Vertrieb u. Montage von Bauelementen/Sonderkonstruktionen Technischer Großhandel Montage, Blechfertigung und Metallverarbeitung Entwicklung und Produktion von Elektronikkomponenten

Gewerbegebiet „In den Folgen II“

Erschließung:	1996
Größe (Netto):	12,05 ha
davon verfügbar:	0,00 ha

ansässige Gewerbe: Herstellung u. Vertrieb von Kommunikationstechnik
Herstellung u. Vertrieb von Quarzglas u. Quarzgut
Veredlung von Glas/Glashandel
Erstellung Technischer Dokumentation

Gewerbegebiet „Folge III“

Erschließung: 2000 (Revitalisierung)
Größe (Netto): 7,75 ha
davon verfügbar: 0,66 ha (derzeit Verhandlungen zw. Eigentümer u. Investor)
ansässige Gewerbe: Herstellung u. Vertrieb von Quarzglas u. Quarzgut
Herstellung von Holzbauerelementen
Karosseriebau
Sensortechnik

Gewerbegebiet „Ehrenberg Ost“

Erschließung: 2008-2011 geplant
Größe (Netto): 9,75 ha
davon verfügbar: 9,75 ha
zulässige Gewerbe: Erforschung, Entwicklung und Produktion neuer Technologien und Produkte

2. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	19.05.2003
Vorentwurf durch Bauausschuss als vorläufigen Planinhalt festgelegt	07.11.2006
Ankündigung frühzeitige Bürgerbeteiligung im Amtsblatt	17.11.2006
Scoping - Termin	29.11.2006
Trägerbeteiligung zum Vorentwurf	
frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durch Auslegung	11.12.06 - 15.01.07
Auswertung der Stellungnahmen; Gutachten; Erarbeitung Entwurf	01 bis 04/07
Billigung und Beschluss zur Auslegung durch den Stadtrat	07.05.2007
Träger- und Bürgerbeteiligung zum Entwurf	09.07.07 - ³ 10.08.07
2. Auslegung des Entwurfs	27.10.08 - 28.11.08
Abwägung, Satzungsbeschluss	23.03.09

3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet wird im Norden durch den Oberweg und anschließenden Wohnbau- und Gewerbeflächen, im Süden durch die Burgstraße mit anschließenden Wald- und Wiesenflächen, im Osten durch Wohnbau- und Gewerbeflächen und im Westen durch das Wohngebiet "Am Burgstein" sowie das ND "Der Burgstein" begrenzt.

Die im Norden durch den Bereich führende Bahnlinie ist schon seit mehreren Jahren stillgelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Langewiesen, Flur 13:

Flurstücke 1251/1210 teilweise, 2025/3, 2025/2 teilweise, 2020 teilweise, 2019, 2018, 1210/8, 2025/4, 2025/6, 2025/7, 2025/8, 2025/9, 2037/1, 2037/5, 2037/7, 2037/8 teilweise, 2026/1, 2038/1, 385/2, 385/4, 385/5, 385/6, 396/6, 396/7, 397/11, 398/1, 399/1, 400/1, 401/1, 402/1, 403/1, 404/1, 405/1, 400/6, 400/5, 400/3, 401/3, 401/5, 401/6, 402/3, 402/5, 402/6, 403/5, 403/7, 403/8, 404/5, 404/7, 404/8, 412/8 teilweise, 405/3, 405/9, 405/11, 405/13, 405/15, 405/14, 405/16, 406/7, 406/10

Gemarkung Langewiesen, Flur 1:

Flurstück 11 teilweise

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 6,47 ha.

4. Grundstücksstruktur / Parzellierung

Für die geplanten Nutzungen ist eine Änderung der Grundstücksstruktur im Gebiet notwendig. Als Verfahren wird hierbei der "freiwillige Kaufvertrag" (Regelung mit Notar) zwischen den derzeitigen Grundstückseigentümern und der Stadt Langewiesen angestrebt. Ist diese Verfahrensmöglichkeit nicht durchführbar, so erfolgt die Neustrukturierung durch "Umlegung" (freiwillige Umlegung mit Tauschvertrag oder gesetzliche Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB).

5. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Langewiesen liegt nur im Entwurf mit Stand von 1991 vor. Für die Flächen der neuen Gewerbestandorte ist keine Nutzung ausgewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt demnach gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

6. Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Art und Maß der baulichen Nutzung

Wohnungen werden nur in einem Maß zugelassen, das für Aufsichts- oder ähnliche von der Baunutzungsverordnung vorgesehene Zwecke gut ausreicht, das aber das Entstehen eines ausgeprägten Wohnanteils verhindert.

Aufgrund der Lage des Gebietes in unmittelbarer Nähe zum freien Landschaftsraum und angrenzenden Flächen zur Erholung sind großflächige und dauerhafte Lagerplätze nicht zulässig.

Eine Tankstelle ist aufgrund des zu erwartenden Kundenverkehrs nicht zulässig. Des weiteren ist derzeit kein Bedarf für das Gebiet erkennbar.

Mit der Festsetzung der Traufhöhe wird der Bezug der Höheneinpassung der Gebäude im nachfolgenden Bauantragsverfahren definiert.

Bauweise

Bei der Nutzung der Flächen als Gewerbestandort ist es denkbar und vertretbar, dass Hallen errichtet werden, die länger als 50 m sind, jedoch eine Länge von 75 m nicht überschreiten dürfen.

7. Verkehrstechnische Erschließung

Anbindung an das öffentliche Netz

Die gegenwärtige verkehrstechnische Erschließung der bestehenden Gewerbeflächen erfolgt über den Oberweg, der für den gewerblichen LKW-Verkehr eine Sackgasse darstellt. Er verläuft von der Bahnhofstraße im Osten bis zum Grenzhammer (Stadt Ilmenau) im Westen. Der Oberweg ist auf einer Breite von ca. 5 m ohne befestigte Fahrbahnränder ausgebaut. Die Gradienten weist keine größeren Gefälle bzw. Geländesprünge auf. Die bituminöse Fahrbahndecke ist sehr porös und verschlissen und zwingend erneuerungsbedürftig. Des weiteren ist anzunehmen, dass die Tragfähigkeit des Unterbaus

nicht für die momentane Belastung der Straße durch LKW ausgelegt ist. Die geplanten Gewerbestandorte sind momentan verkehrstechnisch nicht erschlossen.

Eine Bereinigung der problematischen Verkehrssituation ist durch den Ausbau der Verkehrsfläche des Oberweges sowie durch den Neubau einer Erschließungsstraße innerhalb der geplanten Gewerbestandorte nach EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) geplant.

Vorgesehen ist der Ausbau des Oberweges als Haupteerschließungsstraße auf einer Gesamtbreite von 11,50 m. Diese setzt sich zusammen aus einer Fahrbahnbreite von 6,00 m sowie einem 2,00 m breiten Grünstreifen und sich einem weiter im Süden anschließenden, ebenfalls 2,00 m breiten Geh- und Radweg. Der Geh- und Radweg befindet sich im Bereich des ehemaligen Bahngleises. Im Norden schließt ein 1,50 m breiter Gehweg an die Fahrbahn an.

Die mit einem Wendehammer endende Erschließungsstraße innerhalb der geplanten Gewerbeflächen soll eine Gesamtbreite von 7,50 m erhalten, bestehend aus einem 0,50 m breiten Seitenstreifen (Schrammbord), einer Fahrgassenbreite von 5,50 m und einem 1,50 m breitem Gehweg.

Eisenbahnbetrieb

Die Bahnlinie Ilmenau – Großbreitenbach erstreckt sich über eine Länge von 20,60 km und führt dabei über 7 Gemarkungen.

Die Strecke 6695 wurde nach Durchführung des gesetzlichen Verfahrens gem. § 11 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) und erteilter Genehmigung des Eisenbahn-Bundesamtes vom 12.08.1998 zum 30.09.1998 dauerhaft stillgelegt.

Mit Kaufvertrag vom 21.12.2005 veräußerte die Deutsche Bahn AG die stillgelegte Strecke und die dazugehörigen Grundstücke an die PHOENIX GmbH, die seit dem den Rückbau der Bahnanlagen vorgenommen hat.

Mit Kaufvertrag vom 09.10.2008 hat die Stadt Langewiesen die auf der Gemarkung Langewiesen und Oehrenstock befindlichen ehemaligen Bahngrundstücke von der Phönix GmbH erworben.

Am 25.11.2008 wurde vom Eisenbahn-Bundesamt der Bescheid zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG für die Eisenbahnstrecke Ilmenau – Großbreitenbach (6695), km 0,102 – 20,700 erteilt.

Die Verkehrsfläche Oberweg grenzt unmittelbar nördlich an die Bahnflächen an. Aus dem Straßenquerschnitt wird ersichtlich, dass sich der geplante Radweg auf der ehemaligen Bahnfläche befinden wird.

Ausbildung der Verkehrsflächen (innere Erschließung)

Alle Grundstücke der geplanten Gewerbestandorte werden über die neu zu bauende Erschließungsstraße innerhalb des Planungsgebiets erschlossen.

Die Grundstückszufahrten werden in unterschiedlichen Breiten dem jeweiligen Charakter der Nutzung entsprechend ausgebildet.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der Gewerbegebiete auf der eigenen Grundstücksfläche nachzuweisen.

Entlang der inneren Erschließungsstraße werden keine Stellplätze ausgewiesen.

8. Ver- und Entsorgung

Die versorgungstechnische Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telefon) der derzeit genutzten Flächen ist hinreichend gewährleistet.

Die zukünftig geplanten Gewerbestandorte sind momentan weder verkehrs- noch versorgungstechnisch erschlossen. Eine Anbindung an die vorhandene Erschließung und deren Nutzung ist aus Kapazitätsgründen nicht möglich.

Trinkwasser/Löschwasser

Eine Versorgung der zukünftig geplanten Gewerbestandorte mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich. Anbindepunkte befinden sich im Oberweg. Die hier vorhandene TW-Leitung DN 80 ist aus Kapazitätsgründen auszutauschen und zu erweitern. Nach Austausch dieser Leitung kann die Grundversorgung des Gebietes mit Löschwasser gewährleistet werden (96 m³/h für die Dauer von 2 h). Im späteren Baugenehmigungsverfahren ist am konkreten Vorhaben zu prüfen, ob der Grundbedarf an Löschwasser ausreichend ist oder der Grundstücksbesitzer für das zusätzlich benötigte Vorhaltevolumen zu sorgen hat. Die im Bereich der geplanten Gewerbeflächen verlaufende Trinkwasserhauptleitung DN 200 ist umzuverlegen und im Bereich der Erschließungsstraße im öffentlichen Bereich unterzubringen. Eine Überbauung ist nicht zulässig. Die Trinkwasseranschlüsse für die Grundstücke sind bis zur Grundstücksgrenze zu verlegen.

Abwasser- und Regenwasserentsorgung

Es existieren keine Anlagen der öffentlichen Entwässerungseinrichtung im Plangebiet. Aufgrund dessen macht sich eine komplett neue abwassertechnische Erschließung des Gebiets erforderlich.

Die geplante Schmutzwasserableitung ist abhängig vom Umsetzungszeitraum der 2. Ausbaustufe der Kläranlage Langewiesen, bei der der Anbindepunkt für den Oberweg im Bereich "Heinse-Park", einschließlich Querung der Ilm hergestellt wird. Sollte dies zeitnah erfolgen, wird im Oberweg ein Hauptsammler für Schmutzwasser verlegt, über den die im Gebiet gesammelten Schmutzwässer Richtung Kläranlage abgeleitet werden.

Erfolgt die Erschließung des Baugebietes vor der geplanten Anbindung an die Kläranlage, wird als Interimslösung für die Ableitung der Schmutzwässer die Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlagen für das Bebauungsplangebiet vorgesehen. Der Überlauf geht in einen bestehenden Kanal parallel zum Oberweg, der in die Ilm mündet.

Produktionsabwässer sind gesondert auf den jeweiligen Gewerbestandorten zu behandeln.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über ein Rigolensystem vor Ort versickert. Ein Versickerungsgutachten liegt vor.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung der neu zu erschließenden Flächen mit Strom ist möglich. Sie erfolgt jedoch erst nach Vorliegen von konkreten Anschlussanträgen. Im Plangebiet sind Flächen für Niederspannungsverteilerschränke sowie möglicherweise für eine Trafostation vorzusehen. Die Schutzabstände zu vorhandenen Anlagen und zu Freileitungen sind zwingend einzuhalten.

Gasversorgung

Eine Gasdruckregelstation befindet sich am Oberweg in Höhe Bahnhof. Von dieser Regelstation verläuft eine Stahlleitung DN 150 im Oberweg bis Höhe Burgstein. Das Wohngebiet "Am Burgstein" wird über eine PE-Leitung mit Gas versorgt. Die Hauptgasleitung muss im Rahmen der geplanten Maßnahme ausgetauscht werden, um eine Umstellung des gesamten Gebietes auf Mitteldruck (höherer Versorgungsdruck) ermöglichen zu können. Die Abzweigleitungen müssen teilweise ebenfalls erneuert werden. Die Leitungstrassen für die Erschließung der geplanten Gewerbeflächen sollten mit dem Straßenverlauf identisch sein und möglichst im Gehwegbereich verlaufen. Gas-Hausanschlüsse werden nicht vorverlegt, dies geschieht erst im Zuge der Bebauung der Grundstücke.

Abfallentsorgung

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

9. Grünordnung

Das Grünkonzept ist wesentlicher Bestandteil der Bebauungsplanung und muss sich an den vorhandenen gestalterischen Potentialen des Plangebietes orientieren.

Es besteht im wesentlichen aus:

- innere Durchgrünung der Baugrundstücke
- Abgrünung der Randbereiche
- Baumreihe entlang der Erschließungsstraßen

Ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan wurden erstellt.

Da Entsiegelungsmaßnahmen im Plangebiet nur geringfügig stattfinden, gelten die geplanten Maßnahmen als Ersatz für Neuversiegelungen. Sie dienen der Kompensation von eingriffsbedingten und nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sowie von Störungen des lokalen Biotopverbundes.

Im südlichen Randbereich des Baugebietes wird eine Baum- und Strauchpflanzung zur Gebietsrandeingrünung angelegt, die unter anderem einen natürlichen Übergang zu den angrenzenden Flächen bildet. Hierfür sind an im Plan bezeichneten Stellen heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke werden als Grünflächen festgesetzt.

Die Pflanzmaßnahmen auf den Flächen dienen vor allem der Einpassung des Baugebietes in Natur und Landschaft und zur Verbesserung des Ortsbildes.

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist generell die Verwendung der in der Pflanzliste aufgeführten Pflanzenarten zur Schaffung funktionsfähiger ökologischer Strukturen erforderlich!

10. Lärmschutz

Prinzipiell sollen im Gewerbegebiet gesunde Wohnbedingungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter gewährleistet werden, sofern sie dort wohnen. Zudem soll eine unangemessene Ausweitung der Wohnnutzung verhindert werden.

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet werden zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung keine stark schallemittierenden Gewerbe zugelassen.

Zur Beurteilung der Immissionen im Gebiet und Festlegung von Maßnahmen und flächenbezogenen Schallleistungspegeln wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel dient insbesondere dem Schutz der Bewohner des Wohngebäudes Nr. 9, sowie den angrenzenden Wohnnutzungen. Das Wohnhaus Oberweg 9 befindet sich im Gewerbegebiet, wird nicht mehr wie ursprünglich in Bezug zur Gewerbenutzung bewohnt und steht unter Bestandsschutz. Es ist bereits jetzt überwiegend von gewerblicher Nutzung umgeben. Es ist denkbar, dass langfristig gesehen die Wohnnutzung dort aufgegeben wird. In diesem Fall wäre die Einschränkung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den angrenzenden Gewerbeflächen gegenstandslos und entsprechend höhere Pegel zulässig. Wird Wohnhaus Nr. 9 betriebsabhängig für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter genutzt, so ist der Lärmschutz gemäß Festsetzung Nr. 8.1 nachzuweisen.

Konflikte mit der bereits angesiedelten, an den Geltungsbereich angrenzenden Firma REMONDIS sind nicht vollständig auszuschließen.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung

Die Festsetzungen beschreiben die zulässigen Dachformen sowie unzulässige Dacheindeckungsmaterialien und Dachaufbauten. Dabei wird die Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild unterstützt. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Anlagen für alternative Energiegewinnung soll abgesichert werden, dass sie errichtet werden können, dafür aber auch landschaftsverträgliche Lösungen gefunden werden müssen.

Fasadengestaltung

Die Festsetzungen dienen ebenso der optimalen Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Anlagen für alternative Energiegewinnung soll abgesichert werden, dass sie errichtet werden können, dafür aber auch landschaftsverträgliche Lösungen gefunden werden müssen.

Werbeanlagen

Mit dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass durch überdimensionale oder die Gebäude verunstaltende Werbungen das Stadt- und Landschaftsbild negativ beeinflusst wird.

Unbebaute Grundstücksflächen und Stellplätze

Zur Auflockerung der Bebauung und Anpassung an den angrenzenden freien Landschaftsraum wurden verschiedene Pflanzgebote festgesetzt. Daraus ergibt sich das Bild eines durchgrünten Gewerbegebietes. Auch die Stellplätze sollen nicht vollständig versiegelt und durch Begrünung aufgelockert werden.

Abfallbehälter

Mit dieser Festsetzung soll ein negatives Bild der Gewerbeflächen verhindert werden.

Einfriedungen

Aufgrund der Landschaftsnähe mit erhöhter Erholungsfunktion gelten auch hier erhöhte Anforderungen hinsichtlich der optischen Wirkung.

12. Hinweise

Altlasten

Gemäß Gutachten zur historischen Erkundung gibt es im Plangebiet eine Teilfläche, die aufgrund der ursprünglichen Nutzung dieser Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Wenn hier Baumaßnahmen geplant sind, ist eine orientierende Altlastenerkundung zu veranlassen, um den Grad der Belastung zu bestimmen und entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Zukünftige Tiefbau- bzw. Abbruchmaßnahmen im Bereich des Dampfmaschinenstandortes und der Gleisanlagen sind durch einen Fachgutachter überwachen zu lassen. Für Aushubmaterial besteht in diesen Bereichen eine Deklarationspflicht auf der Grundlage der technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen - Boden. Der Umfang der Arbeiten und die entsprechenden Untersuchungsparameter sind im Vorfeld der Maßnahme mit dem SUA Erfurt, Referat Abfall- und Kreiswirtschaft, abzustimmen.

Beim Auffinden auffälliger Bereiche während der Bauphase ist grundsätzlich das Staatliche Umweltamt zu informieren.

Abfallwirtschaft

Von den an den Geltungsbereich angrenzenden, bestehenden Abfallbehandlungsanlagen (Remondis, Scholz) können Belästigungen (Lärm, Geruch, Schmutz, Fahrzeugverkehr) ausgehen.

Denkmalschutz

Derzeit sind keine Funde bekannt. Sollten bei Bau- oder Abbrucharbeiten Funde gemacht werden, so ist dies über das Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) vom 14.04.2004 geregelt

Regenwasserbehandlung

Wenn das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung, von Wegen und Plätzen durch Infiltration zur Grundwasseranreicherung oder anderweitig dem Grundwasser zugeführt werden soll, so ist dazu ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Geologische Belange

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

Wassergefährdende Stoffe

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

Pflanzenlisten

Die Pflanzenlisten bieten eine Auswahl von geeigneten Pflanzen für die auf der Planzeichnung oder verbal festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Es müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden, sondern es kann eine Auswahl getroffen werden.

13. Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die bestehenden Rechtsvorschriften aufgehoben, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

14. Flächenbilanz

Gewerblich genutzte Flächen	4,278 ha	(davon 2,36 ha Altstandort und 1,918 ha neue Flächen)
Fläche für vollbiologische KKA	0,026 ha	
Straßenverkehrsflächen	1,203 ha	
Fußweg	0,015 ha	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,945 ha	
Gesamtfläche	6,470 ha	