



Handwritten signature

Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Gewerbegebiet Süd" der Gemeinde Maua

I. Lage und Abgrenzung

Das Bebauungsplangebiet liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Maua. Es wird begrenzt durch die Bundesstraße 88 im Westen, den Ortsrand von Maua im Norden, die Reichsbahntrasse Berlin-München im Osten sowie die Gemarkungsgrenze zwischen Maua und Rothenstein im Süden.

II. Vorbereitende Planungen

Für die Gemeinde Maua wird zur Zeit ein Flächennutzungsplan aufgestellt. In diesem wird das Planungsgebiet als Gewerbefläche dargestellt.

III. Planungsanlaß und Planungsziel

Die Aktivitäten der Gemeinde Maua in bezug auf Gewerbesiedlungen sollen auf Schwerpunkte konzentriert werden. Aufgrund der günstigen Verkehrslage und topographischen Situation bietet sich der südliche Gemeindebereich mit gegenwärtig noch überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung als attraktiver Gewerbestandort an.

Um dem zu entsprechen, hat der Gemeinderat beschlossen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Bedingt durch das nach Osten abfallende Gelände im Plangebiet und die entsprechenden Festsetzungen werden sich die zukünftigen baulichen Maßnahmen gut in die Landschaft einfügen.

Unter Berücksichtigung der entsprechenden Immissions-schutzwerte ist das Planungsgebiet hierarchisch in drei Gebietskategorien gegliedert. Im südlichsten Bereich und damit in größter Entfernung zum Ort Maua ist das Industriegebiet vorgesehen, welches nach Westen hin noch durch eine relativ hohe Geländekante mit Baumbewuchs (z.T. öffentliche Grünfläche) abgeschirmt wird.

Im mittleren Bereich ist ein Gewerbegebiet für die Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie deren Verkaufsstätten und des Baugewerbes geplant, das aufgrund seiner Ausdehnung auch Pufferfunktion übernehmen soll. Diese Festsetzung soll vorrangig der Schaffung neuer Arbeitsplätze im Gemeindegebiet dienen.

Im Norden zum Ortsrand von Maua schließt sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet an, das für kleinere störungsarme Betriebe vorbehalten ist. Zusätzliche Schutzfunktion soll die hier vorgesehene private Grünfläche erfüllen.

22: A/GU/B-04/10.92
Höhere Bauaufsichtsbehörde Gera
Bereich Städtebau
Behördenhaus, Puschkinplatz 7
O - 6500 Gera
06. 10. 1992 Bc.

Nördlich des geplanten Verkehrsknotens ist der Standort für einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes vorgesehen. Er soll nicht nur das regionale Defizit an Übernachtungsmöglichkeiten decken, sondern auch Bedürfnissen aus den zukünftigen Gewerbe- und Industriegebieten Rechnung tragen. H

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist vorerst die Errichtung einer Kläranlage vorgesehen, die das Gewerbegebiet abwassertechnisch entsorgen soll. Dieser Standort ist mit den zuständigen Behörden abgesprochen; er wird sich aber im Rahmen einer Gesamtabwasserentsorgung der umliegenden Gemeinden aus dem Gebiet verlagern.

Zur äußeren Abschirmung ist eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

Mit der Anlegung eines 10 m breiten Grünstreifens mit dichtem Baumbewuchs sowie den entsprechenden baulichen Abstandsflächen ist ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet.

Aufgrund seiner Ortsrandlage wird das Gebiet mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern eingegrünt, um einen fließenden Übergang zur freien Kulturlandschaft sicherzustellen.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Gewerbegrundstücke sicherstellen.

IV. Erschließung

Die Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über einen kreuzungsfreien Knoten an der B 88, so daß sich der zukünftige Verkehr aus dem Gewerbegebiet problemlos in den Verkehrsfluß der B 88 einfügen kann.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine ringförmig angelegte Sammelstraße. An dieser sind Längsparkstreifen angeordnet, die für die Aufnahme von Lastzügen geeignet sind. Eingebunden wird sie durch einen beidseitig umlaufenden Grünstreifen, der auch der Anpflanzung von Bäumen dienen soll.

Ein westlich der öffentlichen Grünfläche vorgesehener Parkplatz soll den Stellplatzbedarf möglicher Besucher und des Hotelstandortes erfüllen. Der im Nordwesten gelegene Parkplatz dient dem Bedarf der gegenüberliegenden Gaststätte. Die Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Ort Maua wird durch eine 5,5 m breite Straße hergestellt, die ausschließlich für den innerörtlichen Verkehr vorgesehen ist; durch verkehrstechnische Maßnahmen soll ein Durchgangsverkehr ausgeschlossen werden. H

Höhere Bauaufsichtsbehörde Gera
Bereich Städtebau

Behördenhaus, Puschkinplatz 7

O - 6500 Gera
06.10.92

Br.

Die Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer wird durch eine Verbindung des Weges entlang der Reichsbahntrasse zur Sammelstraße sichergestellt.

V. Wasserwirtschaft

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Ostthüringischen Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH, Betriebsdirektion Jena.

Abwasserbeseitigung:

Das Planungsgebiet soll zukünftig über ein zentrales Abwassersystem entsorgt werden.

VI. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird auf Landkreisebene geregelt.

VII. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Planungsgebietes erfolgt durch die OTEV, Ostthüringer Energieversorgung, Winzerla

VIII. Trinkwasserschutzzonen

Das Gewerbegebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Fassungsanlagen "Saaletal", der südöstliche Teil des Gewerbegebietes grenzt an die TWSZ II des Brunnens Maua 2. Für die Bereiche der TWSZ III und II sind die Bestimmungen und Einschränkungen bzw. Verbote der TGL 43850 "Trinkwasserschutzgebiete" zu beachten.

Höhere Bauaufsichtsbehörde Gera
Bereich Städtebau
Behördenhaus, Puschkinplatz 7
O-6500 Gera

06.10.92 Bc.