

B E G R Ü N D U N G

ZUM

BEBAUUNGSPLAN GEWERBE GEBIET "INDUSTRIEPARK GEHREN OST"

STADT GEHREN/THÜRINGEN

LANDKREIS ILMENAU

Planbearbeitung:

PLANBÜRO E. NITSCH + PARTNER
ARCHITEKTEN INGENIEURE

BADERGASSE 4

O-5210 ARNSTADT
MÄRZ 1991

1. Voraussetzungen und Grundlagen

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

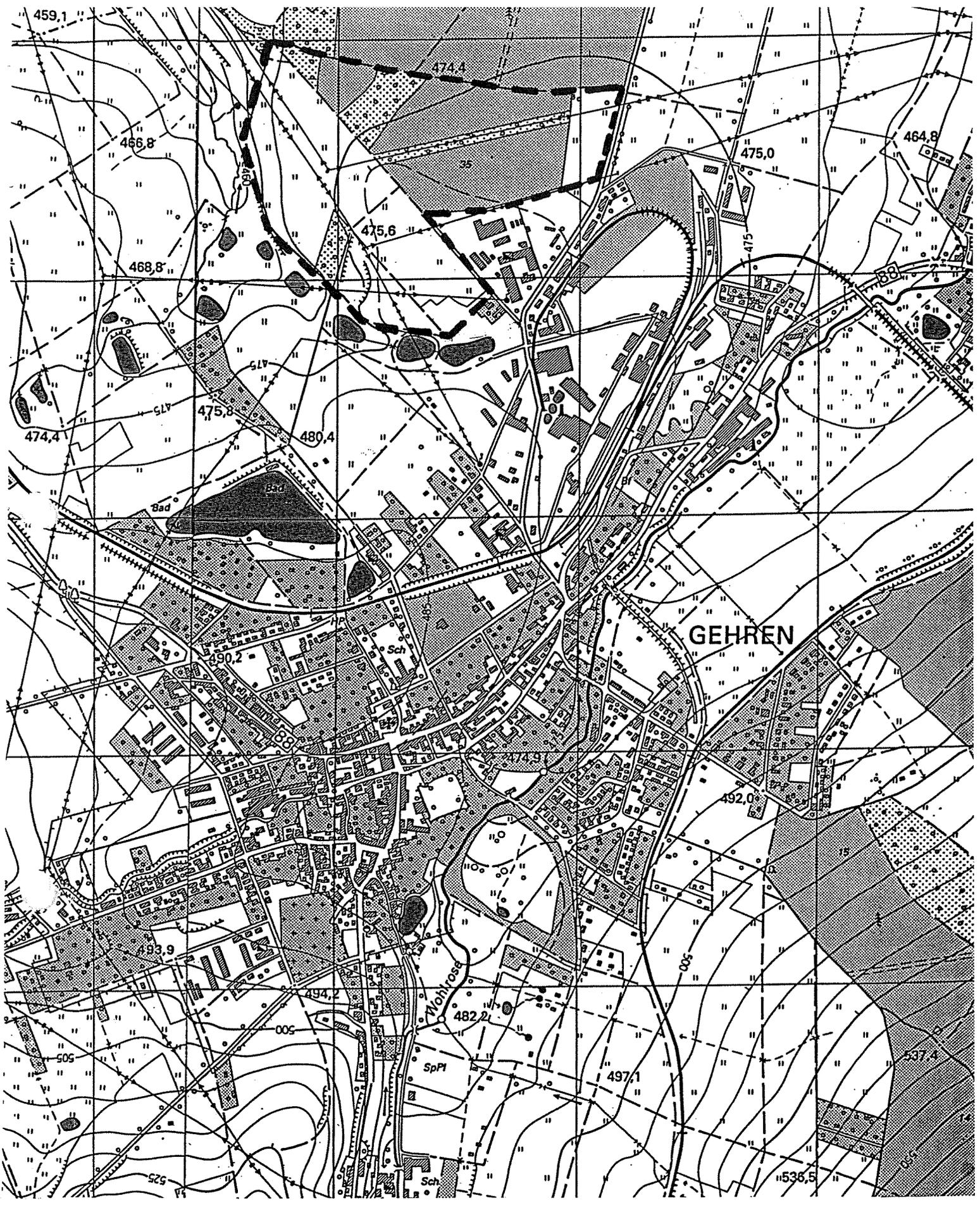
Das Gewerbegebiet, als Industriepark Gehren Ost bezeichnet, liegt in den Fluren 48, 15 und 16 und wird begrenzt

- im Osten durch die Arnstädter Straße bzw. bereits vorhandenes Industriegelände
- im Norden durch die Waldgrenze Waldbezirk Untergehren (vorhandener Feldweg)
- im Westen durch den Weg Flurstück 1354 als Begrenzung der Gehrener Teichlandschaft
- im Süden durch die Fortführung des genannten Weges als Flur Nr. 1405

1.2 Aufzählung der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Fluren 15, 16 und 48

Flur 15	Flur 16	Flur 48
Flurstücke:	Flurstücke:	Flurstücke:
1347 (Weg)	1399 (Weg, anteilig)	23/2
1353 (Weg)	1405 (Weg)	(anteilig bis
1354 (Weg)	1406 (Weg)	zur nördl.
18	1407 (Weg)	Waldgrenze,
19 a	1408 (Weg)	Waldweg)
19 b	291	
19 c	1367/292	
19 d	1368/292	
20	293	
21	294	
22	295	
1537/23	296	
1538/24	297	
25	298	
26	299	
27	300	
28/1	301	
28/2	302	
29	303	
30	304	
31	305	
32 a		
32 b		
33		
34		
35 a		
36		
37		

Das dargestellte Baugebiet einschließlich der bereits vorhandenen Bebauung umfaßt eine Fläche von ca. 27,2 ha.



GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
 GEWERBEGBIET "INDUSTRIEPARK GEHREN OST"
 STADT GEHREN/THÜRINGEN
 LANDKREIS ILMENAU

1.4 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind im einzelnen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30. Juli 1981
- die Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juni 1990
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987

2. Anlaß und Zielsetzung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gehren hat in ihrer Sitzung am 6.9.1990 mit Beschluß Nr. 5/36/90 die Ausweisung des Gewerbegebietes unter der Bezeichnung "Gewerbestandort am alten Pflanzgarten" beschlossen.

Als Begründung wurde das allgemeine Interesse der Stadt Gehren angeführt baldmöglichst Bedingungen für Gewerbetreibende zu gewähren, hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit konkurrenzfähig zu sein. Die Nutzung der ausgewiesenen Flächen als Gewerbegebiet wurde im Rahmen einer Standortberatung am 28.08.90 zwischen den Trägern aller öffentlichen Belange als beste Lösung erarbeitet. Neuansiedlungen als auch Umsiedlungen expandierender Gewerbe des Stadtgebietes sollen auf den geplanten Flächen Platz finden. Bei der Planung der Bebauungsformen wurde davon ausgegangen, die ortstypische zweigeschossige Bebauung mit Satteldach auch im Gewerbegebiet vorherrschen zu lassen, wobei bei Hallenbauten auch Flachdächer, vorzugsweise als Gründächer, möglich sind. Durch einen entsprechenden Grüngürtel zum Naturschutzgebiet "Gehrener Teichlandschaft" soll auch dieser Ortsrand sanft an die umgebende Landschaft anschließen.

Das geplante Gewerbegebiet besitzt keine Erweiterungsmöglichkeiten und wird entsprechend seiner jetzigen Gestalt in die umgebende Landschaft eingebunden.

Das Gebiet soll die landschaftseingepaßte Silhouette der Stadt Gehren nicht negativ beeinflussen. Landschaftsgestalterische Aspekte sind speziell bei der Grünplanung des Gebietes von maßgeblicher Bedeutung.

3. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wurde in dieser Form in den Vorentwurf zum Flächennutzungsplan aufgenommen. Damit ist gewährleistet, daß künftig der Bebauungsplan mit dem Flächennutzungsplan übereinstimmt.

Es handelt sich somit um ein Parallelverfahren gemäß § 8 ,Abs 3 BauGB.

4. Integration des Landschaftsplanes gem. § 6 BNatSchG

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Situation sind die folgenden vorrangigen landschaftspflegerischen Zielstellungen zu berücksichtigen:

1. Die Wahrung des charakteristischen Landschaftsbildes, besonders in Bezug auf die Einbindung der Stadtsilhouette und die südwestlich anschließende Grenze des Naturschutzgebietes "Gehrender Teichlandschaft".
2. Die Sicherung und Erhaltung wertvoller Landschaftsstrukturelemente
3. Die Minimierung erkennbarer Beeinträchtigungen vorhandener Biotopstrukturen
4. Eine landschaftsgerechte Einbindung der geplanten Bebauung in das umgebende Landschaftsbild

Die Belange der o.g. landschaftspflegerischen Zielsetzungen und Forderungen wurden in den weiteren Maßgaben zur Bebauungsform wie zur Grüngestaltung berücksichtigt.

Landschaftsökologische Zustandsbeschreibung

- Realnutzung/Landschaftsstrukturen

Der größte Teil der Fläche (Flur 48) wurde forstwirtschaftlich genutzt. Die übrigen Teile sind Ackerland. Bezüglich des forstwirtschaftlich genutzten Teiles erfolgte ein Flächentausch zwischen der Stadtverwaltung Gehren und dem StFB Ilmenau. Der im Südwesten der Flur 48 stockende Bestand an Weißtannen bleibt weitestgehend erhalten, ebenso die wegbegleitende Reihe alter Eichenbäume zwischen Flur 48 und 15. Am Nordrand des Planungsbereiches in der Flur 48 befindet sich ein Feuchtbiotop, das gemäß § 20 c Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter Schutz stand. Lt. Schreiben vom 01.03.91 des Landrates des Landkreises Ilmenau wurde auf Grund einer fachlichen Begutachtung die Beseitigung dieses Biotops bestätigt, wenn für diesen Eingriff ein gleichwertiger Ausgleich geschaffen wird. Diese Ausgleichsmaßnahme wird in dem landschaftspflegerischen Begleitplan gem. § 8 BNatSchG festgesetzt.

Auf Grund der Intensivbewirtschaftung des übrigen Gebietes fehlen nahezu jegliche Strukturelemente. Erst das südwestlich geplante Naturschutzgebiet Gehrener Teichlandschaft mit seinen Teichen und Baumgruppen wirkt raumbildend auf dieses Gebiet.

- Klima

Die geplante Bebauung einschließlich der Wegeflächen führt zu einer teilweisen Flächenversiegelung des Gebietes, die sich geringfügig auf das Kleinklima des Geltungsbereiches auswirkt, da versiegelte und überbaute Flächen keine Kaltluft/Frischluff produzieren.

Während einstrahlungsintensiver Wetterlagen kommt es zu starken Aufheizungen auf Dach- und Wegeflächen. Eine teilweise Kompensierung der Auswirkungen kann durch die vorgesehenen Bepflanzungen erfolgen.

Die Ausweisung als Gewerbegebiet auf der Nordostseite der Stadt führt zu keiner merklichen Verschlechterung des Siedlungsklimas. Die Verminderung von Kaltluftentstehungsflächen bleibt im Gesamtzusammenhang der umgebenden Landschaft unbedeutend.

- Wasserhaushalt

Die versickerungsfähige Bodenoberfläche wird durch Überbauung und Versiegelung vermindert, gleichzeitig wird der Oberflächenabfluß gesteigert. Obwohl davon auszugehen ist, daß es zu keiner merklichen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen wird, sind alle Möglichkeiten zu nutzen, um anfallendes Oberflächenwasser möglichst auf den Grundstücken zu versickern.

Erholungseignung/Landschaftsbild/Naturhaushalt

Auf Grund seiner Nutzung stellte das Plangebiet keine direkte Fläche für eine ortsnahe Erholung dar. Es war allenfalls über seine Wege Durchgangsgebiet für die Wanderung in die umgebende Flur. Die Führung und der Ausbau eines Weges entlang der Teichlandschaft führen zu einer qualitativen Verbesserung dieser Situation. Es kann kaum davon ausgegangen werden, daß die als Straßen ausgebauten Feldwege im Gewerbegebiet vom Fußgänger als Durchgangswege angenommen werden.

Das Bebauungsgebiet ist zum Teil von der Arnstädter Straße als auch zum Teil von der B 88 aus Richtung Langwiesen einsehbar. Diese Situationen sollen durch ortstypische Geschossigkeit und Dachform in Verbindung mit der geplanten Eingrünung zu einer dichten Verschmelzung mit der bestehenden Ortslage führen. Der geplante Grüngürtel in Verbindung mit dem bereits vorhandenen Baumbestand der Gehrener Teichlandschaft und dem nördlichen Waldgebiet führen zu einer sanften Einbindung in die umgebende Landschaft. Hierzu tragen ebenfalls die vorhandenen und geplanten Baum- und Heckenpflanzungen innerhalb des Gebietes bei. Durch diese Maßnahmen werden einerseits enge Verbindungen von Bebauung und Umgebung geschaffen, die derzeitige Landschaftsgliederung aufgewertet und Biotopstrukturen merklich verbessert (gilt für bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen).

Maßnahmen

Im Sinne der Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere der Grundsätze für den Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt, sowie den o.g. landespflegerischen Zielstellungen sind

- zur Wahrung des charakteristischen Landschaftsbildes
- zur landschaftsgerechten Einbindung der geplanten Bebauung
- zum Ausgleich der Aufheizung bodennaher Luftschichten und
- zur Emmissionsminderung (Lärmdämmung, Staubfilterung)

folgende Maßnahmen erforderlich:

- Anpflanzung landschaftsgerechter Gehölze
- Eingriffe in das Geländeprofil sind nur in unbedingt notwendigem Maße vorzunehmen. Die anfallenden Aushubmassen sind weitestgehend für die erforderlichen Aufschüttungen einzusetzen (Massenausgleich).
- In Abstimmung mit den unter Punkt 6 genannten Einzelheiten sollten, wo möglich, Fassaden - als auch Dachbegrünungen vorgenommen werden.

5. Auswertung der Antworten Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf

- Landratsamt:	Schreiben vom
Dezernat III, Verkehrsamt - keine Einwände	28.09.90
Dezernat Wirtschaft und Bau, Sachgebiet Landwirtschaft - Hinweis auf melioriertes Gebiet und Ertragsqualität der Flur 15	22.10.90 12.11.90
Landrat - Befürwortung des Antrages der Stadt Gehren zur Förderung von Erschließungs- maßnahmen für Industrie- und Gewerbe- gelände	25.10.90
- Stellungnahme zum gesamten Verfahren, Forderungen: Erhaltung Baumbestand wie geplant, Bebauung gebietstypisch max. 2-geschossig mit Satteldach	ohne Datum
- Genehmigung zur Beseitigung des Feucht- biotops in der Flur 48 bei Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen	01.03.91
Dezernat VII, Umwelt und Natur - Hinweis auf Altlast (Mülldeponie in den ehemaligen Sandgruben), Altlastunter- suchung erforderlich	11.10.90
- Zustimmung zum Gewerbegebiet in Flur 48	29.10.90
Hygieneinspektion des Kreises Ilmenau	
- Hinweise zur Einhaltung der Lärmgrenz- werte	02.10.90
- Hinweise zur Ansiedlung lärmintensiver Gewerbe in den ortfernen Bereichen	02.10.90 (2.Schreiben)
- Hinweis auf Altlast (Mülldeponie in den ehemaligen Sandgruben), bei Bebauung gesundheitliche Unbedenklichkeit nach- weisen	23.10.90

Bergbehörde Erfurt	
- Hinweis auf ehemaligen Sandtagebau (z.Zt. Schutt- und Müllablagerung)	18.10.90
- Forderung nach gründlicher Untersuchung und Bewertung	
Forstwirtschaftsbetrieb Ilmenau	
- Zustimmung zum dauernden Entzug aus der forstwirtschaftlichen Nutzung durch Bezirksverwaltungsbehörde Suhl	12.09.90
- Zustimmung zum Gewerbegebiet bei Tausch mit entsprechender Fläche Gemeindewald	26.09.90
- Vereinbarung zwischen StFB Ilmenau und Rat der Stadt Gehren zum Rechtsträger- wechsel	27.09.90
- Auftrag zur Trennvermessung infolge Rechtsträgerwechsel	25.10.90
Bezirksverwaltungsbehörde Suhl	
Abt. Raumordnung/Regionalplanung	
- Zustimmung zur vorgesehenen Einord- nung des geplanten Seilzugwerkes in den Industriepark	17.12.90
Staatliche Gewässeraufsicht	
Oberflußmeisterei Suhl	
- Einzugsgebiet Wohlrose einschl. Zu- flüsse : grundsätzliche Zustimmung	02.10.90
- Einzugsgebiet Lohme-Ilm: grundsätzliche Zustimmung, Forderungen zur Einhaltung der Rechtsvorschriften	16.10.90
Südthüringer Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH	
- Zustimmung, Wasserversorgung und Abwasserableitung möglich	05.09.90
- Beantragung gesonderter Standort- zustimmungen der einzelnen Unternehmen	
Südthüringer Energieversorgung AG	
Meiningen, Gasversorgung	
- Standortzustimmung zum geplanten Seilzugwerk, Einhaltung eines Sicher- heitsabstandes von 10 m zu den Hochdruckgasleitungen	13.09.90
- Zustimmung zum Gewerbegebiet, Hinweis zum seitlichen Bebauungssicherheits- abstand von 10 m, teilweise Umverlegung zur gastechnischen Erschließung möglich	05.12.90
Südthüringer Energieversorgung AG	
Meiningen, Elt-Versorgung	
- Zustimmung, Versorgung über neue Trafostationen mit Anschluß an vorhandene Trassen	19.09.90
- Zustimmung zum Gewerbegebiet, Reg.-Nr. I 393/90	12.12.90

**Ostthüringer Energieversorgung AG
Sitz Jena, BT Saalfeld**

- Zustimmung zum Gewerbegebiet 10.12.90

Thüringisches Straßenbauamt Suhl

- Standortzustimmung zum Neubau Seilzugwerk mit Einzeichnung freizuhalten- der Trassenstreifen für Ortsumgehung B 88 einschl. Anbauverbotsstreifen 28.09.90
- Zustimmung zum Neubau Seilzugwerk, Hinweis auf mögliche Ortsumgehung B 88, Anbauverbotsstreifen, Genehmigung nur einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrt auf die LIO 47 10.10.90
- Zustimmung zum Gewerbegebiet, Fest- legung erforderliche Trassenbreite OU B 88 und Anbauverbotsstreifen = 45 m, Einrichtung einer Linksabbiegespur an LIO 47 19.11.90
- Zustimmung zum Anbindepunkt an LIO 47, Aussage zur Wegeanbindung an LIO 47 13.12.90

Reichsbahndirektion Erfurt

- Zustimmung, bei Berührung nachbar- rechtlicher Belange sind erforder- liche Unterlagen vorzulegen 26.09.90

**Deutsche Bundespost, Telekom
Fernmeldebauamt Suhl**

- Zustimmung 04.01.91
- Stellungnahme, Fernmeldetrasse entlang der Arnstädter Straße Hinweis zur noch nicht möglichen fernmeldetechnischen Versorgung 26.11.90

Die Grünen, Gehren

- Stellungnahme zur Verfahrensweise, bestehen auf Erhaltung des Wald- bestandes in Flur 48 07.09.90

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Festsetzung des Baugebietes

Die überbaubaren Flächen werden als Industriegebiet (GI) dargestellt, in dem alle nach § 9 BauNVO zulässigen Nutzungen möglich sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Bebauungsgebiet wird durchgängig folgendes Maß der baulichen Nutzung festgelegt:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,7
Geschoßflächenzahl (GFZ)	1,4
Baumassenzahl	5,0

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Landschaftsbildes bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) (bezogen auf Gewerbegebiete) unter den gem. § 17 BauNVO zulässigen Werten.

Die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse wird mit 2 festgelegt. Die zweigeschossige Bebauung entspricht der ortsüblichen und gebietstypischen Baustruktur.

6.3 Bauweise

Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit der Ausnahme, daß Gebäudelängen bis höchstens 100 m zulässig sind. Gebäudelängen über 50 m werden nur zugelassen, wenn ein klarer Nachweis der Notwendigkeit durch den Antragsteller geführt wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgelegt. Bei der einzelnen Planung sollte darauf geachtet werden, daß vorhandene Starkbäume möglichst erhalten bleiben.

6.4 Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtungen und Gebäudehauptrichtungen) hat parallel zu den eingezeichneten Pfeilrichtungen zu erfolgen. In den Bereichen ohne Einzeichnung ist die Firstrichtung frei.

Die Festsetzung der Höhenlage der Baukörper erfolgt durch die Baugenehmigungsbehörde und die Gemeinde. Bei ebenem Gelände sollte die Fußbodenoberkante maximal 3 Steigungen über Gelände liegen.

6.5 Nebenanlagen

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nebenanlagen zulässig.

6.6 Abstände

Der Abstand der Gebäude von der Grundstücksgrenze muß mindestens 5 m betragen, dies gilt auch für Nebenanlagen.

Zu den vorhandenen Hochdruck-Gasleitungen ist ein Bebauungssicherheitsabstand von jeweils 10 m einzuhalten.

6.7 Außenanlagen

Auf den nichtüberbaubaren privaten Grünflächen des Gewerbegebietes werden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 des BauGB festgesetzt. Es sind nur einheimische Bäume, Sträucher und Gehölze zu pflanzen.

Auf der Südostseite des Bebauungsgebietes verbleibt ein 10 m breiter Geländestreifen (entlang der Gehrener Teichlandschaft) im Besitz der Kommune und wird als Grüngürtel an der Grenze Gewerbegebiet/Naturschutzgebiet gestaltet. Hierbei besteht auch die Möglichkeit der Einbindung eines entsprechenden Wanderweges.

6.8 Verkehrserschließung

Das Bebauungsgebiet wird direkt an die LIO 47 (Arnstädter Straße) angebunden. Die Hauptanbindung erfolgt am Ortausgang Richtung Gräfinau-Angstedt nach den Vorgaben des Thüringischen Straßenbauamtes mit einer zu bauenden Linksabbiegespur. Die auszubauende Wegeanbindung in der südlichen Kurve der LIO 47 erfolgt nur als Einfahrt in das Gewerbegebiet.

Auf Grund der weit fortgeschrittenen Planung des Neubaus Seilzugwerke Thüringen GmbH kann auf den genauen Trassenverlauf einer möglichen Ortsumgehung B 88 nur bedingt Rücksicht genommen werden. So wurde davon ausgegangen, daß eine Verschiebung dieser Trasse um Trassenbreite Richtung Norden (entlang der Grenze des Bebauungsgebietes) notwendig ist.

Innerhalb des Bebauungsgebietes wurde ein zusätzlicher Fuß-Rad-Weg geplant, der kürzere Wege für die Beschäftigten, speziell des Seilzugwerkes, bedeutet.

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Für den Berufsverkehr wurden Parkbuchten wechselseitig entlang der Anliegerstraßen 1 - 3 eingeplant, so daß keine unnötigen Behinderungen entstehen.

6.9 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser: Versorgung über das vorhandene Ortsnetz durch Bau einer neuen Hauptversorgungsleitung.

Abwasser: Bis zum Bau einer überregionalen Kläranlage erhält das Gewerbegebiet eine eigene vollbiologische Kläranlage. Diese wird in der Talsenke östlich des Gebietes errichtet.

Gasversorgung: Diese kann über die vorhandene Hochdruck-Gasleitung bei teilweiser Umverlegung erfolgen.

Elt-Versorgung: Hierbei ist eine Versorgung mittels neuer Trafostationen mit Anschluß an vorhandene Trassen möglich. Alle Hausanschlüsse sind zu verkabeln. Ebenfalls sollte an eine Teilverkabelung der vorhandenen Trassen gedacht werden.

feste Abfallstoffe: Die Entsorgung ist über die Umweltdienst GmbH des Kreises Ilmenau gewährleistet.

6.10 Baurechtliche Vorschriften

- **Dachform:** Flachdach(FD)
Satteldach(SD)

Dachneigungen: 11°- 15° ; 38°- 43°

Die Festsetzung Flachdach kommt dem Bau größerer Hallen entgegen. Die Begrenzung der Satteldächer auf zwei Bereiche soll eine gebietstypische Dachlandschaft herstellen und Dachausbau zulassen.

Die Eindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Dachsteinen in klassisch-rot bzw. ziegelrot zu erfolgen.

- **Gebäudehöhen:** Maßgebend für die zweigeschossige Bebauung ist die Außenwandhöhe, gemessen vom Anschnitt des ursprünglichen Geländes. Hierbei gelten für Betriebs- und Werksgebäude 7,0 m ab Fußbodenoberkante Erdgeschoß, für betriebliche Wohngebäude gelten 5,5 m ab Fußbodenoberkante Erdgeschoß.

- **Auffüllungen und Abgrabungen:**

Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Erforderliche Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach mit höchstens 10 % an das vorhandene Gelände anzugleichen.

- **Einfriedungen:**

Einzäunungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind nur auf der der öffentlichen Fläche abgewandten Seite einer lebenden Hecke zulässig. Mauern sind nur zugelassen, soweit sie geländebedingt notwendig sind.