

Stadt Arnstadt

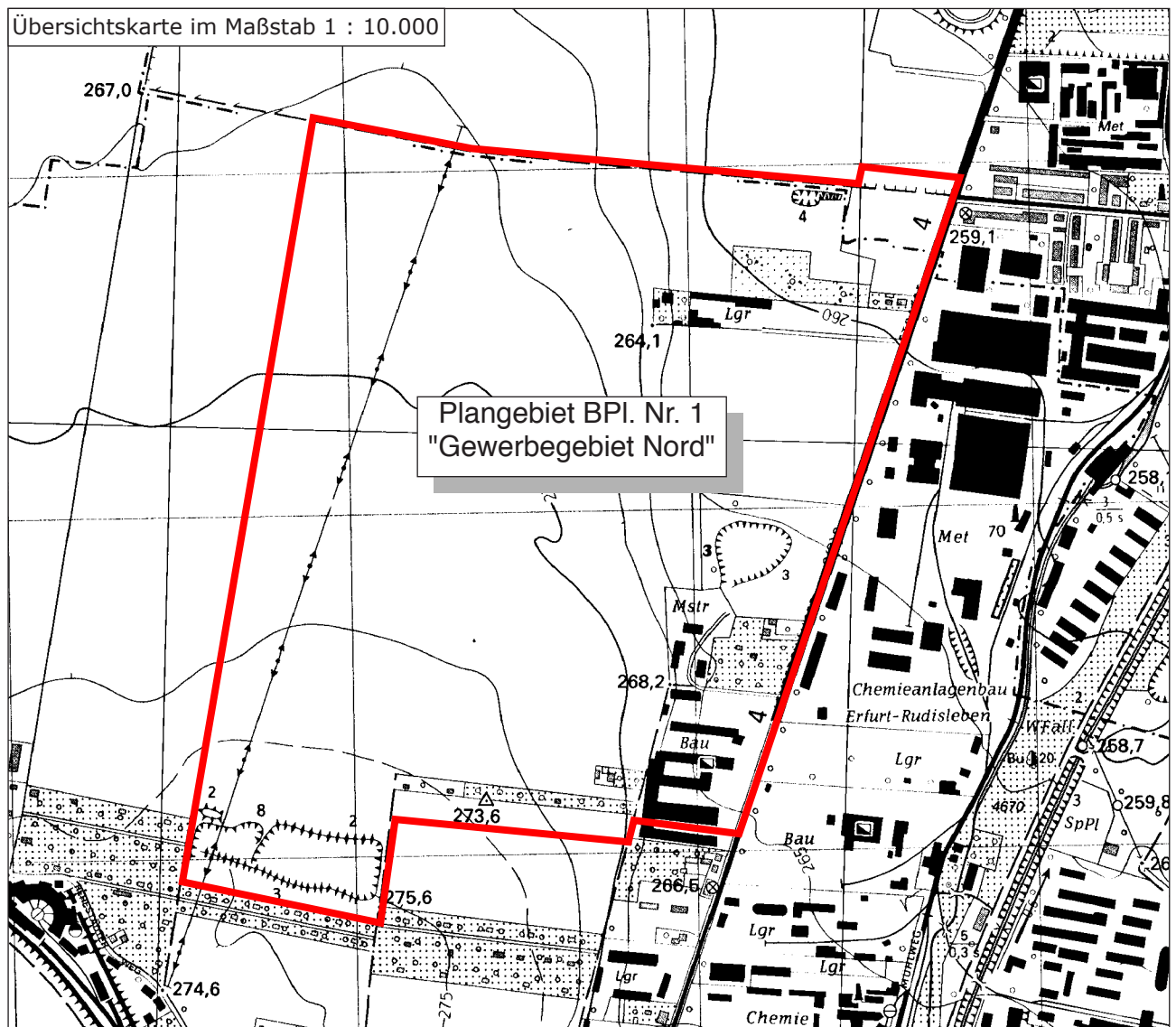
Ilm-Kreis/Thüringen

6. Änderung Bebauungsplan Nr. 1
"Gewerbegebiet Nord"

Begründung gem. § 9 (8) BauGB



24. Mai 2012



Bearbeitet im Auftrag der Stadt Arnstadt von:

TEPE Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel
Tel. 0561/987988-0 Fax -11
■ landschafts- Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
■ städtebau- Tel. 0361/74671-74 Fax -75
■ architektur info@planungsbuero-tepe.de

1 Anlass und Zielstellung

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Nord" will die Stadt Arnstadt im Gewerbegebiet 1b (**GE^(1b)**) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung hier bisher ausgeschlossener Photovoltaikfreiflächenanlagen schaffen. Da mit dieser Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Planänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Dabei wird gem. § 13 (2) BauGB von einer Unterrichtung und Erörterung der Planänderung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB sowie dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen.

2 Änderungsbereich und Planungsvoraussetzungen

Der Änderungsbereich liegt mit einer Größe von ca. 2,3 ha südlich des bebauten Grundstücks der Fa. Sunways Production GmbH zwischen der August-Broemel-Straße und dem Zuführungsgleis zum Industriegebiet "Erfurter Kreuz". Er umfasst hier die als Gewerbegebiet GE 1b (**GE^(1b)**) gewidmeten Teile der Flurstücke 44/4 und 45/4.

Im **Regionalplan Mittelthüringen (RP/MT 2011)** ist der Änderungsbereich als "weiße" Fläche nicht gewidmet.

Der **Flächennutzungsplan der Stadt Arnstadt** stellt den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches als gewerbliche Baufläche dar. In Richtung der westlich benachbarten Bahnanlagen werden Teile des Änderungsbereiches als Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Darüber hinaus ist der Änderungsbereich mit der lfd-Nr. 44 als Altlastenverdachtsfläche "Verfüllte Kiesgrube" gekennzeichnet.

Der Änderungsbereich liegt darüber hinaus innerhalb des rechtskräftigen **Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Nord" der Stadt Arnstadt**. Das Gewerbegebiet 1b (**GE^(1b)**) ist dort als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Hier wurde in den 1970-er Jahren Kies bis zur Tiefe des Grundwasseranschnitts abgebaut. Nach einem Abbauperioden von ca. 10 Jahren erfolgte seit 1986 die Verfüllung der Grube bis zu einer maximale Tiefe von ca. 5,80 m im Kernbereich mit Produktionsreststoffen des Eisenwerkes Arnstadt, wie Aschen, Schlacken und Formsandreste. Daneben wurde die Deponie mit normalem Siedlungsmüll, Bauschutt sowie im westlichen Teilbereich mit Krankenhausabfällen verfüllt und anschließend mit Mutterboden in einer Schichtstärke von 0,5 bis 0,7 m, im östlichen Teilbereich jedoch von nur 0,1 bis maximal 0,25 m abgedeckt. Seither wurde die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Für dieses Gebiet gilt außerdem, dass gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB Nutzungen und Anlagen erst dann zulässig sind, wenn zuvor eine erfolgreiche Sanierung im Hinblick auf die Bodenbelastung und/oder in dieser Hinsicht die Unbedenklichkeit einer Nutzung im Sinne des Bebauungsplanes von der jeweils zuständigen Behörde bestätigt wurde. Als Ansprechpartner wird im Bebauungsplan das Land-

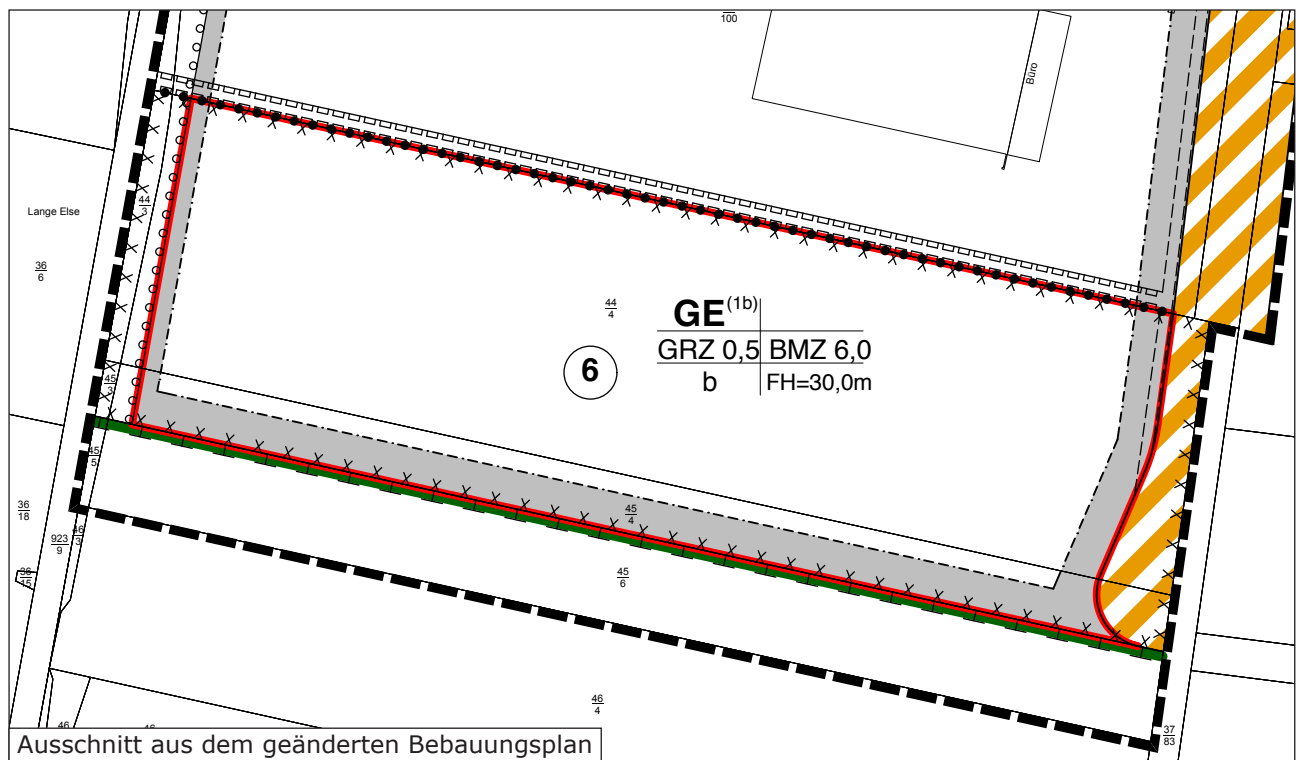
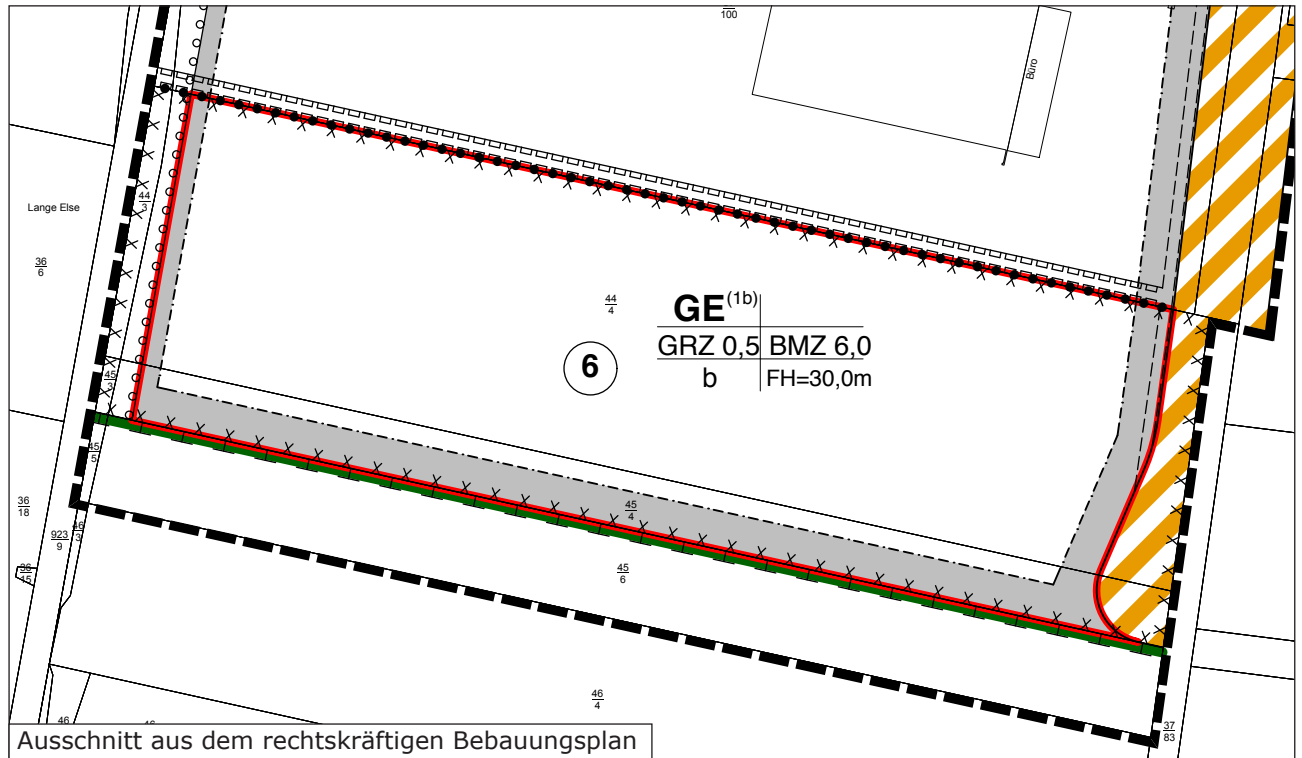
ratsamt Ilm-Kreis, Umweltamt, Ritterstraße 14, 99310 Arnstadt, Tel. 03628/738-351 genannt. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass laut Ergebnis der "Orientierende Bodenluftuntersuchungen im Bereich einer Altablagerung im Änderungsbereich 1 des Bebauungsplanes Arnstadt „Gewerbegebiet Nord“, 5. Änderung" (Reg.-Nr. 052/10-01-10) der geoinform GmbH, Gera, vom 27.09.2010 im Bereich der im Gewerbegebiet 1b (**GE**^(1b)) (Flächen-Nr. 6) vorhandenen Altablagerung Bodenluftbelastungen zu erwarten sind. Vor der Errichtung von baulichen Anlagen, in denen sich Schadstoffe aus der Bodenluft ansammeln können, sind auf der konkreten Baufläche Bodenluftuntersuchungen zur Bestimmung der BTEX-Gehalte in der Bodenluft durchzuführen und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden (Landratsamt Ilm-Kreis, Umweltamt, Ritterstraße 14, 99310 Arnstadt, Tel. 03628/738-351) ggf. bauliche Sicherungsmaßnahmen festzulegen, die mögliche Gefährdungen ausschließen.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan auf folgendes hingewiesen:

1. Gemäß § 5 Absatz 2 KrW-/AbfG sind Erzeuger oder Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese nach Maßgabe des § 6 KrW-/AbfG zu verwerten. Erzeuger oder Besitzer von Abfällen, die nicht verwertet werden, sind nach § 11 Absatz 1 KrW/AbfG verpflichtet, diese nach den Grundsätzen der gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung zu beseitigen.
2. Jeglicher Bodenaushub ist separat und entsprechend sicher zwischen zu lagern (von oben und unten gegen Auswaschungen schützen). Jedes Haufwerk (max. 500 m³ an Bodenmaterial ist von einem zertifizierten Unternehmen analysieren zu lassen. Als Richtlinie ist der Leitfaden für den Umgang mit Boden und ungebundenen/gebundenen Straßenausbaustoffen hinsichtlich Verwertung oder Beseitigung für den Geschäftsbereich der Thüringer Strassenbauverwaltung/Ausgabe 2008, Stand 24.11.2008 (<http://thueringen.de/de/tlbv/service/listen/#4>) zugrunde zu legen.
4. Die Analyseergebnisse sind der unteren Abfallbehörde unverzüglich zur Beurteilung vorzulegen. Aufgrund dieser Untersuchungen kann über den weiteren Verfahrensweg entschieden werden.
5. Grundsätzlich ist zu beachten, dass Material, für welches Verdachtsmomente der Gefährlichkeit vorliegen, uneingeschränkt aufzunehmen, zu analysieren und ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Solche Verdachtsmomente aufgrund bodenschutzrechtlicher Beurteilung oder aufgrund von Ereignissen im fortschreitenden Bauverfahren sind der Unteren Abfallbehörde unverzüglich bekannt zu geben. Ansprechpartner: Landratsamt Ilm-Kreis, Umweltamt, Ritterstraße 14, 99310 Arnstadt, Tel. 03628/738-351.

3 Planänderungen/geänderte Textfestsetzungen

Die nachfolgend dargestellten Ausschnitte aus dem Bebauungsplan zeigen den rot umgrenzten Änderungsbereich vor und nach der Bebauungsplanänderung.



Wie den Planausschnitten zu entnehmen ist, werden an den geltenden zeichnerischen Festsetzungen, der Gebietswidmung und -bezeichnung, den Maßen der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie den Kennzeichnungen und Hinweisen keine Änderungen vorgenommen.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird allein die explizit für das Gewerbegebiet 1b (**GE^(1b)**) im Abschnitt "**Art der baulichen Nutzung**" geltende Regelung aufgehoben, dass hier Photovoltaikfreiflächenanlagen grundsätzlich unzulässig sind.

Aus der ehemaligen Nutzung der Fläche als Deponie resultieren schwierige Baugrundverhältnisse. Im Gutachten "Orientierende Bodenluftuntersuchungen im Bereich einer Altablagerung im Änderungsbereich 1 des Bebauungsplanes Arnstadt „Gewerbegebiet Nord“, 5. Änderung" (Reg.-Nr. 052/10-01-10) der geoinform GmbH, Gera, vom 27.09.2010 wird der Baugrund folgendermaßen eingeschätzt:

"Bei einer Bebauung ist eine Gründung im Bereich des Auffüllkörpers nur in dem unterlagernden tragfähigen, anstehenden Boden (Thüringer Waldschotter bzw. Tonstein) möglich.

Eine Gründung im (auf dem) Auffüllkörper kann nach einschlägigen Erfahrungen nicht erfolgen, da das Material keinen homogenen tragfähigen Untergrund darstellt. Eine Gründung kann nur mittels Pfahlgründung bis in den Tonstein des Mittleren Keupers oder durch Aushub und Bodenaustausch des gesamten Auffüllkörpers bis in den unterlagernden Thüringer Waldschotter, also bis ca. 6,5 m u GOK und Wiederauffüllung der entstandenen Baugrube mit tragfähigem Material (Schotter aus nahe gelegenen Kiesgruben und Steinbrüchen oder ggfs. Betonrecycling) bis zur Gründungssohle der Bauwerke erfolgen. Wobei die Pfahlgründung ohne Bodenaustausch als kostengünstigere Variante vorzuziehen ist."

Da auch bei einer Bebauung mit Pfahlgründung gegenüber einem normal tragfähigen Untergrund höhere Aufwendungen zu erwarten sind, erscheint eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke auf absehbare Zeit nicht möglich. Um jedoch trotzdem eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Flächen zu ermöglichen, sollen mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes im Gewerbegebiet 1b (**GE^(1b)**) Photovoltaikfreiflächenanlagen zugelassen werden.

Eine Blendwirkung ist durch eine Photovoltaikfreiflächenanlage im Änderungsbereich nicht zu befürchten: Die maximale Neigung der Module bei Freiflächenanlagen beträgt 35°. Grundsätzlich gilt: Da das Sonnenlicht im gleichen Winkel reflektiert wird, wie es auf die Reflektionsfläche trifft, nimmt eine mögliche Blendwirkung bei geringerer Neigung der Module ab. Bei einem in Arnstadt höchstmöglichen Sonnenstand von 62,66° und einer größtmöglichen Blendwirkung bei 35° geneigten Modulen beträgt der Winkel des reflektierten Sonnenlichts 57,34°. Dies entspricht einem Steigungsverhältnis von 1,085:1.

Das bedeutet, das bei größtmöglicher Blendung (höchstmöglicher Sonnenstand und 35° geneigte Module) schon in der nächst gelegenen Nutzung, der südlich benachbarten Gartenanlage, das reflektierte Sonnenlicht der nächstgelegenen Module eine Höhe von mindestens 29 m erreicht hat. Bezogen auf die nächstgelegene Wohnbebauung an

der Friedrich-Fröbel-Straße beträgt die Höhe des reflektierten Lichtes mindestens 220 m. An der Alteburg hat das reflektierte Licht bereits eine Mindesthöhe von 2.500 m erreicht. Zusätzliche Regelungen im Bebauungsplan sind diesbezüglich daher nicht erforderlich.

ooo