

Dr. SCHULZE, WESTPHAL+WEINHOLD

Diplom-Ingenieure, Architekten

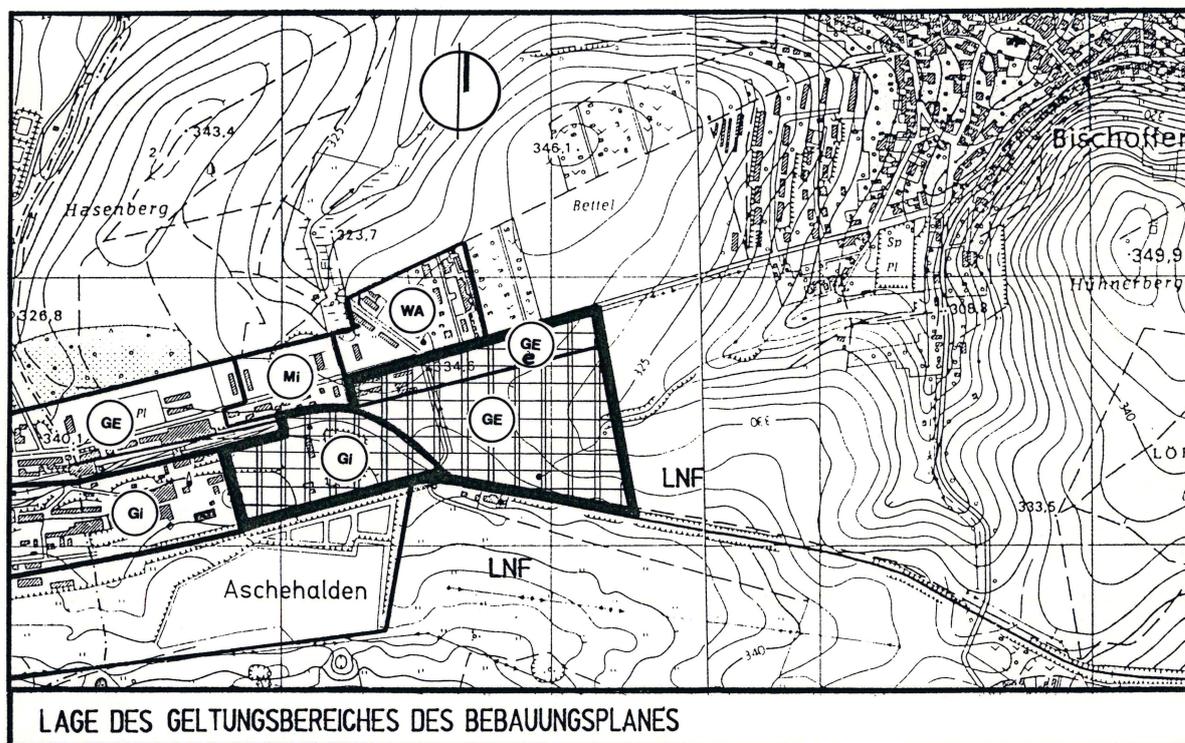
Stadtplanung, Hochbauplanung, Bauleitung

Mühlhäuser Straße 4 Bernhard-Köthenbürger-Str. 73
99092 Erfurt 33102 Paderborn
Tel./Fax 0361-602261 Tel. 601101 Tel. 05251-34097 Fax 31219

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBE- und INDUSTRIEGEBIET " LINDENELLER "

**GEMEINDE BISCHOFFERODE
KREIS WORBIS
LAND THÜRINGEN**



**BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN**

gemäß § 9 (8) BauGB

09/94

Begründung zum Bebauungsplan
Gewerbe- und Industriegebiet "Lindeneller" Gemeinde Bischofferode
Kreis Worbis

Teil I. Planungsgrundsätze und Rahmenbedingungen

1. Vorbemerkungen

- 1.1 Planungserfordernis und Planungsziel
- 1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes
- 1.3 Planunterlagen
- 1.4 Gesetzliche Grundlagen

2. Geltungsbereich und Rahmenbedingungen

- 2.1 Lage, Abgrenzung und Größe (Geltungsbereich gem. § 9(7) BauGB)
- 2.2 Landesplanerische Einschätzung und Flächennutzungsplanung

3. Standortbedingungen

- 3.1 Vorhandene Nutzung im Planungsgebiet
- 3.2 Vorhandene Nutzung in der Nachbarschaft
- 3.3 Vorhandene Bebauung im Planungsgebiet
- 3.4 Vorhandene Erschließungsbedingungen

Teil II. Städtebauliche Planung

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Bauweise
- 1.4 Flächenberechnung

2. Baugestaltung

3. Erschließung

- 3.1 Verkehr (Straße)
- 3.2 Bahnanlagen
- 3.3 Versorgung
- 3.4 Entsorgung

4. Sonstige Nutzungen

- 4.1 Öffentliche Grünflächen
- 4.2 Private Grünflächen
- 4.3 Flächen mit besonderen Festsetzungen

Teil I. Planungsgrundsätze und Rahmenbedingungen

1. Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis und Planungsziel

Auf der Grundlage des im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bischofferode hat die Gemeindevertretung am 23.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet (GE/GI) "Lindeneller" beschlossen. Der Geltungsbereich des B-planes gliedert sich in Industrie-, Gewerbe- und eingeschränktes Gewerbegebiet.

Das Planungserfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich zum einen daraus, ein bisher nicht baulich genutztes Gelände als Baugebiet zu erschließen (GE), zum anderen soll ein Teil des Kaliwerksgeländes Bischofferode (GI) planerisch für eine Um- und Weiternutzung vorbereitet werden.

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Planes werden die baulich-rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu sichern.

Mit der Erschließung dieser Baugebiete soll die Möglichkeit für die Ansiedlung von vorwiegend produzierende Gewerbe- und Industriestrukturen gegeben werden, um im Rahmen der Kaliförderregion und deren Umstrukturierung dringend notwendige alternative Arbeitsplätze zu schaffen.

Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung ein Ergebnis aus den Vorstellungen der Gemeinde und den beratenden Maßnahmen des Architekturbüros Dr.Schulze, Westphal + Weinhold. Der Grünordnungsplan wird im Büro für Garten und Landschaft Claus Seidel erarbeitet und gilt als Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen)
2. Textliche Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, gestalterische Festsetzungen)
3. Begründung zum Bebauungsplan
4. Städtebauliche Gestaltungsvariante
5. Grünordnungsplan mit textlichen Festsetzungen als Bestandteil des B-Planes
6. Begründung zum Grünordnungsplan

1.3 Planunterlagen

Das Kartenmaterial in Form von Lage- und Höhenplänen einschließlich vorhandener Flurstücksgrenzen wurde vom Vermessungsbüro K-H Bley erarbeitet und liegt als Grundlage für den Bebauungsplan in digitalisierter Form vor.

Die Flurstücksgrenzen wurden grafisch übernommen und tragen erst nach Bestätigung durch das Katasteramt (siehe Punkt 1 der Verfahrensübersicht) amtlichen Charakter. Der Übersichtsplan ist der topographischen Karte M 1:5000 entnommen.

1.4 Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch "Einigungsvertrag" vom 23.09.90 (BGBl. II S. 885)
2. Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) geändert durch "Einigungsvertrag" vom 23.09.90 (BGBl. II S. 885)
3. Planzeichenverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.90 (BGBl. I S. 58)
4. Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S.889) geändert durch "Gesetz zur Umsetzung der Richtlinien des Rates vom 27.06.85 über die UVP bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (85/337EWG)" vom 12.02.90 (BGBl. I S. 205)
5. Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz vom 28.01.93
6. Landesentwicklungsprogramm (Entwurf) 1992
7. Regionaler Raumordnungsplan Nordthüringen (Entwurf 1992)
8. Vorläufige Kommunalordnung für das Land Thüringen-VKO-vom 11.06.92 (GVBl. S. 219) i.d.F. vom 24.07.92
9. Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofferode (1. Entwurf))
10. Gesetz über die Bauordnung vom 20.07.1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) i.V.m. dem Gesetz zur Einführung des Gesetzes über die Bauordnung vom 20.07.90 (GBl. I Nr. 50 S. 950)
11. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.74 (BGBl I S. 721) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.90, BGBl. I S. 880, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.12.90 (BGBl I S. 2634) einschließlich der dazugehörigen Verordnungen

2. Geltungsbereich und Rahmenbedingungen

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe (Geltungsbereich gemäß § 9(7) BauGB)

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf einer Fläche von insgesamt 18,2 ha und befindet sich östlich des Kaliwerkes Bischofferode in der Flur 7, Gemarkung Bischofferode (siehe Übersichtsplan).

Der Bebauungsplan umfaßt die nachstehenden Flurstücke vollständig:

764/491, 846/490, 845/490, 488, 487, 486, 485, 596, 474/1, 574, 851/484, 480/1, 472/1, 477/1, 479/1, 841/583, 840/469, 843/595, 842/583, 838/469, 837/469, 833/584, 462/1, 461/1, 726/454, 727/454, 728/454, 452/1, 594, 853/556, 450/1, 447/1, 446/1, 441/1, 440/1, 436/1, 431/1, 430, 429, 428, 830/593, 287/1, 299/1, 301/1, 314/1

Teilweise werden folgende Flurstücke in Anspruch genommen:

525/1, 597, 548/1, 555/1, 844/595, 559/1, 864/573 (LIO), 835/557, 584/1, 556/1, 315/1, 592

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die zeichnerischen Festsetzungen in den Planunterlagen eindeutig bezeichnet.

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch das Kaliwerk Bischofferode (westlich), die Holunger Straße mit angrenzender Wohnbebauung sowie Kleingartenanlage (nördlich), durch landwirtschaftliche Nutzflächen (östlich) sowie durch die Gleisanlage der Anschlußbahn des Kaliwerkes (südlich).

2.2 Landesplanerische Einschätzung und Flächennutzungsplanung

Entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie deren Umsetzung im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet in Teilen als Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) im Bereich der Holunger Straße und Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird dabei gemäß § 8(2) BauGB aus dem Entwurf des FNP abgeleitet und stellt als verbindlicher Bauleitplan die gesetzliche Grundlage für die Bebauung des Plangebietes dar.

Gemäß Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde zum FNP vom 15.06.93 gab es keine regionalplanerische Bedenken gegen o.g. Standort (Größe sowie Art der Flächennutzung).

Die Gemeinde Bischofferode wird im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes Nordthüringen als funktionsteiliges Unterzentrum gemeinsam mit der Gemeinde Großbodungen eingestuft und besitzt damit zentralörtliche Funktion. Durch die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes von rund 18,2 ha wird die Gemeinde dieser Funktion gerecht.

3. Standortbedingungen

3.1 Vorhandene Nutzung im Plangebiet

Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Fläche von insgesamt 18,2 ha. Derzeitig wird die Fläche wie folgt genutzt:

Landwirtschaftliche Nutzfläche (östl. Teilbereich):	10,2 ha
öffentliche Verkehrsfläche (Holunger Straße, Straße zum Umspannwerk):	0,3 ha
Gleisanlagen der Anschlußbahn des Kaliwerkes einschließlich Bahndämme:	1,3 ha
Garagenkomplex:	1,0 ha
Unland (südl. d. Garagen):	0,5 ha
bereits bebaute Flächen innerhalb des Kaliwerkes:	2,5 ha
Ascheablagerungen (östl. d. Kaliwerksgeländes):	1,8 ha
Böschungsbereiche:	0,6 ha

3.2 Vorhandene Bebauung im Plangebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bauliche Anlagen des Kaliwerkes Bischofferode. Dazu zählen: eine Produktionshalle mit Kranbahn, zwei freistehende Kranbahnen, 3 Lagergebäude, ein Klärbassin mit Pumpstation, welches zur Klärung und Weiterleitung der Aschelaugen dient.

Gegenwärtig werden die Gebäude und die Kranbahnen nicht genutzt. Klärbassin und Pumpstation sind noch in Betrieb.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nach der Umstrukturierung eine Weiternutzung der Kranbahn durch den Nutzer und Eigentümer der Grundstücksfläche zu erwarten. Die Produktionshalle (Magazin) am südwestlichen Rand des Plangebietes ist unbedingt für eine Nachnutzung zu erhalten. Dies wird auch beabsichtigt.

Aufgrund des maroden Zustandes der 3 Lagerhäuser ist ein Abriß zu befürworten. Bis zu einer Nach- und Umnutzung der Flächen besitzen sie jedoch Bestandsschutz. Die Funktionsfähigkeit der Klärbassins und der Pumpstation ist bis zur Sanierung und Renaturierung der Aschelahden soweit erforderlich zu erhalten. Nach Außerbetriebnahme sind die Anlagen zurückzubauen. Die Fläche kann als öffentliche Grünfläche genutzt werden.

Die an der LIO 11 östlich der Wohnbebauung des Kaliwerkes angrenzenden Gemeinschaftsgaragen sind Bestandteil des Geltungsbereiches und besitzen Bestandsschutz. Im Grünordnungsplan werden Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung des Garagenstandortes getroffen, um eine optische Aufwertung zu erzielen.

3.3 Vorhandene Nutzung in der Nachbarschaft

Das Plangebiet grenzt an die vorhandene Bebauung des Kaliwerkes Bischofferode im Westen sowie an die Wohnbebauung im Norden entlang der LIO 11.

Aufgrund der nahegelegenen Wohnbebauung sind Einschränkungen hinsichtlich des Störgrades notwendig. Die Flächen entlang der Holunger Straße werden deshalb im B-Plan als GE(e) eingestuft.

Südlich des Plangebietes befinden sich die Aschelahden des Kaliwerkes, die im Zuge der Umstrukturierung saniert werden müssen.

In östlicher Richtung erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen bis zur Ortslage Bischofferode.

3.4 Vorhandene Erschließungsbedingungen

Der Geltungsbereich des B-Planes ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt zum Teil infrastrukturell erschlossen. Dies betrifft im wesentlichen die Flächen des Kaliwerkes Bischofferode (GI). Im Zusammenhang mit dem Prozeß der Umnutzung ist eine Erneuerung der Strukturen erforderlich.

Im Bereich des GE-Gebietes sind infrastrukturelle Neubebauungen und Neuverlegungen erforderlich. Mit dem B-Plan wird die Voraussetzung für die rechtliche und räumliche Differenzierung geschaffen.

Verkehr

Der Bebauungsplan "Lindeneller" berührt das klassifizierte Straßennetz außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze im Bereich der LIO 11 zwischen Kaliwerk und Ortslage Bischofferode. Die LIO 11 verläuft am nördlichen Rand des Planungsgebietes in Ost-West-Richtung.

Eine kommunale Straße die in Nord-Süd-Richtung verläuft kreuzt die LIO 11 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Sie dient zur Erschließung der Wohngebiete nördlich der LIO 11 sowie zur Anbindung des Umspannwerkes in südlicher Richtung.

Der vorhandene Knotenpunkt soll für die Anbindung des geplanten Gewerbegebietes als auch des Industriegebietes genutzt werden und muß ausgebaut werden.

Die kommunale Straße in Richtung Umspannwerk kreuzt niveaugleich die Gleisanlagen der Anschlußbahn des Kaliwerkes, welche den Standort am südlichen Rand in Ost-West-Richtung tangieren. Im Bereich des Kreuzungspunktes Straße-Schiene zweigt ein Schienestrang ab, der das Plangebiet in nordwestlicher Richtung durchquert und sich in 3 Gleise splittet.

Wasserversorgung

Auf dem Gelände des Kaliwerkes (GI) befinden sich Trink- und Brauchwasserleitungen, die zum Teil erneuerungsbedürftig sind.

Aus Richtung Kaliwerk verläuft eine Trinkwasserleitung parallel zur Straße zum Umspannwerk auf der westlichen Seite in Richtung Holunger Straße (Darstellung im B-Plan).

Das Umspannwerk wird über eine weitere neuverlegte Trinkwasserleitung, die parallel zur Gleisanlage verläuft, versorgt. Der genaue Verlauf ist nicht bekannt.

Abwasserentsorgung

Zahlreiche Schmutz- und Regenwasserkanäle befinden sich auf dem Gelände des Kaliwerkes (GI). Die Entwässerungsleitungen sind teilweise beschädigt und erneuerungsbedürftig. Detailliertere Aussagen dazu müssen im Erschließungsprojekt getroffen werden.

Im Bereich des Klärbassins verlaufen in Nord-Süd-Richtung Laugen- und Aschekanäle, deren Funktionsfähigkeit bis zur Renaturierung der Aschehalden südlich des Plangebietes gesichert werden muß.

Die Darstellung der Kanäle im B-Plan dient nur zur Orientierung.

Elektroenergieversorgung

Südlich des Plangebietes (GE) befindet sich das neu errichtete Umspannwerk der ENAG, von dem aus Mittelspannungskabel sowohl in östliche als auch in westliche Richtung, nördlich der Gleisanlage, verlaufen.

Ab Höhe des Bahnübergangs verläuft das Mittelspannungskabel parallel zur Straße zum Umspannwerk in Richtung Holunger Straße.

Die MS-Kabel sind anhand von Kartenmaterial der ENAG im B-Plan dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, keine Maße abzugreifen.

Erdgasversorgung

Der Gewerbestandort wird parallel zur Holunger Straße sowie parallel zur Straße zum Umspannwerk von der Gashochdruckleitung DN 300 Bischofferode-Kaliwerk durchquert. Die Gashochdruckleitung verläuft aus Richtung Bischofferode kommend südlich der Holunger Straße, westlich der Straße zum Umspannwerk und weiter in Richtung Kaliwerk parallel zur Gleisanlage südlich des Industriegebietes (GI).

Die HD-Leitung ist anhand von Kartenmaterial der EVW im B-Plan dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, keine Maße abzugreifen.

Straßen- und Gleisbeleuchtung

Straßenbeleuchtung existiert im Bereich der Straße zum Umspannwerk sowie innerhalb des Werkgeländes. Die Gleiskörper der Anschlußbahn sind ebenfalls beleuchtet. Bei der Planung sollte eine Neuordnung und Aufwertung der vorhandenen Systeme erfolgen.

3.5 Nutzungseinschränkungen

Altlastengefährdung

Teilbereiche des Kaliwerkgeländes Bischofferode sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofferode sowie im Altlastenkataster des Landkreises als altlastengefährdeter Bereich dargestellt. Dies betrifft den Bereich der Ascheablagerungen auf den Flurstücken 525/1, 596, 480/1, 479/1 innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sowie die Aschehalden südlich des Planbereiches.

Über einen begrenzten Zeitraum sind entsorgungstechnische Maßnahmen (Laugenableitungen) in bezug auf die Haldenbewirtschaftung der südlich gelegenen Halden erforderlich. Die Anlagen betreffen Klärbassins und Laugeleitungen.

Bergsenkungen

Im Geltungsbereich liegen untertägige Anlagen des Kaliwerkes. Übertägige Anlagen bestehen in Form ehemaliger Sandgruben. Nach Aussagen des Bergamtes (Stellungnahme vom 15.08.1990) kann es nicht zu Bergschäden und sonstigen nachteiligen Einwirkungen auf die vorgesehene Bebauung kommen.

Teil II. Städtebauliche Planung

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird zu Teilen als Gewerbegebiet (GE) = 13,2 ha und Industriegebiet (GI) = 5,0 ha klassifiziert, wobei das Gewerbegebiet durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nochmals gegliedert wird.

Die Notwendigkeit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Bereich der LIO 11 ergab sich aufgrund der angrenzenden Lage vorhandener Wohngebiete nördlich der LIO 11. Durch die räumliche Trennung der Nutzungsarten wird eine Zonierung hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben sowie des zulässigen Störgrades gemäß BImSchG erzielt. Das GE(e) dient als Bindeglied zwischen GE und vorhandener Wohnbebauung.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die hinsichtlich des Störgrades einem Mischgebiet entsprechen. Das Wohnen ist nicht allgemein zulässig.

Im GE und GI richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 8 und 9 BauNVO.

Die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist im Geltungsbereich des B-Planes nicht zulässig, da der Standort vorrangig produzierendem Gewerbe vorbehalten werden soll.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ = 0,8 und GFZ = 2,4 in den Baufeldern B, D (teilweise) E und F richtet sich nach den zulässigen Höchstmaßen gemäß § 17 BauNVO GE und GI), um die Möglichkeit einer maximalen Ausnutzung der Grundstücksflächen entsprechend des jeweiligen Nutzungszweckes vorzugeben. Durch diese Festsetzungen wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen und einer Zersiedelung sowie großflächigen Inanspruchnahme von Bauland entgegenwirkt. In den Baufeldern A, C und D (teilweise) ist die Grundflächenzahl auf 0,7 und die Geschoßflächenzahl auf 2,1 beschränkt, da aufgrund der vorhandenen Böschungsverhältnisse keine höhere Überbauung der Grundstücke möglich ist. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist in den jeweiligen Nutzerschablonen festgesetzt. Innerhalb der Baufelder C und D wird aufgrund der Randlage dieser Baufelder sowie in Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse begrenzt (zulässig sind nur Satteldächer). In allen übrigen Baufeldern wird das Höchstmaß mit 3 Vollgeschossen festgesetzt (zulässig sind Satteldächer und Flachdächer).

1.3 Bauweise

Die Bauweise wird in den Nutzerschablonen der jeweiligen Baufelder festgeschrieben. Im Ge(e) ist die Bebauung ausschließlich als offene Bauweise zu gestalten. In Ausnahmefällen ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudelängen von 50 m auf 70 m zulässig.

Im GI und GE wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, es ist keine Begrenzung der Gebäudelängen beabsichtigt.

1.4 Flächenberechnung

Nr.	Flächenbezeichnung	Gesamt		GE		GI	
		ha	%	ha	%	ha	%
1	Nettobauland einschließl. Fläche für Nebenanlagen	12,76	70,2	9,20	72,5	3,51	27,5
2	öffentliche Verkehrsfläche (Straße, Gehwege, Parkflächen)	1,30	7,1				
3	Bahnanlagen	1,35	7,4				
4	öffentliche Grünflächen	2,79	15,3				
5	Bruttobauland	18,20	100%	13,19	72,5%	5,01	27,5%

Nr.	Flächenbezeichnung	Gesamt		GE		GI	
		ha	%	ha	%	ha	%
1	überbaubare Grundstücksfläche	9,31	73,0	6,60	71,4	2,71	77,2
2	nicht überbaub. "	3,45	27,0	2,65	28,6	0,80	22,8
3	Nettobauland	12,76	100%	9,25	100%	3,51	100%

2. Baugestaltung

Zur Baugestaltung werden im B-Plan nur Festsetzungen zur Außenwandgestaltung (Material und Farbe) sowie zur Dachform getroffen.

Einschränkungen hinsichtlich der Baugestaltung können nur begrenzt festgesetzt werden, da noch keine definitiven Aussagen zu den sich ansiedelnden Produktions- und Gewerbebetrieben getroffen werden können.

Die Gestaltungsvorschriften sind in den textlichen Festsetzungen angegeben.

Hauptanliegen besteht darin, Materialien zur Außenwandgestaltung, die andere Materialien vortäuschen, auszuschließen sowie im Bereich der LIO 11 die Dachlandschaft durch Satteldächer der gegenüberliegenden und westlich angrenzenden Wohnbebauung anzupassen.

3. Erschließung

3.1 Verkehr (Straße)

Zur Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes wird die vorhandene Einmündung Holunger Straße (LIO 11) - Straße zum Umspannwerk genutzt. Der Knotenpunkt ist mit Linksabbiegespuren im Bereich der Holunger Straße auszubauen, da er die einzigste Anbindung des Standortes an das übergeordnete Straßennetz darstellt.

Durch Bündelung der Zufahrtsmöglichkeiten zum Gewerbestandort soll ein geordneter und flüssiger Verkehrsablauf auf der LIO 11 aufrechterhalten werden.

Der sich im Geltungsbereich des B-Planes befindende Streckenabschnitt der LIO 11 liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze und befindet sich in Rechtsträgerschaft des Landes. Die Forderungen des Thüringer Landesamtes für Straßenbau Erfurt sind damit maßgebend. Zur Sicherung eines möglichen Ausbaus der LIO 11 ist die Bauverbotszone von 20 m Breite gemessen von der äußersten befestigten Straßenkante einzuhalten.

Die Straße zum Umspannwerk dient zur unmittelbaren Anbindung sowohl des Gewerbegebietes in östlicher Richtung durch zwei Anbindepunkte als auch zur Anbindung des Industriegebietes auf dem Gelände des Kaliwerkes in westlicher Richtung. Um einen optimalen Verkehrsablauf zu sichern ist diese Straße auf 6,5 m zu verbreitern. Die Anbindemöglichkeit des GI besteht aufgrund der topographischen und baulichen Verhältnisse nur im Bereich des Bahnübergangs zwischen den beiden Abzweigen der Anschlußbahn.

Der Anbindepunkt ist so zu planen, daß die Hauptverkehrsrichtung von der Straße zum Umspannwerk in Richtung GI verläuft, die Zufahrtsstraße zum Umspannwerk wird zum untergeordneten Einmündungsarm klassifiziert.

Aufgrund der Bedeutung des Schwerlastverkehrs im GE und GI wird für den Querschnitt der inneren Erschließungsstraßen eine Gesamtbreite von 5,5 m im GE und 6,5 m im GI gewählt.

Zur Berücksichtigung der Belange von Fußgängern sind im GE beidseitige Gehwege von 1,50 m bzw. 2,0 m Breite angeordnet. Ein Radweg wird aufgrund des zu erwartenden geringen Radverkehrsaufkommens nicht als notwendig erachtet. Parallel zur Erschließungsstraße im GI (Stichstraße) verläuft ein einseitiger Gehweg von einer Breite von 1,75 m.

Ruhender Verkehr

Die entsprechend den Bedarfsforderungen notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern.

Öffentliche Stellplätze werden in Form eines einseitigen Parkstreifens entlang der Erschließungsstraßen angeboten. Die Stellplätze sind als Parkbuchten auszubilden und mit Großgrün zu kombinieren (1 Baum auf 3 Stellplätze).

3.2 Bahnanlagen

Die Anschlußgleise zum Kaliwerk können im Bereich des Kaliwerkes durch die angrenzenden Grundstückseigentümer genutzt werden und bieten damit günstige Voraussetzungen für die jeweiligen Investoren.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist es abzusehen, daß die südliche Gleisanlage im Bereich des Magazins (Produktionshalle) sowie die nördliche Gleisanlage im Bereich der Krananlage durch die Nutzer und Eigentümer in Anspruch genommen werden.

Eine Einbeziehung der Gleise südlich des Gewerbegebietes (GE) ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht abzusehen.

Für Bauvorhaben innerhalb eines Abstandes von 30 m bis zur Gleismitte ist eine Aufsichtsbehördliche Zustimmung zum Projekt einzuholen.

3.3 Versorgung

Zur Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektroenergie und Gas werden in der Begründung zum Bebauungsplan nur grundsätzliche Aussagen getroffen.

Konkrete Planungsaussagen erfolgen im Erschließungsprojekt.

Wasserversorgung

Zur Trinkwasserversorgung der Baugebiete können freie Kapazitäten des Kaliwerkes genutzt werden. Desweiteren ist auf ein Brauchwassernetz zu orientieren.

Die vorhandenen Anlagen zur Wasserversorgung, die sich auf dem Gelände des Kaliwerkes (nur Teilbereich innerhalb des B-Planes) befinden, sind neu zu ordnen und dabei dem öffentlichen Straßenraum anzupassen. Die Verlegung der neuen Wasserleitungen soll innerhalb der Gehwege erfolgen.

Angaben zum Verlauf der bestehenden und neuverlegten TW-Leitung zum Umspannwerk werden von der ENAG bzw. vom zuständigen Versorgungsunternehmen erbeten.

Energieversorgung (Elektroenergie)

Zur Versorgung des Gewerbe- und Industriegebietes ist eine 20 KV-Kabelverlegung vom Umspannwerk Bischofferode erforderlich.

Das vorhandene MS-Kabel, welches parallel zur Straße zum Umspannwerk verläuft soll Anfang 1994 erneuert werden.

Die vorhandenen MS-Kabel parallel zur Gleisanlage bleiben bestehen und befinden sich im öffentlichen Grünbereich.

Nach Angaben der ENAG werden schätzungsweise zwei Trafostationen benötigt.

Aussagen zu deren Standorten werden von der ENAG im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erbeten.

Die Baugebiete sind mit Niederspannungskabeln zu erschließen, deren Verlegung im Bereich der Gehwege erfolgen soll.

Die vorhandenen Leitungen innerhalb der als GI ausgewiesenen Flächen auf dem Gelände des Kaliwerkes sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neu zu ordnen und dem öffentlichen Verkehrsraum anzupassen.

Energieversorgung (Gas)

Nach Aussagen der EVW kann eine Anbindung der Baugebiete an das Gasversorgungsnetz erfolgen. Günstige Voraussetzungen dafür bietet die vorhandene Gashochdruckleitung die das Plangebiet durchquert. Zur Druckumwandlung ist die Errichtung einer Gasreglerstation, deren Standort von der EVW festgelegt werden muß, erforderlich. Im Bereich der Hochdruckleitung sowie der Gasdruckregelanlagen ist ein Abstand von 2,5 m bei einer Bepflanzung sowie ein Abstand von 3,0 m bei einer Bebauung einzuhalten.

Die Unterbringung der ND-Gasleitungen soll innerhalb der Gehwege erfolgen.

Fernmeldetechnische Versorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Standortes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Über die Anschlußmöglichkeiten werden Angaben der Telekom als Träger öffentlicher Belange erbeten. Die Postverkabelung soll trassenabgestimmt mit den anderen Medien innerhalb der Gehwege erfolgen.

Vorhandene Anlagen sind gegebenenfalls den neuen Bedingungen anzupassen.

Straßenbeleuchtung

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind einseitig der Erschließungsstraßen Straßenlaternen zur Beleuchtung anzuordnen. Die Anordnung der Beleuchtungsmasten erfolgt außerhalb der Fahrbahnen im Gehwegbereich bzw. im öffentlichen Grünstreifen. Die Leitungen sind innerhalb der Gehwege zu verlegen. Die Auswahl der Leuchtenform soll in Übereinstimmung mit der zukünftigen Ortsgestaltungssatzung erfolgen.

3.4 Entsorgung

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Standortes erfolgt entsprechend des bestehenden Entwässerungssystems der Gemeinde Bischofferode im Trennsystem.

Die Ableitung erfolgt entlang der Eller (Graben teilweise verrohrt) in Richtung Bischofferode. Das Regenwasser soll in einem offenen Graben bis zur Eller geführt werden. Der Schmutzwasserkanal verläuft parallel dazu.

Innerhalb des Plangebietes sind die Kanäle im Bereich des öffentlichen Straßenraumes zu verlegen.

Die vorhandenen Entwässerungskanäle müssen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neu geordnet und erneuert werden.

Konkrete Planungsaussagen dazu werden im Erschließungsprojekt getroffen.

Abfallentsorgung

Der Landkreis Worbis betreibt Deponien für Hausmüll und hausmüllähnlichen Geweremüll sowie für Bauschutt und Erdaushub. Die Abfallentsorgung des Standortes muß deshalb in Absprache mit dem Landkreis erfolgen.

Die Verwendung des bei künftigen Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Erdaushubs ist ebenfalls mit der Kreisabfallbehörde abzustimmen.

Die im Geltungsbereich gelegenen Aschehalden sowie das dadurch belastete Erdreich ist vor einer Bebauung abzutragen und möglicherweise auf die südlich gelegenen Halden zu entsorgen. Diese Maßnahmen sind mit der Oberen Abfallbehörde abzustimmen.

4. Sonstige Nutzungen

4.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden in folgenden Bereichen ausgewiesen:

- als Baumreihe entlang der inneren Erschließungsstraße in GE
- zur Eingrünung des Plangebietes entlang der LIO 11, der Gleisanlage sowie im östlichen Randbereich
- im Böschungsbereich südlich der Garagen und Wohnbebauung.

Detailliertere Aussagen zu den öffentlichen Grünflächen und deren Gestaltung werden in den Festsetzungen des Grünordnungsplanes (GOP) und dessen Begründung getroffen. Die Festsetzungen im GOP sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.2 Private Grünflächen

Art und Weise der Gestaltung der privaten Grünflächen wird im Grünordnungsplan und seiner Begründung beschrieben.

Die Festsetzungen im GOP sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.3 Flächen mit besonderen Festsetzungen

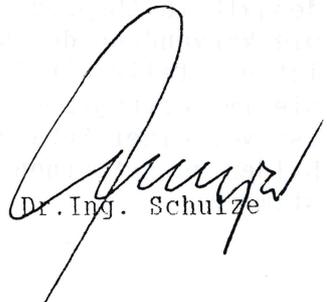
Bauverbotszonen

Im Bebauungsplan werden Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind festgesetzt. Diese Festsetzung betrifft die Bauverbotszone von 20 m ab Straßenkante der LIO 11.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsflächen)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Informationen über Altlasten (Ascheablagerungen) vor. Die Flächen sind mit den entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet und betreffen die Flurstücke 525/1, 596, 480/1, 479/1. Die Altlastenverdachtsflächen sind vor einer Bebauung des Geländes ordnungsgemäß zu sanieren. Es ist angedacht, die Aschehalden innerhalb des Geltungsbereiches sowie das belastete Erdreich abzutragen und auf die südlich gelegenen Aschehalden zu entsorgen. Die Überwachung der Sanierungsmaßnahmen obliegt der Oberen Abfallbehörde im Landesverwaltungsamt Sondershausen. Neu entdeckte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich der Gemeindeverwaltung Bischofferode zu melden.


Dipl.Ing. S. Göldner
Projektverantwortliche


Dr. Ing. Schulze

ERGÄNZUNG ZUR BEGRÜNDUNG

5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24)

Schallschutzschirm

Um die Überschreitungen der Orientierungswerte zu vermeiden bzw. zu vermindern wird im Bebauungsplan eine Fläche für Schallschutzmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Gleisanlage ausgewiesen, auf der ein Schallschutzschirm von max. 5 m Höhe zu errichten ist (Schallimmissionsgutachten TÜV Umwelttechnik, Niederlassung Thüringen).

Die Bauausführung (Erdwall oder Wand) ist aus akustischer Sicht ohne wesentliche Bedeutung. Aufgrund der Standortverhältnisse wird eine Schallschutzwuchswand favorisiert.

Da die Berechnungen bei Wallhöhen bis 5 m keine ausreichenden Pegelminderungen brachten, werden Lärmkontingentierungen vorgenommen.

Lärmkontingentierung

Zur Einhaltung der Orientierungswerte im benachbarten Misch- bzw. WA-Gebiet wird die Reduzierung der flächenbezogenen Schalleistungspegel (Nachtwerte) der Baufelder A und B von 65 dB (A) auf 60 dB (A) festgesetzt (siehe Schallimmissionsgutachten). Im Gewerbegebiet ist keine Lärmkontingentierung notwendig.

Der Zugverkehr während der Nacht darf 1 Fahrt nicht überschreiten.

6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14, 21)

Bestehende Anlagen und Leitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bedingt durch die Nachbetriebsphase und infrastrukturelle Entflechtung des ehemaligen Kaliwerkes ausgewiesene Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Leitungen zur Ver- und Entsorgung übergangsweise weiter zu betreiben, so daß Flächenbelastungen mit Leitungsrechten und Einschränkungen zur Überbauung bestehen. Dies betrifft insbesondere den Regenwasserkanal und die Trinkwasserleitung innerhalb der Baufelder A und B sowie das Klärbassin und Pumpstation innerhalb Baufeld B.

Das Auffinden von Leitungen und Kanälen abweichend der ausgewiesenen Anlagen ist nicht ausgeschlossen.

Geplante Neutralisationsanlage

Über einen längeren Zeitraum sind entsorgungstechnische Maßnahmen (Neutralisationsanlagen) inbezug auf die Aschehaldenentwässerung notwendig. Der Standort der geplanten Neutralisationsanlage ist im Bebauungsplan dargestellt.

B. Gestalterische Festsetzungen

1. Außenwände, Fassadengestaltung

Für die farbliche Gestaltung der Außenwände sind zurückhaltende Farbtöne (z.B. sand-, oliv- und erdfarben) zu verwenden. Materialien, die andere Materialien vortäuschen, sind auszuschließen. Es wird festgesetzt, die Fassaden mindestens zu 25% mit Klettergehölzen zu begrünen. Art und Umfang der zur Begrünung vorgesehenen Flächen sind vom Bauherren im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zeichnerisch darzustellen und textlich zu erläutern.

2. Dachform

Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Baufelder sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walm- und Mansarddächern zulässig. Im Gewerbegebiet sowie Industriegebiet sind alle Dachformen zulässig.

3. Einfriedungen

Es gelten die Festsetzungen des Grünordnungsplanes in Differenzierung der Gebiete nach Art der baulichen Nutzung.

Einfriedungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1 m und bei Zäunen eine Bodenfreiheit von 10 cm aufweisen.

C. Hinweise

1. Begleitdokumentation und Quellenangaben

- a) Schallimmissionsgutachten erarbeitet von der Firma TÜV Umwelttechnik, Niederlassung Thüringen vom 07.09.94
- b) Untersuchung und Bewertung von Altstandorten und Ablagerungen der MDK AG, 1992, im Auftrag der MDK AG, Standort Kaliwerk Bischofferode von DMT-Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH und DMT-Institut für Wasser- und Bodenschutz-Baugrundinstitut
- c) Geologisch-hydrologisches Gutachten von ERCOSPLAN, Erfurter Consulting- und Planungsbüro GmbH vom 14.07.94
- d) Bewertung der bergbaulichen Situation im Bereich der Tagesanlagen des Bergwerkes Bischofferode von ERCOSPLAN, Erfurter Consulting- und Planungsbüro GmbH vom 28.07.94

2. Unverschmutzte Oberflächenwässer

Laut geologisch-hydrogeologischen Gutachten ist der Boden im Geltungsbereich des B-Planes nur bedingt versickerungsfähig. Die Versickerungsfähigkeit ist auf konkretem Grundstück durch Einzelgutachten nachzuweisen. Es ist davon auszugehen, daß ein Teil der auf den Grundstücken anfallenden unverschmutzten Oberflächenwässer in den Regenwasserkanal des Trennsystems eingeleitet werden muß (dieses ist entsprechend Einzelgutachten zu entscheiden). Regenwasserrückhaltebecken sind im Entwässerungssystem vorgesehen.

3. Denkmalschutz, Bodenfunde

Bodenfunde sind nach § 16 des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen unverzüglich dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege Weimar und/oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Worbis zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4. Munitionsgefährdung

Das Gebiet ist nicht als munitionsgefährdet bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist umgehend die Gemeindeverwaltung Bischofferode bzw. der Munitionsbergungsdienst Erfurt zu benachrichtigen.

