GEMEINDE GROSSBODUNGEN

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 - Gewerbegebiet Ost, Großbodungen

---

1. Planungsgrundlagen

1.1. Im ersten Entwurf zum Landesentwicklungsprogramm für Thüringen wird vorgeschlagen, die beiden Gemeinden Großbodungen und Bischofferode in Funktionsteilung als Unterzentrum auszuweisen.

1.2. Mit Beschluß Nr. 14 der Gemeindevertreter Großbodungen vom 26. 06. 1990 wurde das Gebiet im Flur 3 zum zukünftigen Gewerbegebiet erklärt und das Planungsverfahren eingeleitet.

2. Anlaß und Ziele

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28. 02. 1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Anlaß sind regionalwirtschaftliche Bedingungen , wie

Niedergang der Kali-Industrie
Fehlen von Industrie in der näheren Umgebung
Aufbau einer intakten Infrastruktur

Die bestehende Funktion Großbodungens als Zentrale für die umliegenden Ortschaften und die sich seit 1990 wesentlich verschlechterten Arbeitsmarktlage sollen erhalten bzw. verbessert werden.

3. Überörtliche Planungen und örtliche Gegebenheiten

3.1. Klassifizierte Straßen

Am Rande des ausgewiesenen Baugebietes führt die Kreisstraße LIO 11 in Richtung Kleinbodungen vorbei.

Diese wird auf 6,00 m verbreitert und
im Anbindungsbereich mit Abbiegespuren versehen. Nördlich der Fahrbahn entsteht ein Grünstreifen mit den Versorgungsleitungen sowie ein Geh- und Radweg.

Eine Verlegung sowie sonstige übergeordnete Straßenplanungen sind für das Gewerbegebiet nicht vorgesehen.

3.2. Reichsbahn

Eine Erweiterung der am Gewerbegebiet vorbeiführenden eingleisigen Reichsbahnstrecke ist nicht beabsichtigt.

4.Ortsbauplanung

4.1. Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan liegt noch nicht vor; ist jedoch in Arbeit. Der Aufstellungsbeschluß der Gemeinde liegt vor.
Der Bebauungsplan wird nach § 8, Absatz 4 der Bau ZVO vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt, da er den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegensteht.

4.2. Lage und Beschaffenheit

Das im Bebauungsplan Nr. 1 ausgewiesene Gebiet mit einer Größe von ca. 15 ha liegt nördöstlich von Großbodungen und hat mit dem 4 - 5 m hohen Bahndamm der Reichsbahnstrecke eine natürliche Abgrenzung zur Wohnbebauung.
Westlich des geplanten Gewerbegebietes befinden sich bereits gewerbliche Betriebe, wie die Firma Fenster- und Fassadenbau Rommel KG und Bau Breitenworbis.

Das Gebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Gewerbegebiet ist durch die vorbeiführende Kreisstraße LIO 11 und die angrenzende Reichsbahnstrecke gut erschlossen.

Das Gebiet weist in östlicher Richtung ein Gefälle von ca. 8,00 m auf.

4.3. Entwurfsanordnung

Die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden durch die vorhandene Bebauung im Westen, die Reichsbahnstrecke und die Kreisstraße nach Kleinbodungen im Süden und den Bachlauf der Bode im Norden festgelegt.

Das Gebiet wird z. Z. durch die Kreisstraße LIO 11 und den unbefestigten landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg (Flurstücke 282/3 und 314/1) erschlossen.

Der Wirtschaftsweg, mittels einer vorhandenen Bahnunterführung mit dem Ort verbunden, soll als Nebenerschließung mit einer Fahrbahnbreite von 6 m und Gehweg ausgebaut werden.

Die Haupterschließung des Gewerbegebietes muß über die Anbindung an die Kreisstraße LIO 11 erfolgen, da die Bahnunterführung des jetzigen Wirtschaftsweges nur eine Höhe von 3,20 m aufweist.

Der Bebauungsplan gliedert sich in zwei differenzierte Gewerbegebiete und ein Industriegebiet.

Das Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung wurde in zwei Zonen aufgeteilt, um eine Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften zu erhalten. So ist zum Beispiel das Gewerbegebiet GE (1) für "nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe" vorgesehen, um einen besseren Übergang vom Gewerbegebiet zum allgemeinen Wohngebiet zu erreichen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht in diesem Gebiet etwa dem eines allgemeinen Wohngebietes.

In dem Gewerbegebiet GE (2) sind Gewerbebetriebe aller Art und Handwerksbetriebe sowie Lagerhäuser zugelassen, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen sind in beiden Gebieten zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in beiden Gebieten ausnahmsweise zulässig.

Im Nordwesten des Baugebietes wurde ein Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

Der bei den Bauarbeiten anfallenden Erdaushub (Mutterboden) soll außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf gemeindeeigenen Grundstücken gelagert werden und später flächig auf landwirtschaftlich genutzte Flächen verteilt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzgebote für nicht überbaubare Grundstücksflächen und Straßenränder soll dazu beitragen, den Naturhaushalt auszugleichen und das Landschaftsbild zu bereichern. Außerdem wird damit ein gewisser Klimaausgleich (z. B. durch die Beschattung der Straßenflächen) erreicht.

Für die Bepflanzung dürfen nur einheimische und dem Standort entsprechende Laubbäume sowie Sträucher verwendet werden, die sich in unserem Klima ohne besondere Pflege- und Schutzmaßnahmen gut weiterentwickeln und in die Landschaft einfügen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes, einschließlich aller Ver- und Entsorgungsanlagen, wird von der Gemeinde sichergestellt.

5. Erschließung des Baugebietes

5.1. Straßenbau

Die Straßen erhalten Fahrbahnbreiten von 6,00 m mit seitlich zugeordneten Gehwegen bzw. Grünstreifen von 1,50 m Breite. Als Befestigung für die Straßen ist eine bituminöse Decke vorgesehen.

5.2. Kanalisation

Das Gebiet wird vorerst im Trennsystem über eine Container-Kläranlage (siehe Übersichtsplan) in die Bode entwässert, bis das geplante Gruppenklärwerk fertiggestellt ist.
Die Kanalisation wird so dimensioniert, daß die bereits bestehenden Gewerbeflächen nördlich des Bahndammes, westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bis zur Straße nach Bischofferode mit angeschlossen werden können.

5.3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über Anschlußleitungen entlang den geplanten Straßen, ausgehend von der Hauptleitung nördlich der Kreisstraße LIO 11, sichergestellt.

5.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung soll durch ein verkabeltes Niederspannungsnetz und durch eine entsprechende Trafostation im Gewerbegebiet mit Hochspannungszuleitung erfolgen.

Die vorhandene 20 kV Freileitung wird im Zuge der Baumaßnahmen in die Erde verlegt.

5.5. Straßenbeleuchtung

Alle Straßen erhalten eine verkabelte Straßenbeleuchtung.

5.6. Vermessung

Die Vermessung der Grundstücke wird vorerst zurückgestellt. Sie ist durchzuführen, soweit dies zur Ansiedlung von Betrieben notwendig ist.

6. Kosten

Die Kosten der Erschließung des Bebauungsplangebietes belaufen sich auf insgesamt

4.200.000,- DM.

Die Erschließungskosten werden mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" finanziert. Die Bewilligung der Zuschüsse durch das Wirtschaftsministeriums liegen in der Gemeindeverwaltung bereits vor.

7. Grunderwerb

Der größte Teil der Grundstücke wurde bereits von der Gemeinde erworben.

Für ca. 40 % der Gesamtfläche sind bereits konkrete Käufer vorhanden. Im östlichen Teil des Gewerbegebietes (GE[1] und GE[2]) werden sich ortsansässige Handwerksbetriebe, wie Dachdecker-, Maler- und Maurerbetriebe sowie eine Tankstelle ansiedeln.

Großbodungen, 24. 06. 1991

Aufgestellt:
Gemeinde Großbodungen
0-5601 Großbodungen

.....
Bürgermeister

Bearbeitet:
Meister & Müller GmbH
0-5604 Großbodungen

.....
Müller/Bauing.