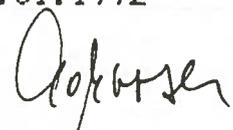


### BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan der Gemeinde Linderbach-Azmansdorf  
"Überm Feldgarten" Flurst.Nr. 343, 341, 340, 339, 338,  
337, 336,  
"Auf dem Irrberg" Flurst.Nr. 350, 351, 352, 353, 354a,

Bearbeitung: H. Gorsboth  
Erfurt, den 15.01.1992



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

## 0. Begründung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Linderbach-Azmannsdorf hat mit Beschluß Nr. 42-11-91 vom 17.01.91 beschlossen, den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Überm Feldgarten" - "Auf dem Irrberg" aufstellen zu lassen.

Das geplante Gewerbegebiet sieht die Ansiedelung einer Anzahl mittelständischer Unternehmen vor, wodurch eine hohe Anzahl von Arbeitsplätzen und Plätze für Auszubildende geschaffen werden. Außerdem werden durch diese Gewerbeansiedelung für die Gemeinde weitere Kommunaleinnahmen gesichert.

## 1. Bestandsbeschreibung

### 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der süd-westlichen Gemarkungsgrenze Linderbachs in der Flur 5 und umfaßt nachfolgende Flurstücke: "Überm Feldgarten" Flurst. Nr. 343, 341, 340, 339, 338, 337 und teilweise 336, "Auf dem Irrberg" Flurst. Nr. 350, 351, 352, 353 und teilweise 354a.

Im Norden wird das Gewerbegebiet durch die auszubauende Bundesstraße B7 begrenzt, im westen durch den Linderbacher Weg sowie die Landeshauptstadt Erfurt und die Großhandelsfläche des Metromarktes, im Süden durch den Nissaer Weg sowie die Gemeinde Urbich und im Osten durch den südlichen Ortsteil Linderbach, bzw. die geplante östliche Umgehungsstraße für Erfurt. Die genaue Lage ist dem Planblatt zu entnehmen.

### 1.2 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den bereits ausgebauten Linderbacher Weg, der zusätzlich durch eine Linksabbiegespur erweitert wird, um eine reibungslose Zu- und Abfahrt zu gewährleisten.

Fußläufig wird ein 1,50m breiter Fußgängerweg bis zur B7 vorgesehen.

Die Anbindung an den regionalen Busverkehr wird über einen Haltepunkt gesichert.

### 1.3 Derzeitige Nutzung

Die derzeitige Nutzung erfolgt durch die sich rückläufig entwickelnde Landwirtschaft.

Hinsichtlich der Geländebeschaffenheit kann man von ebenen Gelände sprechen, welches sich geringfügig in süd-östliche Richtung neigt.

Es ist kein Baumbestand vorhanden.

## 2. Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Er befindet sich noch in Bearbeitung.

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

Zweck der Aufstellung ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen über die bauliche und sonstige Nutzung im bezeichneten Gebiet.

Dazu sind als Grundlagen für die Bearbeitung von Genehmigungen und Bauanträgen gem. § 30 BauGB max. Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen getroffen worden.

### 2.2 Ziel und Leitgedanken der Aufstellung

Außer den unter Punkt 0 genannten wirtschaftlichen Erwägungen, Schaffung von Arbeitsplätzen, sind nachfolgende Punkte zu sehen:

- Da der Landschaftsplan der Kreisverwaltung Erfurt - Land nur im Entwurf vorliegt, wird durch umfangreiches öffentliches und privates Grün dieses Bebauungsplanes eine sinnvolle Anpassung an den Landschaftsplan angestrebt.
- Schaffung einer geordneten städtebaulichen Struktur innerhalb des GE - Gebietes, abgestimmt auf das benachbarte Gewerbegebiet und den in Bearbeitung befindlichen FNP.
- Vermeidung einseitiger Gewerbestrukturen
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes
- Der öffentliche Weg (Flurst. 343), der durch die landwirtschaftliche Nutzung (LPG) beseitigt wurde, wird als Rad- und Wanderweg renaturiert und bildet damit eine Verbindung zum Grüngürtel Linderbach/Peterbach.

### 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 Festlegung der max. zulässigen Grund- und Geschößflächenzahl wird ein geschlossenes Orts- und Landschaftsbild für den gesamten Irrberg zwischen B7 und Nissaer Weg geschaffen.

### 2.3 Belange des Natur- und Umweltschutzes

Wie bereits unter Punkt 2.2 genannt, wird für den ehemaligen Weg zum Linderbach (Flurst. 343) Renaturierung vorgesehen, sowie die Nutzung als Rad- und Wanderweg.

Das Plangebiet hat keinerlei Baumbestand aufzuweisen. Auch befinden sich keine Wiesen oder Feuchtbiotope in diesem Bereich. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch ständige Düngung stark Nitrat angereichert.

Im Bebauungsplan ist zur Begrünung und als Ausgleich für die zu versiegelnden Flächen eine Bepflanzung mit ca. 145 Bäumen sowie Sträuchern bis 4,00m Höhe vorgesehen.

Auf eine optimal umweltverträgliche Beheizung mit Fernwärme kann aufgrund mangelnder Kapazitäten nicht bestanden werden, so daß die Beheizung mit Gas gegenüber den alt hergebrachten Brennstoffen die Umwelt in geringem Maß belastet und als Brennstoff zulässig ist.

## 3. Festsetzungen im Bebauungsplan

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet ausgewiesen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil A innerhalb der jeweiligen Baugrenzen eingetragenen Zahl der Vollgeschoße, den festgesetzten Grund- und Geschößflächen.

Um eine zu starke, unangepaßte Verdichtung zu vermeiden, werden die max. zulässigen Höchstwerte der Geschöß- und Grundflächenzahlen gem. § 17 BauNVO unterschritten.

### 3.3 Bauweise

In Anpassung an die Umgebung wird die abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge über 50m festgesetzt.

### 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 gem. Gewerbeart nachzuweisen, dabei ist die Nutzung des unterirdischen Bauraumes zulässig. Darüber hinaus sind im öffentlichen Bereich am inneren Straßenring Parkflächen für Längsaufstellung von PKW ausgewiesen.

### 3.6 Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung erfolgt über den Linderbacher Weg. Die Straße verläuft als Ringstraße "Überm Feldgarten" und setzt sich südlich zum unteren Teil "Auf dem Irrberg" fort, um mit einer Wendeschleife einen geordneten Verkehrsablauf, sowohl für Nutzfahrzeuge als auch für PKW zu gewährleisten. Für den Ein- und Ausfahrbereich muß der Linderbacher Weg in östlicher Richtung um ca. 5,00m aufgeweitet werden, um die Linksabbiegespur und einen Fußweg einzuordnen. Von der jetzigen Straßenbegrenzung der B7 ca. 90,00m in südlicher Richtung ist ein Haltepunkt für den Stadt- und regionalen Busverkehr vorgesehen.

Der am Linderbacher Weg bereits realisierte kombinierte Rad- und Fußweg wird über den Rad- und Wanderweg fortgesetzt.

### 3.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Für die Ver- und Entsorgung werden weitestgehend die öffentlichen Flächen der Flurst. 343 und 350 genutzt.

Für die darüber hinausgehende Inanspruchnahme privater Flächen sind durch die Bauherren die Grunddienstbarkeit zu sichern.

## 4. Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist grundsätzlich möglich. Hinsichtlich der Wasserversorgung sind weitere Abstimmungen zwischen der Gruppenwasserversorgung Bübleben und der Nordthüringer Wasserversorgung erforderlich, sobald die tatsächlichen Bedarfswerte vorliegen.

Für die Schmutzwasserableitung, sofern der Linderbach als Vorflut in Betracht kommt, ist eine vollbiologische Kläranlage als Provisorium zu errichten bis der Hauptsammler des Abwasserverbandes realisiert ist.

#### 5. Grünordnungsplan

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele der Landschaftspflege sind als zeichnerische und textliche Festsetzungen in dem 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.