

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Ratschener Weg“

Gemeinde Nahetal-Waldau

SATZUNG



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Ratschener Weg“

Gemeinde Nahetal-Waldau

Auftraggeber :

Firma Remy & Geiser GmbH

Auftragnehmer :

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
98527 Suhl
Platz der Deutschen Einheit 4
☎ 03681 / 35272-0
📠 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. M. Sc. I. L. Ballhausen

BEGRÜNDUNG

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Ratschener Weg“

Gemeinde Nahetal-Waldau

Inhalt

0. Gesetzliche Grundlagen

1. Veranlassung und Ziele.....	5
2. Geltungsbereich.....	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen.....	6
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	
3.2 Flächennutzungsplan	
4. Rahmenbedingungen.....	7
4.1 Geografische Lage und Topografie	
4.2 Naturräumliche Verhältnisse	
4.3 Schutzgebiete / Biotope	
4.3.1 Denkmalschutz	
4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.5 Verkehr	
4.6 Nutzungsbeschränkungen	
4.6.1 Altlasten	
4.7 Immissionen, Emissionen	
4.8 Grund und Boden	
4.9 Geologie / Hydrogeologie / Ingenieurgeologie / Baugrundgutachten	
5. Planinhalt.....	10
5.1 Städtebauliches Grundkonzept	
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise / Baugrenzen	
5.4 Erschließung	
5.5 Technische Infrastruktur	
5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
6. Grünordnung.....	13

Anlage: Übersicht der Parkplätze

0. Gesetzliche Grundlagen

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), in der jeweils gültigen Fassung
4. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der jeweils gültigen Fassung
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 16.03.2004 (ThürGVBl. Nr. 8 S. 349), in der jeweils gültigen Fassung
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, S. 648)
8. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28.01.2003 (GVBl. Nr.2 S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
12. **Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung** vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger)
13. **Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)** vom 07.05.1993 (GVBl 1993, S. 273), in der jeweils gültigen Fassung

1. Veranlassung und Ziele

Die Firma Leist beabsichtigt eine Erweiterung ihrer Produktionsgebäude am vorhandenen Standort Hinternah. Für diese geplante Erweiterung ist die Vergrößerung des bebaubaren Grundstücksbereiches (Änderung Baugrenze) erforderlich.

Durch die Aufhebung der TWZ II und III besteht nun die Möglichkeit, das Baurecht auf den Flurstücken 34/1, 34/2, 34/3, 34/4, 35/5 und 35/6 über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Ratschener Weg“ zu erweitern.

Zusätzlich erfolgt eine Korrektur des Planes für den neu gebauten Straßenabschnitt der "Remy & Geiser - Str." entsprechend den neu entstandenen Flurstücken 36/1, 133/1, 38/11 und 38/14.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als Komplettüberarbeitung des Ursprungsplanes, unter Beibehaltung wesentlicher Festsetzungen.

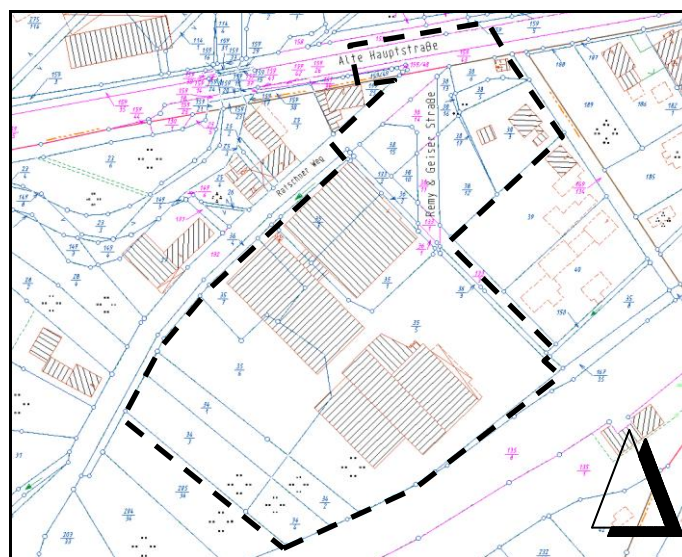
Im Ergebnis der Auslegung zur 1. Änderung erfolgen folgende Anpassungen:

- Verkleinerung der Parkflächen nördlich und östlich des Gewerbegebietes und Ausdehnung der Grünbereiche mit Vorkehrungen zum Schallschutz gegenüber Pkw-Stellplätzen und Anwohnerbereichen.
- Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) entfällt, da die Regelungsdichte über GRZ, Firsthöhe, Traufhöhe und Anzahl der Vollgeschosse ausreichend ist.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Hinternah, Flur 14 und umfasst die Flurstücke 34/1, 34/2, 34/3, 34/4, 35/1, 35/3, 35/5, 35/6, 35/7, 36/1 (Straße), 36/2, 36/3, 36/4*, 38/3, 38/5, 38/6, 38/10, 38/11 (Straße), 38/12, 38/13, 38/14 (Straße), 38/15, 38/16, 38/17, 132* (Straße), 133/1 (Straße), 133/2, 133/3. Sie beinhalten private Grundstücksflächen sowie öffentliche Bereiche. Die 1. Änderung umfasst die gesamte Fläche des Ursprungsplans bis auf den Bereich der „Alten Hauptstraße“ in der Flur 15. Der Neue Geltungsbereich umfasst nun ca. 1,82 ha.

* teilweise



Übersicht Geltungsbereich Ursprungsplan (Quelle „Geoproxy“ Thüringen)



Übersicht Geltungsbereich 1. Änderung mit Katasterauszug

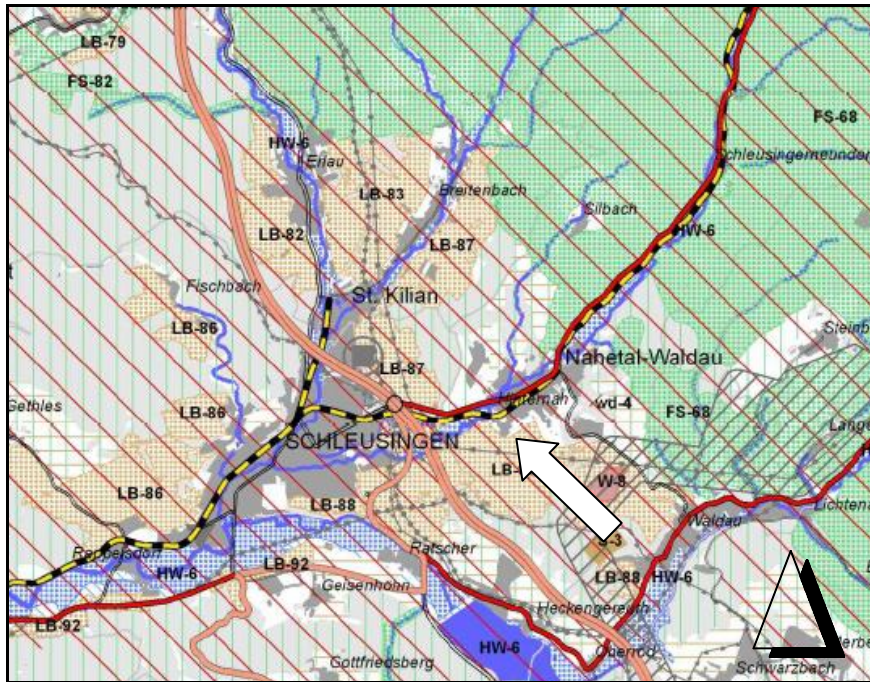
3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Allgemeine raumordnerische Ziele

Die Gemeinde Nahetal-Waldau ist laut Regionalplan Südwestthüringen eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktionen. Das bedeutet, dass eine Bauflächenausweisung für eine angemessene Eigenentwicklung ermöglicht werden soll (LEP 2004 G 3.1.2). Eine Siedlungserweiterung im Freiraum ist möglichst zu vermeiden (LEP 2004 G 3.1.4). Der bereits bestehende Bebauungsplan entspricht diesen Vorgaben.

Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung. Vorranggebiete sind nicht betroffen. Vorgaben der Raumordnung und Regionalplanung stehen der Änderung des Bebauungsplanes somit nicht entgegen.



Auszug Regionalplan Südwestthüringen

3.2 Flächennutzungsplan

Es gibt für die Gemeinde Nahetal-Waldau noch keinen genehmigten Flächennutzungsplan. Der in Bearbeitung befindliche gemeinsame Flächennutzungsplan der Kommunen St. Kilian, Nahetal-Waldau, Schleusegrund und Masserberg hat zwischenzeitlich als Vorentwurf vorgelegen. In dem Vorentwurf ist der betreffende Bereich bereits als Gewerbe- und Mischgebiet ausgewiesen. Der beabsichtigte Bebauungsplan gilt somit als Bebauungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ende des Ortsteiles Hinternah der Gemeinde Nahetal-Waldau in einer Höhe von 410 m ü. NN.

Es befindet sich im Bereich der Straße „Alte Hauptstraße“ Ecke Straße „Ratschner Weg“ sowie „Remy & Geiser Straße“.

Der Geltungsbereich liegt am Rand der bebauten Ortslage.

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Der Bereich der 1. Änderung ist zu einem großen Teil bereits bebaut oder versiegelt. Innerhalb des Bereiches liegen zwei Erschließungsstraßen.

4.3 Schutzgebiete / Biotope

Im Plangebiet selbst bzw. direkt angrenzende Schutzgebiete sind nicht bekannt. Auf den angrenzenden Flurstücken 205/34, 204/34 und 203/33 befinden sich gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. mit § 18 ThürNatG. Es handelt sich hierbei um eine Feuchtwiesenbrache, die durch Feuchthochstaudenflure gekennzeichnet ist.

Quelle: Stellungnahme Landratsamt Hildburghausen – Untere Naturschutzbehörde vom 25.01.2012

4.3.1 Denkmalschutz

Es befinden sich keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Hinweis vom Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie:

Bei Erdarbeiten ist jedoch jederzeit mit bislang unbekanntem Bodendenkmälern/ Bodenfunden zu rechnen. Auftretende Archäologica (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) unterliegen nach § 16 ThürDschGes der unverzüglichen Meldepflicht an unser Amt. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firma sind auf ihre Meldepflicht hinzuweisen. Diese Hinweise und Forderungen sind in den Bauunterlagen zu verankern. Unter Einhaltung der o.g. Bestimmungen und Auflagen stimmen wir Ihrem Vorhaben zu.

4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Das Gewerbegebiet innerhalb des Änderungsbereichs ist bereits auf Dreiviertel der Fläche bebaut oder versiegelt. Innerhalb des Mischgebietes befinden sich ebenfalls schon Wohnhäuser und Nebenanlagen. Im Anschluss an die Wohnhäuser befinden sich Hausgärten.

4.5 Verkehr

Die Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt durch das vorhandene Straßensystem, d.h. über die Straße „Ratschner Weg“ und die „Remy & Geiser Straße“. Die Erschließungsstraßen sind bereits vollständig vorhanden.

Nördlich des Bereichs verläuft die ehemalige B4, die zur L 3004 umgestuft wurde.

Südlich des Änderungsbereiches verläuft eine Bahnstrecke von Schleusingen in Richtung Schmiedefeld.

4.6 Nutzungsbeschränkungen

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens behält sich die Rennsteigbahn GmbH u Co. KG vor, in Abhängigkeit von den Auswirkungen auf den Bahnbetrieb, den Einsatz eines Bauüberwachers Bahn zu beauftragen.

Die Anpflanzungen außerhalb von Bahngelände, parallel zu den Bahnanlagen, haben so zu erfolgen, dass die dem Betrieb dienenden baulichen Anlagen allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Es ist bei der Anpflanzung von Bäumen auszuschließen, dass Bäume möglicherweise den Bahnbetrieb gefährden können.

Quelle: Stellungnahme DB Services Immobilien GmbH vom 21.01.2013

4.6.1 Altlasten

Im Plangebiet ist eine altlastverdächtige Fläche registriert (Altlasteninformationssystem der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie - TLUG, Ref. 63, Göschwitzer Str. 41, 07745 Jena).

Kennziffer	00256
Art	Altstandort
Bezeichnung	ehern. VEB Injekta Steinach, BT Hinternah
Hochwert	5598453
Rechtswert	4414232
Gemarkung	Hinternah
Flur	14
Flurstücke	35/1, 35/3, 35/5, 35/6, 35/7

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen unterliegen nach § 11 Abs. 1 des Thüringer Bodenschutzgesetzes der Überwachung durch die untere Bodenschutzbehörde (Landratsamt Hildburghausen). Die untere Bodenschutzbehörde gibt auf Antrag Auskunft aus dem

Altlasteninformationssystem. Konkrete Hinweise auf Kontaminationen des Bodens oder des Grundwassers liegen nicht vor. Sollten Kontaminationen des Bodens oder des Grundwassers festgestellt werden, ist umgehend die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (Landratsamt Hildburghausen, untere Bodenschutzbehörde, Wiesenstr. 18, 98646 Hildburghausen, Fax 03685 445 501, Tel. 03685 445 268).

Quelle: Stellungnahme Landratsamt Hildburghausen – Untere Bodenschutzbehörde vom 19.12.2012

4.7 Immissionen, Emissionen

Schallimmissionen / -emissionen

Durch die zusätzlich mögliche Bebauung und die geplanten Stellflächen nordöstlich des Betriebsgeländes können negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung entstehen. Um dies zu minimieren sind Richtlinien (siehe Pkt. 5.7) vorgegeben. Einwirkungen auf das Gebiet sind nicht bekannt.

Geruchsmissionen / -emissionen

Durch die Bebauung im Gebiet ergeben sich keine negativen Auswirkungen. Einwirkungen auf das Gebiet sind nicht bekannt.

Elektromagnetische Felder

Auswirkungen durch im Einflussbereich befindliche Mobilfunkanlagen sind nicht untersucht bzw. bekannt.

4.8 Grund und Boden

Die Grundstücksflächen befinden sich teilweise in privater und in öffentlicher Hand. Die Erschließung erfolgt über öffentliche Wegeparzellen.

4.9 Geologie / Hydrogeologie / Ingenieurgeologie / Baugrundgutachten

Geologie, Hydrogeologie, Ingenieurgeologie

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen sind nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Quelle: Stellungnahme Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie vom 03.01.2012

Überschwemmungsgebiet

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Nahe als Gewässer 2. Ordnung. Das Überschwemmungsgebiet ist derzeit durch Beschluss des Rates des Bezirkes Suhl ausgewiesen. Das zu ändernde Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Jedoch muss das Überschwemmungsgebiet bis zum 22. Dezember 2013 durch Rechtsverordnung neu festgestellt werden (Wasserhaushaltsgesetz § 76 Abs. 2). Bisher liegen keine konkreten Daten zur Überschwemmungsgefahr für das Plangebiet vor.

Quelle: Stellungnahme Thüringer Landesverwaltungsamt vom 21.07.2011

Baugrundgutachten

Es liegt kein Baugrundgutachten vor.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept geht von folgenden Zielstellungen aus:

Auf Grund des Wegfalls der Trinkwasserschutzzonen II und III kann eine Anpassung des überbaubaren Bereichs innerhalb des Gewerbegebietes sowie des Verlaufs der Bestandsstraßen „Ratschener Weg“ und „Remy & Geiser Straße“.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als Komplettüberarbeitung des Ursprungsplanes, unter Beibehaltung wesentlicher Festsetzungen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet nach § 6 BauNVO und Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung ist aus dem Ursprungsplan für den Bereich der 1. Änderung nur übernommen. Änderungen an dieser Festsetzung erfolgen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht.

- Im Mischgebiet wird die GRZ auf 0,5 festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung wurde aus dem Ursprungsplan für den Bereich der 1. Änderung übernommen.

- Im Gewerbegebiet wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung ist aus dem Ursprungsplan für den Bereich der 1. Änderung nur übernommen.

- Im Mischgebiet sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 38° - 45° zulässig. Dächer von Nebengebäuden können davon abweichen. Für begrünte Dächer ist die Unterschreitung des festgesetzten Neigungswinkels zulässig.

Begründung

Die Festsetzung der Dachneigung ist aus dem Ursprungsplan für den Bereich der 1. Änderung übernommen. Die Anlage von Gründächern soll durch die Unterschreitung der Festsetzung gefördert werden.

- Im Gewerbegebiet sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 15° - 45° zulässig. Dächer von Nebengebäuden können davon abweichen. Für begrünte Dächer ist die Unterschreitung des festgesetzten Neigungswinkels zulässig.

Begründung

Die Festsetzung der Dachneigung ist aus dem Ursprungsplan für den Bereich der 1. Änderung übernommen. Die Anlage von Gründächern soll durch die Unterschreitung der Festsetzung gefördert werden.

- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. II begrenzt.

Begründung:

Die Festsetzung ist aus dem Ursprungsplan für den Bereich der 1. Änderung nur übernommen.

- Im Mischgebiet wird die max. Traufhöhe auf 5,0 m festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung ist aus dem Ursprungsplan für den Bereich der 1. Änderung nur übernommen.

- Im Gewerbegebiet wird die max. Traufhöhe auf 8,0 m festgesetzt.
Begründung
Die Festsetzung ist aus dem Ursprungsplan für den Bereich der 1. Änderung nur übernommen.
- Im Mischgebiet wird die max. Firsthöhe auf 10,0 m festgesetzt.
Begründung
Die Festsetzung ist aus dem Ursprungsplan für den Bereich der 1. Änderung nur übernommen.
- Im Gewerbegebiet wird die max. Firsthöhe auf 11,0 m festgesetzt.
Begründung
Die Festsetzung ist aus dem Ursprungsplan für den Bereich der 1. Änderung nur übernommen.

5.3 Bauweise / Baugrenzen

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für das Gewerbegebiet geschlossene Bauweise und für das Mischgebiet offene Bauweise (o) festgesetzt.
Begründung
Die Festsetzung ist aus dem Ursprungsplan für den Bereich der 1. Änderung nur übernommen. Änderungen an dieser Festsetzung erfolgen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht.
- Die Baugrenze innerhalb des Gewerbegebiets wurde Richtung Westen erweitert, die Baugrenze innerhalb des Mischgebietes wurde an die überarbeitete Flächengröße angepasst.
Begründung
Durch den Wegfall der Trinkwasserschutzzonen II und III ist es möglich, die Baufläche des Gewerbegebiets in westlicher Richtung zu erweitern.
Die Fläche und damit auch die Baugrenzen des Mischgebietes werden an die tatsächliche Lage der Straße angepasst.

Die Baugrenzen (links und rechts des Lindenweges) wurden im Bereich der 1. Änderung entsprechend der Lageänderung der Straße „Lindenweg“ angepasst.

5.4 Erschließung

Verkehr

Die Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt über das vorhandene Verkehrssystem, d.h. über die Straße „Ratschner Weg“ und die „Remy & Geiser Straße“. Die Erschließungsstraßen sind bereits vollständig vorhanden.

Die Anschlussstelle an die ehemalige Bundesstraße 4, jetzt Landesstraße 3004, wurde in den neuen Geltungsbereich nicht übernommen.

Die Lage wurde in der 1. Änderung aktualisiert und entspricht dem Bestand.

Ruhender Verkehr

Im Gegensatz zum vorhergehenden Entwurf wurden die Parkplatzflächen nordöstlich des Gewerbegebietes verkleinert. Entlang des Firmengeländes befindet sich nur noch eine Reihe Parkplätze für Besucher, Kunden und die Geschäftsführung, deren Hauptnutzung zwischen Montag und Freitag ist.

Der östlich davon geplante Parkplatz entfällt gänzlich.

Die firmeneigenen Parkflächen werden, wie in Anhang 1 dargestellt, umstrukturiert. Entlang des Ratschner Weges entstehen nach Aussage der Geschäftsführung personenbezogene Parkplätze für die Verwaltungsangestellten mit einem Nutzungszeitraum wochentags von 6:30 Uhr bis ca. 17:00 Uhr. Die übrigen Angestellten (speziell Schichtarbeiter) werden zukünftig die Parkplätze im hinteren und von der Wohnbebauung abgeschirmten Firmengelände nutzen.

Bei weiterem Parkplatzbedarf wird die Gemeinde eine Fläche gegenüber der Einfahrt von der Alten Hauptstraße auf den Ratschner Weg (Flur 15, Flurstücke 111/3; 158/0 und teilweise Flurstücke

110/1; 110/3; 111/4; 159/47; 165/0) zur Verfügung stellen. Diese kann teilweise zu Parkflächen ausgebaut und an die Firma Remy & Geiser verkauft oder verpachtet werden.
Im Gesamten bedeutet diese Verteilung:

aktuell verfügbare Parkplätze:	55
zeitlich begrenzte Parkplätze:	18
zukünftig verfügbare Parkplätze:	43 (mindestens)

5.5 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

Der Bereich der 1. Änderung ist bereits mit Elektrizität versorgt. Die Versorgungsmedien (Mittel- und Niederspannungsanlagen) befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Gasversorgung

Der Bereich der 1. Änderung ist bereits mit Gas versorgt. Die Versorgungsmedien befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Wasserversorgung

Der Bereich der 1. Änderung ist bereits mit Trinkwasser versorgt. Die Versorgungsmedien befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung wird nicht geändert.

Abwasserentsorgung

Die Grundstücke sind an die Abwasserentsorgung angeschlossen. Das Gewerbegebiet ist an den Mischwasserkanal DN 400 Beton im „Ratschner Weg“ angeschlossen. Entsprechend des Abwasserbeseitigungskonzeptes des Zweckverbandes erfolgt ein Anschluss von Hinternah an die Kläranlage Schleusingen nach 2016.

Entsprechend des Kleinkläranlagenerlasses 2010 ist das Betreiben einer Kleinkläranlage nach DIN 4261 Teil 2 (Vollbiologische Kläranlagen nach dem Stand der Technik) erforderlich.

Mit dem Anschluss des Grundstückes an die zentrale Kläranlage Schleusingen ist die Kleinkläranlage außer Betrieb zu nehmen.

Quelle: Stellungnahme ZWAS „Mittlerer Rennsteig“ vom 22.07.2011

Telekommunikation

Der Bereich der 1. Änderung ist bereits mit Telekommunikationsanlagen erschlossen. Die Versorgungsmedien befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche.

5.6 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Geh- und Fahrrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

5.7 Immissionsschutz

Durch die Lärmimmissionen der Betriebsstätte im Gewerbegebiet sind an der umgebenden, unbeplanten Wohnbebauung die Schallimmissionswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts (22.00- 06.00 Uhr), gemessen 0,5 m vor den Wohnhäusern entsprechend den Anforderungen der TA Lärm, einzuhalten.

Bei Nutzung des Betriebsparkplatzes in der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr), muss aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes (Lärmschutz) eine schalltechnische Prüfung zur Einhaltung der gesetzlichen Richtwerte durch den Betreiber erfolgen.

Gegebenenfalls sind ordnungsrechtliche Maßnahmen zum einem Nachtparkverbot zu treffen. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen an den Wohnhäusern die Werte von 85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht überschreiten. Entsprechende Lärmschutznachweise sind vom Investor zu führen.

Quelle: Stellungnahme Landratsamt Hildburghausen – Untere Immissionsschutzbehörde vom 25.01.2012

Durch die Verkleinerung der Parkflächen nordöstlich des Gewerbegebietes gegenüber des 1. Entwurfes wird ein Großteil der vorhandenen Grünflächen erhalten und teilweise aufgewertet. Sie dienen als Abstandsfläche und durch Heckenanpflanzungen sowie einem begrünten Erdwall entlang des Ratschner Weges (mindestens 1,00 m Höhe) auch als Immissionsschutz. Die firmeneigenen Parkflächen werden, wie in Anhang 1 der Begründung dargestellt, umstrukturiert. Entlang des Ratschner Weges entstehen personenbezogene Parkplätze für die Verwaltungsangestellten mit einem Nutzungszeitraum wochentags von 6:30 Uhr bis ca. 17:00 Uhr. Die übrigen Angestellten (speziell Schichtarbeiter) werden zukünftig die Parkplätze im hinteren und von der Wohnbebauung abgeschirmten Firmengelände nutzen.

6. Grünordnung

Da im Rahmen der 1. Änderung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen werden, kann auf die Änderung der Grünordnung verzichtet werden. Es erfolgt lediglich die Anpassung des Baufeldes innerhalb des Gewerbegebietes durch den Wegfall der Trinkwasserschutzzonen II und III sowie die Berichtigung der Lage der vorhandenen anbindenden Straßen innerhalb des Gebietes.

.....
Ende der Begründung