

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplanes der Gemeinde Linderbach-
Azmannsdorf

Flur 3 - "Auf der großen Mühle"
- "Hinter dem Wänden"

Flur 5 - "Hintern Gasthofe"

Flurstücke:

Flur 3 - Flurstücksnummer: 80, 81, 82, 83, 84, 86,

Flur 5 - Flurstücksnummer: 275, 276,

Weimarische Straße



Bearbeitet: H. Gorsboth
Erfurt, den 15.06.1992

Planungsbüro
Schaudinn & Partner
Architekten u. Ingenieure GmbH
Andreasstraße 8
0-5020 Erfurt



02. Nr. 1009

O. Begründung

Im noch unbebauten Bereich, an der Weimarischen Straße (B 7), sollen zwei Gewerbegebiete sowie ein Mischgebiet errichtet werden. Dies betrifft hauptsächlich das Gebiet "Hinter den Wänden" (GE) und "Hintern Gasthofe" (GE) und das Gebiet "Auf der großen Mühle" (MI).

Die Nutzungsänderung des ehemaligen Sondergebietes (SO) hat die Gemeindevertretung auf Anregung der Träger öffentlicher Belange vorgenommen und einen Beschluß zum Flächennutzungsplan auf Mischgebiet (MI) eingebracht.

Aufgrund der Nutzungsänderung wird der Bebauungsplan erneut ausgelegt, um die Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange davon in Kenntnis zu setzen.

Für die nachfolgende Nutzung der von der Gemeinde geplanten Flächen haben Bauwerber ihr Interesse bekundet:

- Gewerbegebiet nördlich der B7:
- Verwaltung und Lager Elektro
 - Getränkegroßhandel
 - Heizung- und Sanitärgrößhandel
einschl. der erforderlichen
Flächen für den ruhenden Verkehr
- Gewerbegebiet südlich der B7:
(Fa. Gitter)
- Tankstelle
 - Parkplätze
 - Autowäsche
 - Verkaufspavillon
 - Werkstatt
 - evtl. Motel, je nach landesplanerischen Festlegung
 - 2 Einfamilienhäuser für Betriebsangehörige
- Mischgebiet:
- Bankfiliale
 - Apotheke
 - Arztpraxen
 - Versicherungsbüros
 - in den OG und DG - Wohnungen
 - Lebensmittelverkaufseinrichtungen
und Läden für die örtliche Versorgung

1. Bestandsbeschreibung

1.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet erstreckt sich nördlich und südlich der B7 und setzt sich somit am südöstlichen Ortsausgang der Gemeinde Linderbach fort. Im Südwesten bildet das Mischgebiet eine Ortsabrundung zwischen B7 und Linderbach.

1.2. Verkehrsanbindung

1.2.1. "Auf der großen Mühle" - Mischgebiet - wird an die auszubauende Straße der Friedens verkehrlich angebunden. Die Straße des Friedens erhält zu beiden Seiten einen kombinierten Rad-Gehweg, der die Fortsetzung des gleichen von der B7 bildet.

1.2.2. "Hinter den Wänden" - Gewerbegebiet - wird nördlich an die Planstraße "A" - zwischen Straße des Friedens und Weiherweg - verkehrsmäßig angebunden. Die Zufahrt vom Weiherweg stellt nur eine Übergangslösung für die Bauzeit dar. Die Planstraße "A" erhält einen einseitigen Fußweg. Der Weiherweg selbst wird mit einem 4-armigen Knoten an die B7 angebunden. Für die Grundstücke, die nicht unmittelbar von der Planstraße "A" verkehrsmäßig erschlossen werden können, sind Zufahrtsrechte zu sichern, bzw. ist eine Stichstraße als Gemeindestraße anzulegen.

"Hinterm Gasthofe" - Der südlichen Arm der B7 bildet die Haupteinfahrt zur Firma Gitter. Das Gewerbegebiet - Firma Gitter - wird über die Einfahrt zur Tankstelle sowie über die Grundstückseinfahrt verkehrsmäßig zur B7 hin angebunden. Eine weitere Zufahrt für das Gewerbegebiet ist nur rückwärtig möglich.

1.2.3. Der angedachte Ausbau der B7 wurde in der vorliegenden Form mit den zuständigen Straßenbauämtern im Verlauf der 1. Offenlegungsrunde unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgestimmt und wurde in der 2. Offenlegung nicht verändert.

1.2.4. Ruhender Verkehr - ist für die geplante Nutzung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Anzahl zu sichern.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Der FNP stellt das Planungsgebiet als Mischgebiet und 2 Gewerbegebiete deckungsgleich dar. Der FNP befindet sich parallel in Bearbeitung.

Das Verfahren ist in den §§ 1 - 4 und 8 - 19 des BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich mit den Plantatsachen und Notwendigkeiten.

Der Bebauungsplan wies bei Aufstellung durch das Planungsbüro Gerhardt ein Sondergebiet und 2 Gewerbegebiete aus. Zwischenzeitlich wurde auf Beschluß der Gemeindevertretung der Flächennutzungsplan dahingehend überarbeitet, daß das SO-Gebiet eine Nutzungsänderung als MI-Gebiet erfuhr.

Damit macht sich eine erneute Offenlegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich. Für das Gewerbegebiet der Firma Gitter wurde parallel zur Planaufstellung gemäß § 33 Abs. 2 und § 36 BauGB die Zustimmung Nr. 03/91/2/33/E/Linderbach vom 24.03.91 durch die höhere Bauaufsichtsbehörde erteilt.

2.2. Ziel- und Leitgedanken der Aufstellung

Außer den wirtschaftlichen Erwägungen, Schaffung von Arbeitsplätzen sind wesentliche nachfolgende Punkte zu sehen:

- in sinnvoller Anpassung an die Landschaft und in Abstimmung mit dem als Entwurf vorliegenden Landschaftsplan der Kreisverwaltung wird durch umfangreiches privates Grün eine Auflockerung der Gewerbeflächen angestrebt.
- Schaffung einer geordneten städtebaulichen Struktur innerhalb der einzelnen Nutzungsgebiete, abgestimmt auf die nachbarliche Nutzung und den in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplan.
- Vermeidung einseitiger Gewerbestrukturen
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes

2.3. Orts- und Landschaftsbild

Um ein geordnetes Landschaftsbild zu schaffen, werden in Anlehnung an die bereits errichtete bauliche Umgebung Festlegungen über Traufhöhen, Materialauswahl, zu pflanzende Bäume und Sträucher getroffen. Durch Festlegungen der maximalen Grund- und Geschoßflächenzahl wird ein geschlossenes Orts- und Landschaftsbild für das gesamte Gebiet zwischen B7 und Ortslage Linderbach geschaffen.

2.4. Belange des Natur- und Umweltschutzes

Die befestigten Flächen wie Zufahrten, Abstellplätze, Anlieferung, Lagerflächen, Ausstellungsflächen usw. sind in wasserdurchlässiger Form herzustellen z.B. als Schotterfläche, Öko-Pflaster oder mit einer wassergebundenen Decke. Eine Versiegelung der Flächen mit bituminösen Baustoffen oder mit Beton ist unzulässig. Der Anteil der nicht überbaubaren Flächen ist nachzuweisen und mit standortgerechten Großgehölzen (Teil "B" textliche Festlegungen) zu begrünen.

Für je 4 Stellflächen ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-18 cm zu pflanzen.

Die fensterlosen Flächen der Außenwände sind zu 30% mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen (z.B. Sedum und Trockenrasenarten auf geringer Substratauflage) vorzunehmen.

3. Festsetzungen im Bebauungsplan

3.1 Arten der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich sind ein Mischgebiet und 2 Gewerbegebiete ausgewiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Plan Teil "A" innerhalb der jeweiligen Baugrenzen eingetragenen Schablone.

3.3 Bauweise

Es wird die abweichende Bebauung (a) mit einer in den Festlegungen für die jeweiligen Plangebiete unterschiedlichen Gebäudelängen festgesetzt. Es ist zu beachten, daß der nördliche Teil des Mischgebietes von der Gebäudelänge abweicht. Die 3-gesch. Bauweise im vorderen Teil soll, gewerblich genutzt, gleichzeitig Schallschutzfunktion erfüllen.

3.4 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden von Baugrenzen umschlossen. Sie wurden so angelegt, daß die notwendigen Freiflächen zur Durchgrünung des Baugebietes geschaffen werden können.

3.5. Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie der Eigenart und Zweckbestimmung des Gewerbegebietes nicht widersprechen. Zur Abdeckung des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs ist entsprechend der Nutzung eine ausreichende Anzahl von Stellflächen gemäß Gewerbeart nachzuweisen, dabei ist die Nutzung des unterirdischen Bauraumes zulässig.

3.6. Flächen für Versorgungsanlagen

Für die Ver- und Entsorgung werden weitestgehend die öffentlichen Flächen genutzt. Für die darüber hinausgehende Inanspruchnahme privater Flächen sind durch die Bauherren die Grunddienstbarkeit zu sichern.

4. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich möglich.

- Verkehrserschließung -

MI - Mischgebiet "Auf der großen Mühle"

Ein- und Ausfahrt - Straße des Friedens und Zufahrt über das Flurstück 49.

GE - Gewerbegebiet "Hinter den Wänden"

Ein- und Ausfahrt für alle Grundstücke über die Planstraße "A". Baustellenzufahrt über den Weiher Weg.

GE - Gewerbegebiet "Hinterm Gasthofe"

Zufahrt zur Tankstelle von der B7.

Grundstückseinfahrt und Ausfahrt von der B7.

Wasserversorgung -

"Auf der großen Mühle" Anschluß erfolgt an das Ortsnetz, das z. Zt. im Bereich der Straße des Friedens verlegt wird.

"Hinter den Wänden" - Anschluß an das Ortsnetz im Bereich der Planstraße "A".

"Hinterm Gasthofe" - z.Zt. eigene Brunnenversorgung später Anschluß an das Ortsnetz.

Abwasserableitung -

Trennsystem ist grundsätzlich vorgeschrieben.

Das Oberflächenwasser kann in den Linderbach eingeleitet werden. Dabei ist für das Gewerbegebiet "Hinter den Wänden" ein Regenrückhaltebecken anzulegen. Bei gering anfallenden Mengen kann unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Das Schmutzwasser wird über vollbiologische Kläranlagen in den Linderbach eingeleitet.

Für das Gewerbegebiet "Hinter den Wänden" ist eine gemeinsame Kläranlage anzuordnen.

Die Elektroversorgung und die fernmeldtechnische Versorgung ist mittels Bedarfsanmeldung durch die Investoren vertraglich abzusichern.

Die Beheizung hat vorzugsweise durch Gas zu erfolgen. Die technischen Lösungen sind im Rahmen der öffentlichen Erschließung im Detail abzustimmen.

Die Abfallbeseitigung ist kommunal geregelt. Dafür sind von den Investoren mit der Gemeindeverwaltung vertragliche Beziehungen herzustellen.

5. Grünordnungsplan

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele der Landschaftspflege sind als zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan integriert. Die Begrünung entlang der Straßen wird festgesetzt.

Zur standortgerechten Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wird die Ausweisung im Planteil "A" und "B" getroffen. Die naturnahen Ufergehölze am Rand des westlichen Teilgebietes sind in einem mindestens 15,00m breiten Streifen von jeglicher Bebauung und Flächenversiegelung freizuhalten und als Naturraum zu belassen.

In jedem der drei Teilflächen sind neben linearen auch flächenhafte Pflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen.

Zwischen den Baumreihen ist mit Bodendeckern eine flächenhafte Begrünung zu erzielen.

Zwischen der Kleingartenanlage und der Planstraße "A" ist im Bereich des privaten Grüns des Gewerbegebietes zusätzlich eine dichte Bepflanzung als Schallschutz bzw. Sichtschutz in die Planung der Freiflächen aufzunehmen.