

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Ausgangssituation
2. Erläuterung und Begründung der Erweiterung des Gewerbegebietes
 - 2.1. Funktionalkonzept
 - 2.2. Flächenbilanz
 - 2.3. Abwägung der Belange
3. Textliche Festsetzungen

0. Vorbemerkungen

Die Dokumentation ist, wie der Planteil, als Bestandteil des bereits genehmigten Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet "Vor den Streichteichen" angelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde am 29. 09. 1992 unter dem Aktenzeichen 250.513-EF-L-44 (GE Nr. 1) von der Höheren Bauaufsicht genehmigt.

Alle Aussagen und Festsetzungen zum genehmigten Bebauungsplan gelten ebenfalls im Erweiterungsbereich zum Gewerbegebiet.

1. Ausgangssituation

Das Gewerbegebiet "Vor den Streichteichen" hat sich nach der Genehmigung des Bebauungsplanes positiv entwickelt.

Die öffentlichen Korridore wurden aufgebaut, d. h. die Verlegung der Medienträger der technischen Infrastruktur und die verkehrstechnische Erschließung sowie die Installation der Straßenbeleuchtung ist abgeschlossen. Derzeit wird die Komplettierung der Grünzüge im öffentlichen Raum angestrebt. Die Grundstücke zur gewerblichen Nutzung sind bis auf wenige Ausnahmen an Investoren verkauft worden, die nunmehr die Errichtung der gewerblichen Anlagen vorantreiben.

2. Erläuterung und Begründung der Erweiterung des Gewerbegebietes

Die Erweiterung des Gewerbegebietes umfaßt einen nordöstlichen und einen westlichen Teil in der Gemeinde Vieselbach.

Die nordöstliche Ausdehnung umfaßt in der Gemarkung Wallichen, Flur-Nr. 4 folgende Flurstücke:

Flurstück Nr.: 225, 226 und 227.

Die westliche Ausdehnung umfaßt in der Gemarkung Vieselbach:

Flur 8, Flurstück-Nr.: teilweise 706

Flur 3, Flurstück-Nr.: teilweise 383, 387, 388, 397a, 397b

Flur 1, Flurstück-Nr.: 170b, teilweise 977, 931, 930.

Insgesamt umfaßt die Erweiterung 34 190,2 m², d. h. ca. 3,4 ha Grundstücksfläche.

2.1. Funktionalkonzept

Das Anliegen der Erweiterung des Gewerbegebietes ist die räumliche Abrundung des Gestaltungskonzeptes entsprechend der landschaftlichen Gegebenheiten sowie die Realisierung eines verkehrsgerechten Anschlusses des Gewerbegebietes an das überregionale Verkehrs-system.

Das nordöstliche Erweiterungsgebiet mit einer Fläche von ca. 2,9 ha vollendet das Gewerbegebiet bis zum Graben. Durch den genehmigten Bebauungsplan und den Aufbau des Gewerbegebietes entstand in diesem nordöstlichen Bereich eine Fläche, die durch die Lage keinen Bezug zum Umland aufwies.

Nach Klärung der Eigentumsverhältnisse bot sich die Möglichkeit, diese Fläche gewerblich zu nutzen. In der Verlängerung der Stichstraße mit Wendekreis liegt bis zum Graben die Regenwasserleitung. Der Anschluß an die Medien der technischen Infrastruktur an die vorhandenen Systeme des Gewerbegebietes erfolgt.

Die vollbiologische Kläranlage im südöstlichen Grenzbereich zur Erweiterung hat ausreichende freie Kapazität zur Klärung der anfallenden Abwasser.

Der verkehrstechnische Anschluß der Grundstücke erfolgt über die Befestigung der Flächen, die mit Leitungsrechten belegt sind. Das sind im südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet die Teilflächen des Flurstückes 711/4 bis zur Wendeschleife sowie die geradlinige Verlängerung von der Wendeschleife bis zum Graben. Der Fußweg nach Wallichen, Flurstück 709, wird im westlichen Grenzbereich der Erweiterungsfläche aufgenommen und ausgebaut.

Die Durchgrünung der Erweiterungsfläche wird vom Gewerbegebiet und von dem Umland geprägt.

Im Norden und Osten schließen sich an den Hasengraben Ackerflächen an. Der Hasengraben hat eine geschlossene Uferbegrünung. An den Graben schließt sich ein öffentlicher Bereich von 5,00 m an, der bei Bedarf zur maschinellen Beräumung des Grabens genutzt wird. Entlang dieses Bereiches ist eine Schutzbegrünung in landschaftsnaher Typik mit einer Tiefe von ca. 20,0 m festgeschrieben.

Der Freileitungsbereich der 380 kV-Leitung ist in einer Breite von 36,0 m von sämtlicher Bebauung freizuhalten. Der beidseitige Anschlußbereich mit Nutzungseinschränkung (bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 9,0 m) beträgt 25,0 m. Der somit entstandene Sicherheitsbereich der 380 kV-Leitung beträgt 86,0 m. Sämtliche Baumaßnahmen in diesem Bereich sind mit dem Rechtsträger der 380 KV-Leitung abzustimmen.

Der Anschlußbereich zu den öffentlichen Flächen, der nicht von der Schutzbegrünung belegt ist, muß in einer Tiefe von 5,0 m begrünt werden.

Das Grünordnungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 1 wird in der Erweiterung konsequent fortgesetzt.

Das westliche Erweiterungsgebiet mit einer Fläche von 0,52 ha soll den verkehrsgerechten Anschluß des Gewerbegebietes an die LIO 56 gewährleisten. Notwendige Abstimmungen dazu werden mit dem Straßenbauamt Erfurt entsprechend dem Stand der Planung durchgeführt.

2.2. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz bezieht sich nur auf die nordöstliche Erweiterung. Nutzungsverträglichkeit der Funktionsstruktur im Plangebiet und mit dem Umfeld lassen keine Problemfelder erkennen.

(1) Gesamtfläche	28 929 m ² = 100,0 %
(2) öffentlicher Flächenanteil	2 909 m ² = 10,1 %
(3) Nettofläche (Individualfläche)	26 020 m ² = 89,9 %

Die öffentliche Fläche gliedert sich in:

(4) Verkehrsfläche	906 m ² = 31,1 %
(5) Grünflächen	188 m ² = 6,5 %
(6) Brachflächen	1 815 m ² = 62,4 %

Die Nettofläche gliedert sich in:

(7) Baugenutzte Grundstücksfläche - Fläche zwischen den Baugrenzen -	16 745 m ² = 64,4 %
(8) Nettofläche mit Bindung für Anpflanzungen	9 275 m ² = 35,6 %

Gesamtrelation

(9) gewerblich nutzbare Fläche	16 745 m ² = 57,9 %
(10) Grünfläche (öffentl. + privat)	11 278 m ² = 39,0 %
(11) öffentliche Verkehrsflüsse	906 m ² = 3,1 %
	<hr/>
	28 929 m ² = 100,0 %

Von der gewerblich nutzbaren Fläche müssen 9 288 m² als Sicherheitsbereich mit Nutzungseinschränkungen festgesetzt werden, d. h. die absolut nutzbare Baufläche für gewerbliche Anlagen reduziert sich auf 7 457 m² (25,0 %).

2.3. Abwägung der Belange

Die Erweiterungsfläche im nordöstlichen Bereich des genehmigten Bebauungsplanes rundet das Gewerbegebiet entsprechend der landschaftlichen Gegebenheiten ab. Die Bebauung wird bis an den Graben herangeführt, wobei eine 25 m breite Schutzbegrünung den Übergang von den baulichen Anlagen zur freien Landschaft gestaltet.

Der Schutz- und Sicherheitsbereich für die 380 kV-Leitung muß bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden. Alle baulichen Maßnahmen müssen durch den zuständigen Rechtsträger mitgetragen werden.

Die westliche Gewerbegebietserweiterung sichert einen verkehrsgerechten Ausbau des Anbindepunktes Gewerbegebiet - LIO 56.

3. Textliche Festsetzungen

- (1) Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 gelten in ihrem gesamten Umfang für die Erweiterungsflächen.
- (2) In den Baufeldern EI und EII werden nur solche Betriebe zugelassen, die entsprechend der Abstandsliste von Thüringen '93 in die Abstandsklasse VII eingeordnet sind. Das sind solche Betriebe, die einen Schutzabstand zu bebauten Ortslagen haben müssen, der ≤ 100 m beträgt.