

BEGRÜNDUNG

zum Vorhaben- und Erschließungsplan
- Servicepark Linderbach - Gewerbegebiet

Geltungsbereich:

Flur 3 - Flurstück 98 teilweise, 99 (Weg) teilweise, 100a
teilweise, 109 (Weg) teilweise, 110 (Weg),
111, 112, 113a, 113b, 114, 115, 401,



1. Planungsrechtliche Situation

1.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan, Bearbeitungsstand 11.02.1993, liegt im Entwurf vor und stellt das Plangebiet als - Gewerbegebiet (GE) - dar.

2.2 Ziele und Leitgedanken der Aufstellung

Als Ziele und Leitgedanken der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nachfolgende Punkte in Betracht zu ziehen:

- Einpassung der Planung in die Ziele der Raumplanung für Mittelthüringen;
- Anpassung der Planung an die Ziele des Landschaftsentwicklungsplanes für den Landkreis Erfurt;
- Schaffung einer geordneten städtebaulichen Struktur, abgestimmt auf die umgebenden Baustrukturen des im Süden angrenzenden Gewerbegebietes - Businesspark - und dem Gewerbegebiet in der Gemarkung Erfurt, die östlich an den - Servicepark Linderbach - angrenzt.
- Vermeidung einseitiger Strukturen.
- Schaffung eines gestalteten Orts- und Landschaftsbildes.
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie des Immissionsschutzes

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt in der FLur 3 die Flurstücke: 98 teilweise, 99 (Weg) teilweise, 100a teilweise, 109 Weg teilweise, 110 (Weg) 111, 112, 113a, 113b, 114, 115, 401,

Das Plangebiet umfaßt ca. 9,34 ha.

Das Plangebiet liegt an der nord-westlichen Gemarkungsgrenze Linderbachs und wird im Westen durch die Flur 13 der Stadt Erfurt, im Süden durch die Bundesstraße B7 im Osten durch die geplante Ostumgehung und im Norden durch die Reichsbahn bzw. geringfügige Wohnbebauung "Am Tonberg" begrenzt.

3.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Hinsichtlich der Geländebeschaffenheit kann man von ebenen Gelände sprechen, daß sich in östliche Richtung geringfügig neigt.

4. Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan

4.1 Geplante Nutzung

Im Servicepark Linderbach ist die Errichtung verschiedener mehrfach funktionaler Gebäude geplant. Nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers soll auf den Flächen ein Gewerbepark neuzeitlicher Konzeption entstehen. Das heißt, daß sich der Gebäudekomplex als lockeres Ensemble aus jeweils kleineren Einheiten von Hallen, Service- und Bürogebäuden zusammensetzt.

4.2 Flächenbillanz

Der Geltungsbereich umfaßt 9,34 ha.

. durch Hochbauten überplante Fläche	3,27 ha
. gepflasterte Straßen und Wege	2,15 ha
. gepflasterte Parkflächen	0,83 ha
. Vorhaltefl. der B7-Erweiterung	0,54 ha
. Grünflächen	2,55 ha

4.3 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wurde aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan entwickelt und weißt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO aus.

4.4 Bauweise

Abweichende Bebauung (a) nach § 22 BauNVO mit einer Gebäudelänge größer 50 m und Grenzabstand ist einzuhalten.

Als Hausform sind Einzelhäuser vorgesehen.

Die Dachform ist als Flachdach, bzw. flachgeneigte Dächer festgesetzt.

Weitere Angaben sind den Schablonen des Planteiles, Teil A der Satzung und dem Textteil, Teil B, zu entnehmen.

Von der Festlegung der Baugrenzen und Baulinien wurde abgesehen, da die Gebäude, Straßen und Parkflächen sowie die landschaftspflegerischen Flächen vorhabenkonkret im Plan dargestellt wurden.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Da das Plangebiet sowohl private als auch öffentliche Flächen überplant und entsprechend der neuen Nutzungsart aufteilt ist ein Bodenordnungsverfahren durchzuführen.

6. Erschließung

6.1 Allgemein

Die öffentliche Erschließung, außer der Verkehrserschließung, wird zu 5 Hauptübergabepunkten an den Gebäudekomplexen zusammen gefaßt.

Außerhalb des Geltungsbereiches wird das Flurstück 99 (öffentlicher Weg) als Trassenkorridor ausgebildet.

6.2 Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über den Weg "An der Henne". Dazu ist der Anschluß Linderbacherweg / B7 in nördlicher Richtung fortzuführen.

6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gruppenwasserversorgung Büßleben. Die Zuführung der erfolgt vom Übergabepunkt der vorhandenen 200er Leitung "Im Ziegelgarten" über den öffentlichen Weg Flurstück 99 bis in den Geltungsbereich des Plangebietes. Der ermittelte Wasserbedarf wurde vom Vorhabenträger mit 10,95 l/s benannt.

Der Löschwasserbedarf ist darin nicht enthalten. Dabei ist grundsätzlich von einem geschlossenen System einer Sprinkleranlage auszugehen.

6.4 Schmutzwasserableitung

Das Schmutzwasser ist in einer vollbiologischen Kläranlage innerhalb des Geltungsbereiches, an der süd-östlichen Grenze, aufzubereiten und in einem parallel zur Wasserversorgung verlaufenden Sammler dem Linderbach zuzuführen. Der geklärte Schmutzwasseranfall wird mit 9,85 l/s benannt.

Als Alternativlösung wird die Möglichkeit der Einleitung in die zur Zeit in der Realisierung befindlichen Kläranlage "Im Ziegelgarten" untersucht.

6.5 Regenwasserableitung

Bei der Regenwasserableitung muß man grundsätzlich von Versickerung der Dachflächen ausgehen, wobei alle technischen Möglichkeiten wie Rigolen, Mulden oder Sickerschächte in Betracht zu ziehen sind. Ausschlaggebend wird dabei das in Auftrag gegebene Baugrundgutachten sein.

Das Regenwasser der Verkehrsflächen ist über eine Reduzierstrecke im vorgenannten Trassenkorridor in den Linderbach einzuleiten. Die Wassermenge wurde unter dem Gesichtspunkt der Verwendung von Pflaster aller Flächen mit 160 l/s überschläglich ermittelt.

6.6 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung erfolgt über die Neueinordnung von 3 Trafostationen. Die Standorte werden im Rahmen der Schwerlastberechnung festgelegt.

6.7 Gasversorgung

Der Standort wird mit Gas versorgt.

7. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Für den gesamten Geltungsbereich wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, der Bestandteil der Satzung ist.