

Impressum

Verfasser

Dr. Walther + Walther Freie Architekten und Stadtplaner
Storchmühlenweg 13
99089 Erfurt

In Zusammenarbeit mit
Gemeindeverwaltung Amt Wachsenburg
Erfurter Straße 42
99334 Amt Wachsenburg

Datum: 24.02.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung	5
1.1.	Planerfordernis	5
1.2.	Verfahrensablauf und gewähltes Planverfahren	5
1.2.1	Verfahrensablauf	5
1.2.2	Gewähltes Planverfahren	6
1.2.3	Grünordnungsplan	6
1.3.	Geltungsbereich	6
1.4.	Übergeordnete Planungen	7
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
1.4.2	Flächennutzungsplan	9
1.5.	Bestandsdarstellung	10
1.5.1	Lage und Größe des Plangebietes	10
1.5.2	Eigentumsverhältnisse	11
1.5.3	Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen	11
1.5.4	Verkehrliche Erschließung	11
1.5.5	Umwelt- und Freiraumsituation	11
1.5.6	Immissionsschutz	12
1.5.7	Denkmalschutz	12
1.5.8	Munitionsgefährdung	12
1.6.	Allgemeine Planungsziele	13
1.7.	Standortalternativen	13
2.	Begründung der Festsetzungen	14
2.1.	Art der baulichen Nutzung	14
2.2.	Maß der baulichen Nutzung	14
2.3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
2.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit Ihren Einfahrten	16
2.5.	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	16
2.6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
2.7.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
2.8.	Zuordnungsfestsetzungen	18
3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB	18
3.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
3.2.	Äußere Gestaltung von Werbeanlagen	18
3.3.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	19
3.4.	Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	19
4.	Erschließung des Plangebiets	19
4.1	Verkehrerschließung	19
4.2.	Ver- und Entsorgung	19
5.	Flächenbilanz	20
6.	Folgekosten für die Gemeinde	21
6.1	Investitions- und Unterhaltungskosten	21
7.	Hinweise zum Planvollzug	21
7.1.	Archäologische Bodenfunde	21
7.2.	Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen	21
7.3.	Bodenaufschlüsse	21
7.4.	Einsichtnahme von Vorschriften	22

7.5.	Ordnungswidrigkeiten	22
7.6.	Artenschutz	22

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

Die bisherige bauliche Entwicklung der Hörmann KG in der Gemeinde Amt Wachsenburg, Ortsteil Thörey erfolgt auf der Grundlage der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen“, 4. Änderung in der Planfassung vom 20.08.2016.

Die Hörmann KG Ichtershausen verzeichnete seit der Produktionsaufnahme im Jahre 1999 einen stetigen Sortimentszuwachs. Der Anlass der damaligen Planung war der sich daraus ergebende Flächenbedarf der Firma für die Erweiterung der Produktionsanlagen, der Lagerflächen sowie der Flächen für Bauwerke zur Aufnahme der technischen Ausrüstung und des innerbetrieblichen Verkehrs.

Seit der Rechtskraft der Satzung vom 20.08.2016 haben sich das Produktionssortiment sowie auch die innerbetrieblichen Anforderungen an die internen Abläufe nochmals weiterentwickelt, so dass die Hallen, die auf der planungsrechtlichen Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen“, 4. Änderung errichtet wurden bzw. derzeit errichtet werden, an ihre Kapazitätsgrenzen kommen bzw. intern neu geordnet werden müssen.

Die Firma Hörmann KG Ichtershausen plant nunmehr die Erweiterung der vorhandenen Produktionseinrichtungen mit baulichen Anlagen westlich der vorhandenen Halle auf dem eigenen Grundstück, der durch die Eigentümer der Hörmann KG langfristig für bedarfsgerechte Erweiterungen vorgehalten werden sollte. Dieser Grundstücksteil der Hörmann KG ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hörmann KG Ichtershausen“, 4. Änderung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, so dass eine sinnvolle Zwischennutzung bis zur Inanspruchnahme gesichert war.

Die geplanten baulichen Erweiterungen sind im Rahmen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht mehr möglich. Um den Standort an sich nachhaltig erhalten zu können, ist ein erneutes Bebauungsplanverfahren erforderlich. In diesem Verfahren soll nunmehr die langfristige und damit auch nachhaltige Entwicklung des Gewerbebetriebes Hörmann KG in der Gemeinde Amt Wachsenburg einschließlich eines zukünftigen Bedarfs an Bauflächen gesichert werden, um auf Veränderungen in den technologischen Abläufen reagieren zu können.

Es ist derzeit nicht abschließend darstellbar, wie abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und den Anforderungen aus dem Klimaschutz die bauliche Entwicklung aussehen wird. Damit kann das Vorhaben nicht rechtseindeutig in einem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt werden.

Auch der Zeitrahmen ist deshalb derzeit nicht abschließend darstellbar. Die Gesamtentwicklung, die mit der jetzigen Bebauungsplanänderung zur nachhaltigen Sicherung dieses Gewerbebestandes gesichert werden soll, ist über einen Zeitraum von eher 20 Jahren plus zu sehen. Dieser Zeitrahmen übersteigt den Regelungsinhalt eines Durchführungsvertrags. Deshalb soll ein eigenständiger Bebauungsplan für den westlichen Bereich des Grundstücks der Hörmann KG aufgestellt werden.

1.2. Verfahrensablauf und gewähltes Planverfahren

1.2.1 Verfahrensablauf

Mit Beschluss Nr. 588/2024 hat der Gemeinderat am 22.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ beschlossen.

Für die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde der vorliegende Vorentwurf erarbeitet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden durch die Gemeindeverwaltung Amt Wachsenburg aufgefordert, sich hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen“, 4. Änderung.

Im Ergebnis des Planverfahrens des Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ soll das Planungsrecht für die Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes Hörmann KG geschaffen werden. Bis zur Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ bleibt als Rechtsgrundlage der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hörmann KG Ichtershausen“, 4. Änderung weiterhin anwendbar.

Wird der Bebauungsplan „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ rechtskräftig, verdrängt er die ältere Norm (den Bebauungsplan „Hörmann KG Ichtershausen“, 4. Änderung) lediglich im Umfang des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen“, 4. Änderung außerhalb der neuen Satzung bleiben weiterhin die rechtskräftige Grundlage für das Planungsrecht.

1.2.2 Gewähltes Planverfahren

Die Gemeinde Amt Wachsenburg führt ein zweistufiges Bauleitplanverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB.

Es liegt ein Vorentwurf mit Arbeitsstand 18.02.2025 für die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vor. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden durch die Gemeindeverwaltung Amt Wachsenburg aufgefordert, sich hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Die Hinweise sollen im Ergebnis einer Zwischenabwägung in den Entwurf eingearbeitet werden.

Die Gemeinde Amt Wachsenburg verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

1.2.3 Grünordnungsplan

Zur Ermittlung der grünordnerischen Rahmenbedingungen wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet.

Die bebauungsplanrelevanten Aussagen werden als Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.

1.3. Geltungsbereich

Das Plangebiet in der Flur 2, Gemarkung Thörey und Flur 3 und 4, Gemarkung Sülzenbrücken, wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 477/2 teilweise, die östliche Grenze des Flurstücks 553/2, die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 553/37 Flur 2, Gemarkung Thörey, eine Linie in gerader Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 553/37, Flur 2, Gemarkung Thörey bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 466, Flur 4, Gemarkung Sülzenbrücken, die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 466, Flur 4, Gemarkung Sülzenbrücken
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 386/2 der Flur 2, Gemarkung Sülzenbrücken
- im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 392/2 und 388/1 bis zu einem Punkt im Abstand

von 19 m vom südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 392/2

- im Osten durch eine Linie beginnend mit dem Schnittpunkt im Abstand von 19 m vom südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 392/2 nach Süden zur östlichen Wand der Bestandsbebauung Halle C6, nördliche Wand der Halle C6, westliche Wand der Hallen C6, C5 und C4, nördliche Wand der Halle Auslagerung, westliche Wand der Hallen Auslagerung, HRL3 und C3 auf den Flurstücken 390/17 und 390/16 der Flur 3 Sülzenbrücken sowie eine gerade Verlängerung dieser Linie bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 477/2 der Flur 4, Gemarkung Sülzenbrücken

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Thörey, Flur 2:

Flurstücke 553/28, 553/36 und 553/35 teilweise

Gemarkung Sülzenbrücken, Flur 3:

Flurstücke 365/6, 390/16 teilweise und 390/17 teilweise

Gemarkung Sülzenbrücken, Flur 4

Flurstück 471/1 teilweise

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 14,2 ha.

1.4. Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Regionalplan Mittelthüringen, rechtskräftig seit dem 01.08.2011 gehört die Gemeinde Amt Wachsenburg zum Grundversorgungsbereich Arnstadt.

Das vorhandene Gewerbegebiet grenzt an das südlich befindliche Vorranggebiet Großflächige Industrieansiedlungen IG-1 – Erfurter Kreuz (Arnstadt / Ichtershausen).

Gemäß o.g. Regionalplan Mittelthüringen sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Baugebiete ausgelastet werden (G2-3), bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ will die Gemeinde sichern, dass der Standort und die Anzahl der Arbeitsplätze für die Arbeitnehmer sowohl aus der Gemeinde Amt Wachsenburg, des Grundversorgungsbereichs sowie der angrenzenden Gemeinden erhalten bleiben.

Gemäß o.g. Regionalplan Mittelthüringen wäre auch „die Erweiterung des Gewerbegebietes Thörey ... bei fortschreitender Entwicklung am Erfurter Kreuz als Ergänzungsfläche möglich.“

Eine Erweiterung ist aber derzeit nicht erforderlich, da durch die Festsetzungen im Bebauungsplan „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ der Geltungsbereich des seit dem 12.07.2017 rechtskräftigen vorhabensbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG“ 4. Änderung im Wesentlichen beibehalten und lediglich geringfügig im südwestlichen Bereich in Richtung des südlich befindlichen Vorranggebietes Großflächige Industrieansiedlungen IG-1 – Erfurter Kreuz (Arnstadt / Ichtershausen) abgerundet wird.

Das Unternehmen hat bereits mit der Erstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG“ 4. Änderung eindeutig das Ziel formuliert, den Standort Ichtershausen langfristig und nachhaltig zu konsolidieren. Dazu gehörte bereits damals, dass eine Betriebsweiterung in westliche Richtung auf dem eigenen Grundstück bis an die westliche Grundstücksgrenze in Frage kommen könnte, abhängig von der dann vorherrschenden Marktsituation.

Es war im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens von 2015 bis 2017 nicht absehbar, wann ein Flächeninanspruchnahme erforderlich werden könnte. Daraus resultierte die Festsetzung dieser potentiellen

Erweiterungsfläche im rechtskräftigen vorhabensbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG“ 4. Änderung als Fläche für die Landwirtschaft

Die veränderte Marktsituation ist nunmehr eingetreten. Es gibt betriebsinterne neue technologische Anforderungen sowie Anforderungen aus den veränderten Klimabedingungen, wie Starkregenereignisse, Vorsorgemaßnahmen gegen extreme Hitze- und Kälteperioden oder Veränderungen in der Nutzung regenerativer Energiequellen mit dem daraus resultierenden Platzbedarf.

Die Gemeinde Amt Wachsenburg begrüßt diese Erweiterungsoption eines so wichtigen Unternehmens in der Gemeinde mit derzeit insgesamt ca. 700 Arbeitsplätzen auf dem Betriebsgelände.

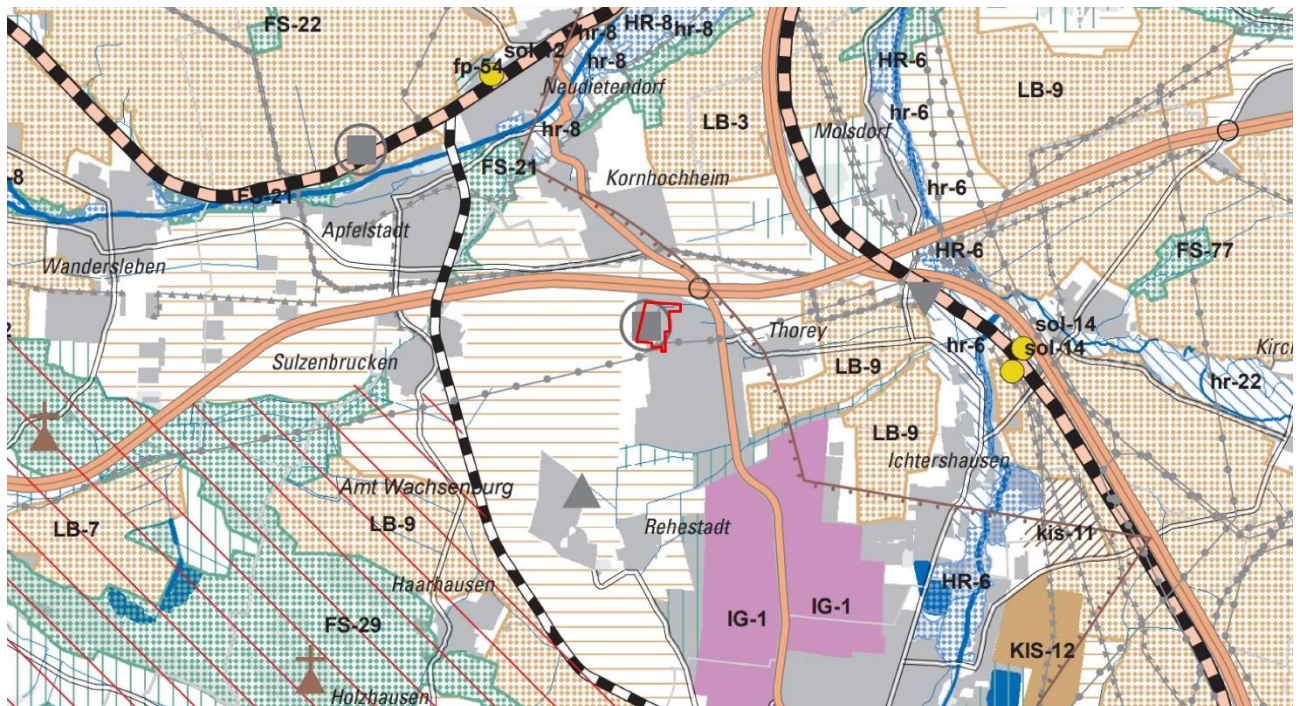
Das Betriebserweiterungsinteresse ist somit auch aus städtebaulichem Interesse im Hinblick der zu berücksichtigenden dringenden öffentlichen Belange gerechtfertigt.

Es liegt eine Übereinstimmung mit dem gesamtgemeindlichen Gewerbeflächen- und Ausgleichsflächenkonzept vor.

Diese Entwicklungen sind im Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes enthalten.

Das Unternehmen Hörmann KG befindet sich im erweiterten Umfeld der Drei Gleichen, die den Kulturerbestandorten in Thüringen zugerechnet werden. Die Wanderslebener Gleiche befindet sich westlich der Hörmann KG in einem Abstand von ca. 6,2 km zur Westfassade der Gewerbehallen, die Mühlburg und die Wachsenburg liegen südwestlich des Gewerbekomplexes der Hörmann KG. Die Mühlburg ist ca. 7,0 km von der Südwestecke, die Wachsenburg ca. 4,9 km von der Südwestecke des Gewerbekomplexes entfernt. Dem gegenüber steht ein Abstand von ca. 4,0 km zwischen der Wachsenburg und dem sich weiter südlich befindlichem Industriegebiet Erfurter Kreuz.

Hinsichtlich des Umgebungsschutzes des Kulturerbestandortes Drei Gleichen geht die Gemeinde Amt Wachsenburg auch in Abwägung der Bedeutung des Unternehmens für die Gemeinde und die Region davon aus, dass die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mögliche westliche Erweiterung der Hörmann KG Ichtershausen durch dann gegenüber dem Bestand untergeordnete Produktionshallen auch in Korrespondenz zu den Gebäudekubaturen im Großraum Industriegebiet Erfurter Kreuz eine untergeordnete Bedeutung hat. Die Fläche des Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ ist im nachfolgenden Auszug des Entwurfs des Regionalplans Mittelhüringen, i. V. m. der Raumnutzungskarte RP-MT vom 12.09.2019 dargestellt.



Quelle: Auszug aus dem Entwurf des Regionalplanes Mittelhüringen vom 12.09.2019, ergänzt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“

Gemäß dem nunmehr vorliegenden Entwurf des Regionalplans Mittelthüringen, i. V. m. der Raumnutzungskarte RP-MT vom 12.09.2019 befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ nicht direkt angrenzend an ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung.

Die im Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG“, 4. Änderung befindliche Landwirtschaftsfläche ist derzeit verpachtet. Es gibt einvernehmliche Abstimmungen zwischen der Hörmann KG und dem landwirtschaftlichen Pächter.

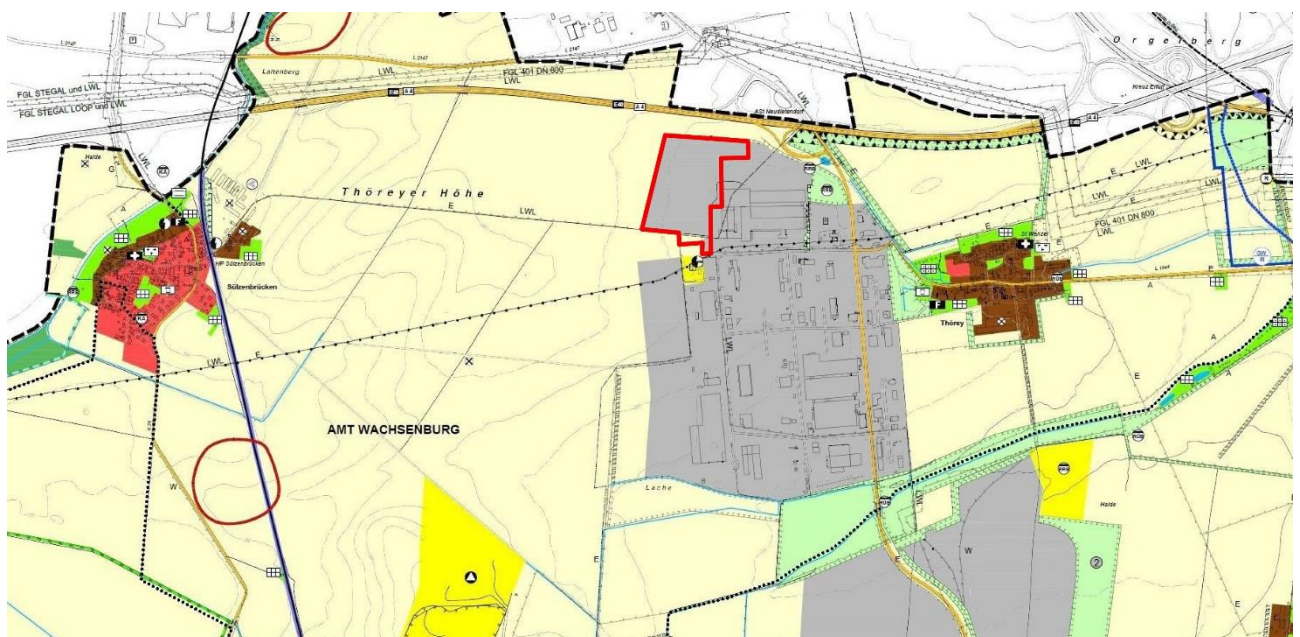
Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ steht somit im vollen Übereinklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Amt Wachsenburg besteht seit 2012 durch Fusion der vormals selbstständigen Gemeinden Ichtershausen und Wachsenburggemeinde. Für das gesamte Gemeindegebiet Amt Wachsenburg liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor.

Nach Fusion der Gemeinden Ichtershausen und Wachsenburggemeinde hat der Gemeinderat am 13.01.2014 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Amt Wachsenburg beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Nr. 2/2014 vom 06.02.14 veröffentlicht.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit im Verfahren.



Quelle: Auszug aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Amt Wachsenburg (Planverfasser: KGS Planungsbüro Helk GmbH), ergänzt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“

Im aktuellen Vorentwurf ist der Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen“, 4. Änderung der Gemeinde Amt Wachsenburg als Industriegebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO dargestellt.

Die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes sind vom 15.02.2016 bis 29.02.2016 erfolgt, die Stellungnahmen der Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, liegen vor.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ werden die Grenzen des Geltungsbereichs im Wesentlichen beibehalten. Die geringfügige südwestliche Abrundung des Geltungsbereichs (überwiegend 8 m tief parallel zum bisherigen Geltungsbereich, untergeordnet bis ca. 30 bis 45 m tief) ist auf der Flächennutzungsplanebene auf Grund des Maßstabes kaum darstellbar.

Unabhängig von der Berücksichtigung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen“, 4. Änderung im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes und der Entsprechung dieser Darstellung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ liegt für die Gemeinde Amt Wachsenburg kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor.

Der Bebauungsplan „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ wird somit parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Amt Wachsenburg aufgestellt.

Die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ liegt vor, wenn die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wachsenburg bezüglich des gesamtgemeindlichen Ausgleichsflächenkonzeptes und bezüglich der Darstellung eines Industriegebietes im Bereich der Gemarkungen Thörey und Sülzenbrücken formelle und materielle Planreife im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB hat.

Der Bebauungsplan hat formelle und materielle Planreife, wenn zu der Darstellung im Flächennutzungsplan - Vorentwurf im Rahmen der (frühzeitigen) Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB keine abwägungsbeachtlichen Bedenken vorgetragen werden.

Der Flächennutzungsplan-Vorentwurf liegt vor. Die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB haben stattgefunden. Es wurden keine abwägungsrechtlichen Belange, die gegen die Erweiterung des Industriegebiets sprechen, vorgebracht.

Das Flächennutzungsplanverfahren konnte durch die Gemeinde derzeit nicht weitergeführt werden, weil die maßgeblichen Forderungen aus den frühzeitigen Beteiligungen die Wohnflächenbedarfsanalyse betraf. Diese wurde für die Gemeinde Amt Wachsenburg erarbeitet.

Nach Vorlage wurde die Gemeinde Amt Wachsenburg in das Kooperationsprojekt der Stadt Erfurt, Landkreis Gotha und Ilmkreis „Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz“ einbezogen, welches am 27.02.2024 als informelle Planung beschlossen wurde. Das Thüringer Landesverwaltungsamt wurde beauftragt, dieses in den Regionalplan Mittelthüringen hinsichtlich der benötigten Wohnbauflächen bis 2027 einzuarbeiten. Damit gibt es derzeit keine Rechtsgrundlage für die Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Amt Wachsenburg.

Der nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellte Bebauungsplan „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ ist somit nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungsbedürftig.

Zuständige Genehmigungsbehörde ist nach der ThürZustBauVO in der zuletzt geänderten Fassung vom 21.11.2013 das Landratsamt Ilmkreis.

1.5. Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlich der Ortslage des Ortsteiles Thörey der Gemeinde Amt Wachsenburg.

Im Norden befinden sich die BAB 4 und die Autobahnabfahrt 44 Neudietendorf an der L1044n. Südlich befindet sich die überwiegende Fläche des Gewerbeparks Ichtershausen-Thörey, welche aufgesiedelt ist. Westlich grenzen Feldfluren an.

Die Fläche, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ betroffen ist, befindet sich im westlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen“, 4. Änderung der Gemeinde Amt Wachsenburg, Planfassung 20.08.2016, überwiegend auf den Flurstücken 390/16 und 390/17 der Flur 3 Sülzenbrücken.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 14,2 ha

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 553/28, 553/35 und 553/36, Flur 2, Gemarkung Thörey, Flur 2, 365/6, 390/16 und 390/17, Flur 3, Gemarkung Sülzenbrücken und 471/1, Flur 4 Gemarkung Sülzenbrücken befinden sich in privatem Eigentum.

1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ein Hallenkomplex für die Firma Hörmann KG Ichtershausen, bauliche Nebenanlagen und eine Freifläche, die derzeit als Zwischennutzung an einen Landwirt verpachtet und durch diesen bewirtschaftet wird.

1.5.4 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des aufgesiedelten Bereichs des Plangebietes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über den östlichen angrenzenden Firmenkomplex und die dortige Ein- und Ausfahrt an die Thöreyer Straße.

1.5.5 Umwelt- und Freiraumsituation

Trinkwasserschutz:

Die Belange des Trinkwasserschutzes sind nicht berührt.

Klima:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich westlich angrenzend an die Ortslage Thörey und ist Bestandteil des Gewerbeparks Ichtershausen-Thörey. Im Süden grenzen weitere Gewerbebauten an, im Westen Feldfluren und im Norden die BAB 4. Von der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ beabsichtigten Erhöhung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche ist nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Klimabeeinflussung zu erwarten.

Altlasten:

Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.

Naturräumliche Gegebenheiten:

Das Bebauungsplangebiet ist anthropogen überformt.

Die Fläche, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ betroffen ist, befindet sich auf bereits mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan “Hörmann KG“ 4. Änderung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, Flächen für Feuerwehrumfahrt, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, einen offenen Graben für die Regenwasserableitung sowie Flächen für die Landwirtschaft.

Der Graben für die Regenwasserableitung befindet sich an der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Detailliertere Aussagen zu den naturräumlichen Gegebenheiten erfolgen im Grünordnungsplan.

1.5.6 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet hat nach derzeitigem Erkenntnisstand keine immissionswirksamen Auswirkungen. Das betrifft ebenso die Fläche, die durch Aufstellung des Bebauungsplanes Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ betroffen ist.

Es liegt für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan “Hörmann KG“ 4. Änderung ein Lärmgutachten „Schallemissions- und –immissionskataster für das Werk Ichtershausen der HÖRMANN KG“ - Aktualisierung Juli 2015 der deBAKOM GmbH vom 25.07.2015 vor, welches im Rahmen der Bauantragserstellung für die Produktionshalle Bauteil B 9/10 erstellt wurde, da nach Prüfung der eingereichten Unterlagen von der Unteren Bauaufsichtsbehörde eine Aktualisierung des werksbezogenen Schallemissions- und -immissionskatasters vom August 2011 [2] empfohlen wurde.

Das Gutachten kommt zu nachfolgendem Ergebnis:

„Am **Tag** wird der Immissionsrichtwert hinsichtlich des Anteils der HÖRMANN KG um **mehr als 27 dB(A); nachts** trotz der vorgenommenen Maximalwertabschätzung um mehr als **15 dB(A) unterschritten**.

Damit wird das **Irrelevanzkriterium** nach Ziffer 3.2.1 TA-Lärm [3], das besagt, dass für den Fall einer Unterschreitung des Immissionsrichtwertes durch den werksbezogenen Anteil um **6 dB(A) oder mehr** dieser Anteil in Bezug auf die Gesamtgeräuschbelastung als irrelevant betrachtet werden kann, **sicher eingehalten**. Infolge der o.a. sehr deutlichen Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte um **mehr als 10 dB(A)** kann zusätzlich dazu im Sinne von Ziffer 2.2 TA-Lärm [3] konstatiert werden, dass sich die Ortslage Thörey nicht mehr im Einwirkungsbereich des Werkes Ichtershausen der HÖRMANN KG befindet; anders gesagt, die geplante Erweiterung wird sich nicht auf die vorhandene Immissionssituation in der Ortslage Thörey auswirken. Eine detaillierte Betrachtung zur gewerblich bedingten Vorbelastung erübrigt sich somit im vorliegenden Fall.

An der nächstgelegenen im Sinne der TA-Lärm [3] schutzwürdigen Nutzung im benachbarten Gewerbepark GITA (Büronutzung auf dem Gelände der ITT (GI-Gebiet) ca. 40 m südlich der Werkseinfahrt der HÖRMANN KG) werden hinsichtlich der HÖRMANN KG Mittelungspegel von ca. 46 bis 47 dB(A) tags erreicht (siehe dazu Abb. 3.1), die zu anteiligen Beurteilungspegeln von max. **50 bis 51 dB(A) tags** führen, die den hier anzusetzenden Immissionsrichtwert von **70 dB(A) tags/nachts** ebenfalls sehr deutlich um mehr als 19 dB(A) unterschreiten.“ Damit sind Festsetzungen von Geräuschkontingenten, wie im o.g. Hinweis, im Entwurf des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ sind keine Änderungen hinsichtlich der immissionswirksamen Auswirkungen zu erwarten.

Das vollständige Gutachten „Schallemissions- und –immissionskataster für das Werk Ichtershausen der HÖRMANN KG“ - Aktualisierung Juli 2015 der deBAKOM GmbH vom 25.07.2015 ist der Begründung als Anlage 2 beigelegt.

1.5.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine denkmalgeschützten Gebäude.

Im Nahbereich der Fläche, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ betroffen ist, befinden sich ebenfalls keine denkmalgeschützten Gebäude.

1.5.8 Munitionsgefährdung

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist nicht mit einer Munitionsgefährdung zu rechnen.

1.6. Allgemeine Planungsziele

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ ist die notwendige Schaffung des Bauplanungsrechtes für die Erweiterung der Produktionshallen im westlichen Bereich des Plangebietes.

Die Ausgleichsflächen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ilm-Kreis auf der Grundlage der im weiteren Planverfahren zu erarbeitenden Eingriffsausgleichsbilanz innerhalb und außerhalb des Plangebiets realisiert.

Die Erweiterungsbauten sollen in gleicher Formensprache und Konstruktion wie die vorhandene Bebauung ausgeführt werden.

1.7. Standortalternativen

Die Planung geht auf den Antrag der Firma Hörmann KG Ichtershausen für den nächsten Schritt der Nachverdichtung auf dem Standort der Firma Hörmann KG Ichtershausen zurück.

Die Änderung der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche nach Westen ist für die Erweiterung der Produktionsanlagen zwingend erforderlich, um den Gewerbestandort des Werkes Ichtershausen unter Berücksichtigung der veränderten technologischen Abläufe sowie Auflagen aus der Umweltvorsorge nachhaltig und langfristig erhalten zu können.

Weitere Ergänzungen der Produktionsanlagen in westliche Richtung sind im Planungshorizont von ca. 20 Jahren angedacht.

Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Gemeinde Amt Wachsenburg geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Das ist der Fall.

Die Fläche, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ betroffen ist, befindet sich im westlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen“, 4. Änderung der Gemeinde Amt Wachsenburg, Planfassung 20.08.2016, der seit dem 12.07.2017 rechtskräftig ist. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan überbaubare Grundstücksfläche ist weitestgehend bebaut.

Der Westteil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen“, 4. Änderung des Planungszweckverbandes Hörmann KG, Planfassung 20.08.2016 wird im Bebauungsplan „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ im Wesentlichen beibehalten und lediglich um die Wegeflurstücke 471 der Flur 4, Gemarkung Sülzenbrücken, 365/6 der Flur 3, Gemarkung Sülzenbrücken und 553/28 der Flur 2 Gemarkung Thörey sowie das Flurstück 553/29 der Flur 2, Gemarkung Thörey geringfügig abgerundet.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen“, 4. Änderung festgesetzte Nutzung des westlichen Teils des Geltungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft soll aufgegeben werden.

Mit der weiteren Verdichtung der baulichen Anlagen auf dem Betriebsgelände der Hörmann KG Ichtershausen konzentriert sich die bauliche Entwicklung des Gewerbebaus der Gemeinde Amt Wachsenburg auf einen bereits integrierten Standort. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ vermeidet somit die Erschließung und Aufsiedelung neuer Flächen an anderer Stelle des Gemeindegebietes, sowie die damit gegebenenfalls erforderlich werdende Inanspruchnahme von deutlich mehr landwirtschaftlicher Fläche an anderer Stelle in der Gemeinde als im Geltungsbereich des nunmehr aufgestellten Bebauungsplanes.

Die Gemeinde ist im Rahmen ihrer Prüfung zusammenfassend zu dem Ergebnis gekommen, dass die Aufstellung Bebauungsplanes mit dem Ziel Änderung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche für die nachhaltige Entwicklung dieses Gewerbestandortes und zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze erforderlich ist.

Die Frage nach einer Standortalternative stellt sich somit nicht.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 11: Industriegebiete GI 1 und GI 2

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Baugebiete GI 1 und GI 2 auf der Planzeichnung und die textliche Festsetzung 1.1, nach der nur Gewerbebetriebe aller Art und Lagerhäuser zulässig sind, festgeschrieben.

Die Hörmann KG Ichtershausen stellt Garagen und Sektionaltoren und –türen einschließlich Zubehör her.

Es wird Metall, vorrangig Stahlblech und Aluminium verarbeitet sowie PU-Schaum. Die Oberflächen werden lackiert. Soweit erforderlich, liegen die entsprechenden BImSchG-Genehmigungen vor.

Die Festsetzung als Industriegebiete GI 1 und GI 2 ist geeignet und erforderlich, dieser Art der Produktion von Gütern einschließlich erforderlicher Baukörper- und Produktionsvolumen bauplanungsrechtlich eine nachhaltige Entwicklung zu sichern. Das schließt die Flächen für die erforderlichen Andienungen durch LKW und Parkierungen für die privaten Fahrzeuge der Mitarbeiter ein.

Mit den Festsetzungen soll gesichert werden, dass das genannte Nutzungsspektrum der Produktion bzw. diese Art des Industriegebiets im Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ unabhängig von der Nennung des Eigennamens des Betriebes gesichert wird.

Textliche Festsetzungen Nr. 1.2: Nutzungseinschränkung

Mit der Festsetzung zur Unzulässigkeit von nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen spätere Konflikte zwischen gewerblicher und Wohnnutzung bzw. kirchlicher, kultureller, sozialer, gesundheitlicher und sportlicher Nutzung vermieden werden.

Mit der textlichen Festsetzung 1.2 soll zudem gesichert werden, dass diese hochwertigen Industrieflächen nicht durch Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke eingeschränkt werden.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung: Grundflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch zeichnerische Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ)

- der maximalen Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK max in m ü NHN)

festgesetzt.

Mit den Festsetzungen als Baugebiet GI soll der Gewerbestandort Hörmann KG Ichtershausen nachhaltig planungsrechtlich gesichert werden.

Mit den Baugebieten GI 1 und GI 2 sollen die geplante westliche und teilweise nördliche Erweiterung der Produktionshallen gesichert werden.

Diese Baugebiete sind Anlass und Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“.

Zeichnerische Festsetzung und Textliche Festsetzungen 2.1 bis 2.5: Höhe der baulichen Anlagen

Die zeichnerischen Höhenfestsetzungen in den Baugebieten GI 1 von 276,50 m ü. NHN und im GI 2 von 271,50 m ü. NHN entsprechen 11,50 m bzw. 6,5 m Gebäudehöhe und damit den Höhen der bisher genehmigten baulichen Anlagen.

Damit soll gesichert werden, dass sich die Erweiterung den vorhandenen baulichen Anlagen homogen anpasst.

Das natürliche Gelände im westlichen Bereich des Betriebsgeländes der Hörmann KG ist stark ansteigend. Damit ist es erforderlich, als Bezugshöhe eine von der natürlichen Geländetopographie unabhängige Höhe anzunehmen. Mit der textlichen Festsetzung 2.1 wird dementsprechend die Höhenangabe in m ü. NHN als geeignet festgesetzt.

Um sicher zu stellen, dass die technologischen Abläufe innerhalb der Hallen nicht beeinträchtigt werden, wird mit der textlichen Festsetzung 2.2 die Höhe der Oberkante der Fertigfußbodens mit der Höhe von 264,95 m ü. NHN festgesetzt.

Dem entsprechend werden mit der textlichen Festsetzung 2.3 Abgrabungen bis zur Höhe von 264,95 m ü. NHN zugelassen. Diese Festsetzungen sind erforderlich und geeignet, die funktionellen betriebsinternen Abläufe der Nutzung GI und die barrierefreie Anbindung an die Bestandshallen zu sichern.

Aufgrund des topografisch stark bewegten Geländes sowie der erforderlichen Abgrabungen zur Sicherung der einheitlichen Höhe der Oberkante der Fertigfußbodens mit der Höhe von 264,95 m ü. sind bauordnungsrechtlich relevante Stützmauern zum Abfangen des jeweils anstehenden Geländes erforderlich.

Die textliche Festsetzung 2.4. ist dafür geeignet und erforderlich: Notwendige Stützmauern dürfen maximal 6,80 m hoch sein.

Mit der textlichen Festsetzung 2.5 wird der erforderliche Ausnahmeverbehalt hinsichtlich von Überschreitungen durch technische Anlagen formuliert.

2.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzung: Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Die durch Baugrenzen festgesetzte maximale überbaubare Grundstücksfläche bildet die Flächen für die zu errichtenden Gebäude.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich und geeignet, den Eingriff bei effektiver Nutzung der vorhandenen Grundstücksfläche zu minimieren. Es verbleiben somit Flächen im Geltungsbereich, die für Eingriffsausgleichsmaßnahmen genutzt werden können.

Textliche Festsetzungen Nr. 3.1: abweichende Bauweise

Die textliche Festsetzung 3.1 ist geeignet und erforderlich, um die Art der Abweichung von der offenen oder geschlossenen Bauweise zu definieren.

Auf der Grundlage der Festsetzung der Nutzung als Industriegebiet GI 1 und GI 2 sollen die Gewerbe und Lagerhallen keiner Längenbeschränkung unterliegen, um durch Aneinanderreihung der einzelnen Bauabschnitte die betriebsinternen Produktionsabläufe zu sichern.

Textliche Festsetzung Nr. 3.2.: Zulässigkeit von Umfahrungen und erforderlichen Stützmauern zum Abfangen des Geländes außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Umfahrungen für LKW sind zum Anliefern von Material oder Abholung der Endprodukte erforderlich. Außerdem werden diese Umfahrungen durch die Feuerwehr genutzt. Aufgrund der bewegten Topographie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss zudem das angrenzende Gelände abgefangen und gesichert werden.

Dementsprechend ist die Festsetzung der Zulässigkeit von Umfahrungen und erforderlichen Stützmauern zum Abfangen des Geländes außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Sie ist zudem geeignet, die überbaubare Grundstücksfläche und damit den Eingriff zu minimieren.

2.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit Ihren Einfahrten

Textliche Festsetzung Nr. 4.1: Stellplätze

Im Plangebiet sind Kfz-Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für Kfz-Stellplätze festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung St zulässig. Die Festsetzung ist erforderlich und geeignet, das störungsreduzierte Einordnen von Kfz-Stellplätzen zu verorten. Sie gewährt zudem ausreichend Gestaltungsmöglichkeit und entspricht der bereits im rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hörmann KG“ 4. Änderung ausgeübten Nutzungsregelung.

2.5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 5.1: Graben

Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen.

Entsprechend der bereits mit dem rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hörmann KG“ 4. Änderung vorliegenden Konzeption zur Niederschlagswasserableitung sind Maßnahmen sowohl zur Ableitung der im Plangebiet als auch auf den westlich angrenzenden Ackerflächen insbesondere bei Starkregen anfallenden Niederschlagswässer erforderlich. Durch die Ausführung als offener Graben ist die Möglichkeit gegeben, dass das Niederschlagswasser auf seinem Weg in das im östlichen Betriebsgelände befindlichen Regenwasserrückhaltebecken zu verdunsten oder zu versickern, so dass es in den natürlichen Wasserkreislauf vor Ort zurückgeführt wird. Durch die damit erzielte Drosselung des Abflusses soll gesichert werden, dass das öffentliche Kanalnetz nicht überlastet wird.

Die mit dem Bebauungsplan „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ zeichnerisch festgesetzte Lage dieses Grabens entspricht grundsätzlich der im rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hörmann KG“ 4. Änderung festgesetzten Lage. Sie wurde entsprechend der jetzt vorliegenden hochbaulichen Studie zur langfristigen Erweiterung des Gewerbebetriebes geringfügig technisch angepasst.

Diese Festsetzungen sind erforderlich und geeignet, um den Anforderungen sowohl an die Starkregenvorsorge und die Zurückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Kreislauf als auch der Sicherung eines havariefreien Produktionsablaufes des Gewerbebetriebes zu entsprechen.

2.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Textliche Festsetzungen Nr. 6.1: Grünstreifen entlang des Grabens

Diese Festsetzung ist aus ökologischen Gründen erforderlich. Die Maßnahmeflächen M 1 wurden aus dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hörmann KG“ 4. Änderung übernommen. Durch die Maßnahmeflächen M1 wird der Graben räumlich begrenzt. Die Festsetzung ist geeignet, neben dem ökologischen Effekt für Kleintiere und Insekten, den Graben zur Ableitung des Niederschlagswassers in das Regenwasserrückhaltebecken vor unbeabsichtigter Befahrung durch LKW zu schützen.

Textliche Festsetzungen Nr. 6.2.: Material der PKW-Stellplätze

Diese Festsetzung ist aus ökologischen Gründen erforderlich. Sie ist erforderlich und geeignet, den Eingriff zu minimieren. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Stellplatzgestaltung für PKW wird die Versiegelung des Bodens minimiert.

Textliche Festsetzung Nr. 6.3.: Umgang mit dem Aushub von Mutterboden

Die Festsetzungen sind aus ökologischen Gründen erforderlich. Sie dienen der Minimierung des Eingriffs und der Verhinderung des Verlustes von Mutterboden.

Die Festsetzungen sind geeignet, diese Planziele zu sichern.

2.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen dienen dem Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereichs sowie als landschaftsgestaltende Maßnahmen der städtebaulichen Aufwertung des Plangebiets in der Übergangszone in die Feldflur.

Im weiteren Verlauf der Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht, ein Grünordnungsplan und eine Eingriffsausgleichsbilanz auf der Grundlage der westlichen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt, in deren Ergebnis die nachfolgenden Festsetzungen ergänzt bzw. präzisiert werden.

Zeichnerische Festsetzung. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es werden zeichnerisch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ aus dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hörmann KG“ 4. Änderung übernommen.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wird ein Grünordnungsplan erstellt, auf dessen Grundlage dann konkrete Anpflanzfestsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 7.1: Begrünung der Stellplatzanlagen

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Sie ist erforderlich und geeignet, eine gestalterisch ansprechende Begrünung größerer Stellplatzbereiche sowie die Verbesserung des Mikroklimas zu sichern.

Textliche Festsetzung Nr. 7.2: Sicherung der Neupflanzungen

Die Festsetzung ist aus städtebaulichen und ökologischen Gründen erforderlich und geeignet. Sie dient der Sicherung der neu gepflanzten Laubbäume und damit der Verbesserung des Mikroklimas.

Textliche Festsetzung Nr. 7.3: Artenliste

Die Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hörmann KG“ 4. Änderung übernommen.

Die Pflanzenlisten bieten eine Auswahl von geeigneten Pflanzen für die auf der Planzeichnung oder verbal festgesetzten Pflanzgebote. In den betreffenden Flächen müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden.

2.8. Zuordnungsfestsetzungen

Textliche Festsetzungen Nr. 8.1: Zuordnungsfestsetzung

Mit dieser Festsetzung werden die Eingriffsausgleichsmaßnahmen benannt und verortet. Die textliche Festsetzung Nr. 8.1. ist erforderlich, um den Umfang der Ausgleichsmaßnahmen konkret zu benennen und diese dem gesamten Plangebiet zuzuordnen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Textliche Festsetzungen Nr. 9.1 und 9.2: Fassadenfarbe und Dachmaterial

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass die Erweiterungen der baulichen Anlagen entsprechend in ihrer Gestaltung den bisher genehmigten Gebäuden und baulichen Anlagen gleichen.

Unzulässig sind reflektierende Baustoffe für die Fassaden mit Ausnahme von Glas und glänzende bzw. reflektierende Dachmaterialien. Durch Ausschluss dieser Materialien wird die Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild unterstützt sowie Blendwirkungen zur Autobahn oder im Einflugbereich zum Erfurter Flughafen verhindert.

3.2. Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Textliche Festsetzung Nr. 10.1 bis 10.3: Gestaltung und Verortung von Werbeanlagen

Mit dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass durch überdimensionierte oder die Gebäude verunstaltende Werbungen das Ortsbild im Bereich der Einfahrt zur Ortslage Thörey negativ gestaltet wird.

Durch den Ausschluss beweglicher, blendender oder blinkender Teile soll des Weiteren die Verkehrssicherheit auf das Plangebiet angrenzenden BAB 4 einschließlich der Abfahrt Neudietendorf bzw. der L 1044n abgesichert werden.

3.3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Textliche Festsetzung Nr. 11.1: Gestaltung von Böschungen

Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass die nach Herstellung der Erweiterungsbauten und der internen Erschließungsanlagen gegebenenfalls baubedingt entstehenden Böschungen einen natürlichen Geländeverlauf mit Begrünung nachempfunden werden.

3.4. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Textliche Festsetzungen Nr. 12.1 und 12.2: Farbe und Höhe von Einfriedungen

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ ansässige Unternehmen hat ein berechtigtes Interesse, das Werksgelände vor unberechtigtem Betreten zu schützen.

Die Festsetzungen entsprechen in ihrer Art der Ausführung und der Höhe den bisher genehmigten Einfriedungen.

Die Festsetzungen Nr. 12.1 und 12.2 sind erforderlich, um diese berechtigten Interessen abzusichern. Die Höhenbeschränkung ist geeignet, die optischen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

4. Erschließung des Plangebiets

4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll über vorhandene Straßen- und Wegeverbindungen angebunden bleiben.

Die Anbindung des aufgesiedelten Bereichs des Plangebietes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über den östlichen angrenzenden Firmenkomplex und die dortige Ein- und Ausfahrt an die Thöreyer Straße.

4.2. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Löschwasser

Das Bebauungsplangebiet ist erschlossen bzw. die Erschließung durch anliegende Medien ist gesichert.

Die Trinkwasserversorgung des Bebauungsplangebietes wird über die bestehende Trinkwasserversorgungsleitung DN 125GGG in der Thöreyer Straße abgesichert. Benötigte Trinkwasserbedarfsmengen sind im Einzelnen mit dem Zweckverband abzustimmen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ werden die externen Erschließungsanforderungen nur geringfügig erhöht.

Über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz des Gewerbeparkes Ichtershausen - Thörey ist eine Löschwasserbereitstellung als Grundschutz von 13,3 l/s (48 m³/h) über zwei Stunden nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit einem Mindestdruck von 1,5 bar gewährleistet.

Über die im Gewerbepark Ichtershausen - Thörey errichteten Löschwasserzisternen erfolgt eine weitere Löschwasserbereitstellung als Grundschutz. Diese stehen in Rechtsträgerschaft der Gemeinde Amt Wachsenburg. Falls die Absicherung des Löschwasserbedarfs im erforderlichen Umfang über die genannten Anlagen im Rahmen des Grundschutzes nicht ausreichend ist, ist ein weitreichender grundstückseigener Objektschutz vorzusehen.

Die Absicherung der Löschwasserbereitstellung ist mit dem Bauantrag nachzuweisen. Flächen für gegebenenfalls erforderliche ober- oder unterirdische Löschwasserbecken oder andere technische Möglichkeiten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausreichend vorhanden.

Abwasser- und Regenwasserentsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist erschlossen. Die Abwasser- und Regenwasserentsorgung erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Der vorhandene nördlich der Bebauung gelegene Graben zur Ableitung von Regenwasser dient im östlichen Bereich der Einleitung von Niederschlagswasser von versiegelten Flächen, im westlichen Bereich der Entwässerung von Ackerflächen. Der Graben wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen – Erweiterung West“ im östlich angrenzenden Firmengelände der Hörmann KG am Regenwasserrückhaltebecken vorbei geführt, unterquert die L 1044n, verläuft als Gewässer II. Ordnung durch Thörey und mündet in den natürlichen Vorfluter. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen wird in das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet. Die Einleitmenge aus dem Notüberlauf des Regenwasserrückhaltebeckens in den Graben darf dem natürlichen Abfluss entsprechend 3,5 l/s*ha nicht überschreiten. Sämtliche anfallende Schmutzwässer werden über den Mischwasserkanal DN 600 in der Thöreyer Straße zur Ableitung gebracht.

Gewerblich-industrielle Abwassereinleitungen, die in ihrer Beschaffenheit vom häuslichen Abwasser abweichen, bedürfen nach § 15 Abs. 3 der Entwässerungssatzung (EWS) des Zweckverbandes einer Genehmigung durch den Zweckverband. Zudem sind den Einleitungen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse durch die Untere Wasserbehörde des Landratsamtes des Ilm-Kreises voranzustellen.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes werden die externen Erschließungsanforderungen nicht berührt.

Elektroenergieversorgung

Das Bebauungsplangebiet ist erschlossen.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes werden die externen Erschließungsanforderungen nicht berührt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Ilmkreises.

5. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	141.665 m ²		
davon			
überbaubare Grundstücksfläche		98.808 m ²	
davon			
GI 1	77.900 m ²		
GI 2	20.908 m ²		
Nicht überbaubare Grundstücksfläche		42.857 m ²	
davon			
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11.453 m ²		
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	4.091 m ²		

6. Folgekosten für die Gemeinde

6.1 Investitions- und Unterhaltungskosten

Es soll mit dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB vereinbart werden, dass alle Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger getragen werden.

Die Straßen und Wegeflächen innerhalb des Geltungsbereichs verbleiben als Privatwege im Eigentum und Unterhaltung des Vorhabenträgers.

Damit entstehen der Gemeinde Amt Wachsenburg durch den Bebauungsplan keine Unterhaltungskosten.

7. Hinweise zum Planvollzug

7.1. Archäologische Bodenfunde

Der Hinweis zu den bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten.

Rechtsgrundlage:

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574).

7.2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Die Hinweise zu auffälligem Bodenaushub und zu Bodenverunreinigungen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Auch wenn derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, ist es nicht ausgeschlossen, dass bei Erdarbeiten auffällige Befunde zu Tage treten.

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Auffüllungen angetroffen, so ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

7.3. Bodenaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

7.4. Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten wird.

7.5. Ordnungswidrigkeiten

Der Hinweis dient der Klarstellung, dass Verstöße gegen die gemäß § 97 ThürBO im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen z. B. über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, die Begrünung baulicher Anlagen usw. gemäß § 94 ThürBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 94 Abs. 3 ThürBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

7.6. Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel ausgewiesen.

Diese Hinweise dienen dem Artenschutz.