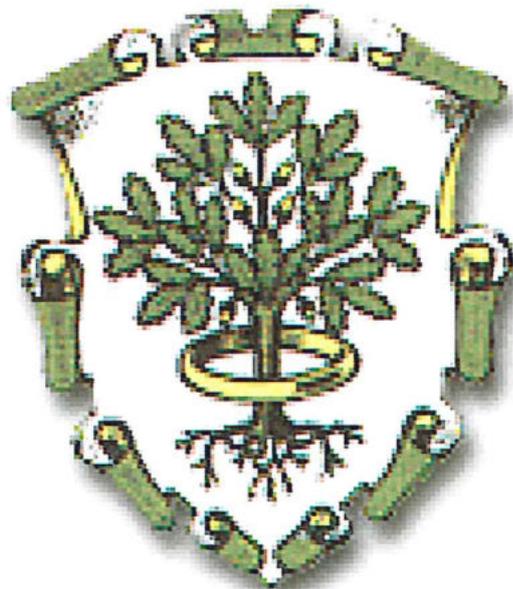


Stadt Dingelstädt



BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „Am Rhode“ - Satzung -

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensstand
2. Kartengrundlage
3. Planungsgrundlagen
4. Räumlicher Geltungsbereich
5. Anlass für die Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes
6. Lage im Stadtgebiet und Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Lage im Stadtgebiet
 - 6.2 Bestand (Nutzungen / Zustand von Natur und Landschaft)
7. Vorgaben und Rahmenbedingungen für die städtebauliche Planung
 - 7.1 Ziele der Landes- und Raumplanung
 - 7.2 Örtliche Planungen (Darstellung des Flächennutzungsplanes)
 - 7.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 7.4 Grünbestand
 - 7.5 Fachgutachten
 - 7.6 Schutzgebiete und -zonen
 - 7.7 Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
8. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3 Bauweise
 - 8.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 8.5 Hauptversorgungsleitungen
 - 8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 8.7 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - 8.8 Städtebauliche Werte
9. Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 9.1 Verkehrswege und -flächen
 - 9.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung, Wasserversorgung
 - 9.3 Elektrizitätsversorgung
 - 9.4 Gasversorgung
 - 9.5 Abfallentsorgung
 - 9.6 Telekommunikation
 - 9.7 Löschwasserversorgung
10. Hinweise zur Realisierung von Bauvorhaben
11. Eingriffe in Natur und Landschaft mit Ausgleichsmaßnahmen
12. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen
13. Immissionsschutz
14. Kosten und Finanzierung
15. Verfahren

Anlage zur Begründung

- Umweltbericht vom 06.12.2012
- Schalltechnische Untersuchung vom 14.05.2012
- Vorentwurf Lageplan Straßenverkehrsanlagen
- Vorentwurf Lageplan Ingenieurbauwerke

1. Verfahrensstand

Unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen fasste der Stadtrat der Stadt Dingelstädt am 26.02.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Rhode“ Dingelstädt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes sowie des Entwurfes des Bebauungsplanes erfolgte die Beteiligung wichtiger Behörden (Thüringer Landesverwaltungsamt - Referate 310 und 340, Landkreis Eichsfeld, Fachbehörden) sowie Ver- und Entsorgungsunternehmen (Wasser- und Abwasserzweckverband Obereichsfeld, Wasserleitungsverband Ost-Obereichsfeld).

Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat in seiner Sitzung am 28.09.2010 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Rhode“ der Stadt Dingelstädt und die Begründung gebilligt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Rhode“ der Stadt Dingelstädt und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.02.2011 bis zum 31.03.2011 öffentlich im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Dingelstädt ausgelegt worden. Die Art und die Dauer der Auslegung sind gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Dingelstädt, dem „Unstrut-Journal“, am 18.02.2011 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Stellungnahmen abgegeben werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.07.2011 von der Auslegung des Vorentwurfes benachrichtigt und unter Berücksichtigung ihres Aufgabebereiches zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat in seiner Sitzung am 14.12.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Rhode“ der Stadt Dingelstädt und die Begründung gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Rhode“ der Stadt Dingelstädt und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.06.2012 bis zum 27.07.2012 öffentlich im Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Dingelstädt ausgelegt worden. Die Art und die Dauer der Auslegung sind gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Dingelstädt, dem „Unstrut-Journal“, am 15.06.2012 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Stellungnahmen abgegeben werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.07.2012 von der Auslegung des Entwurfes benachrichtigt und unter Berücksichtigung ihres Aufgabebereiches zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen sind vom Stadtrat der Stadt Dingelstädt in der Sitzung am 18.12.2012 geprüft worden. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, mit Schreiben vom 10.01.2013 mitgeteilt worden.

Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat den Bebauungsplan Nr. 14 „Am Rhode“ der Stadt Dingelstädt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) nach § 10 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2012 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

2. Kartengrundlage

Kartengrundlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (TLVermGeo) mit Stand vom 08.05.2012. Die dargestellten Höhenschichtlinien basieren auf dem von der Stadt Dingelstädt zur Verfügungen gestellten Laserhöhenmodell DGM 5-50 aus dem Jahr 2006 sowie der Entwurfsvermessung der Stadt Dingelstädt aus dem Jahr 2012.

3. Planungsgrundlagen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Rhode“ der Stadt Dingelstädt, sind aus dem § 9 BauGB hergeleitet.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist zeichnerisch in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt. Er setzt sich aus den Geltungsbereichen 1-4 zusammen.

Im Einzelnen umfassen die Geltungsbereiche folgende Flurstücke:

Geltungsbereich 1 Gemarkung Dingelstädt, Flur 19	
Flurstücke gesamt	Flurstücke anteilig
1122/1, 1123/1, 1124/1, 1127, 1128, 1130/2, 1130/10, 1130/11, 1130/12, 1130/13, 1130/14, 1130/15, 1131/1, 1131/2, 1132/1, 1133/1, 1133/3, 1133/5, 1134/1, 1134/2, 1134/3, 1135, 1136, 1137/3, 1137/7, 1137/8, 1137/9, 1137/10, 1138/1, 1138/2, 1139/1, 1139/2, 1140/1, 1140/2, 1141/1, 1141/2, 1142/1, 1147/5, 1147/9, 1147/10, 1147/11, 1147/12, 1156/1, 1157, 1158, 1160/4, 1160/5, 1160/6, 1160/7, 1160/8, 1160/9, 1163, 1164/3, 1164/8, 1164/9, 1165/1, 1166/3, 1166/6, 1166/7, 1166/11, 1167/1, 1167/2, 1167/3, 1168/1, 1168/2, 1169/1, 1169/5, 1170, 1171/4, 1180/1, 1181/1, 1182, 1182	1129/3, 1184/23, 1184/24

Geltungsbereich 2 Gemarkung Dingelstädt, Flur 8	
Flurstücke gesamt	Flurstücke anteilig
-	579/427, 422, 431, 432/1, 432/2, 388/2

Geltungsbereich 3 Gemarkung Dingelstädt, Flur 1	
Flurstücke gesamt	Flurstücke anteilig
215, 216, 245	217

Geltungsbereich 4 Gemarkung Dingelstädt, Flur 19	
Flurstücke gesamt	Flurstücke anteilig
75/1, 75/2, 76/1, 79/1, 81/1, 237/1, 82/1	-

Das Plangebiet setzt sich aus nachfolgend aufgeführten Teilflächen zusammen:

GE-Flächen (Nettobauland)	113.467 m ²
Straßenverkehrsflächen	23.957 m ²
Wasserflächen	8.108 m ²
Flächen für die Ver- und Entsorgung	2.040 m ²
Grün- und Ausgleichsflächen	6.752 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich 1	154.324 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich 2	9.123 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich 3	15.015 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich 4	19.919 m ²
Summe Geltungsbereiche 1-4	198.381 m ²

5. Anlass für die Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes

Das vorhandene Gewerbegebiet soll durch die Planaufstellung planungsrechtlich gesichert und eine geordnete Entwicklung des Standortes gewährleistet werden. Des Weiteren soll die Erweiterung des Gewerbegebietes interessierten Gewerbebetrieben die Möglichkeit der Ansiedlung geben. Die vorhandene innere Erschließung des Gewerbebestandes erfolgt durch behelfsmäßig ausgebaute Straßen. Sowohl deren Querschnitt und Aufbau, als auch deren Linienführung entsprechen nicht der Richtlinie zur Anlage von Straßen. Einige der im Plangebiet ansässigen Unternehmen besitzen keine geordnete verkehrsseitige Erschließung.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines Industrie- und Gewerbegebietes nach § 8 und § 9 Baunutzungsverordnung.

Weitere Ziele sind die Optimierung der Erschließung des Gewerbegebietes durch den Ausbau und die Neuanlage von Erschließungsstraßen, die Verbesserung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für die bestehenden Gewerbeflächen und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch geeignete Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Mit dem Straßenaus- und -neubau verfolgt die Stadt Dingelstädt das Ziel, Investitionen und Unternehmen an dem vorhandenen Produktionsstandort zu unterstützen, Produktionserweiterungen zu ermöglichen und durch die Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen Neuansiedlungen zu initiieren.

Zur verkehrlichen Erschließung des Gewerbegebietes „Am Rhode“ zählt auch die Anbindung an das öffentliche Straßennetz, die Landesstraße L1005. Diese ist, entsprechend den Anforderungen aus dem täglichen Verkehrsaufkommen, verkehrssicher umzugestalten.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die Bestandteile der Begründung sind, erstellt. Die in diesem Zusammenhang erarbeiteten grünordnerischen Festsetzungen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen (Teil B der Planzeichnung).

6. Lage im Stadtgebiet und Angaben zum Plangebiet

6.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich an der nördlichen Peripherie der Stadt Dingelstädt, unmittelbar nördlich des Dingelstädter Bahnhofes der ehemaligen Bahnlinie Leinefelde-Eschwege, östlich der Landesstraße L1005 und westlich der Bundesstraße B247.

Der Planbereich (Geltungsbereich 1) hat eine Größe von ca. 15,43 ha.

Der Name des Plangebietes leitet sich aus der Flurbezeichnung ab.

Die Ausdehnung des bestehenden Gewerbegebietes beträgt in Nord-/Südrichtung ca. 220 Meter und in Ost-/Westrichtung ca. 350 Meter.

Das Gebiet wird durch die Landesstraße L1005 erschlossen. Über diese ist es nach Süden an die Stadt Dingelstädt und nach Norden an die Bundesstraße B247 angebunden.

Durch die geplanten Baumaßnahmen soll das Gebiet in östliche Richtung bis an die Bundesstraße B247 erweitert werden. In nördliche Richtung ist eine Erweiterung um ca. 90 Meter bis an die Grabenparzelle 1156/1 geplant.

Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an den naturräumlichen, topographischen und infrastrukturellen Gegebenheiten. Seine geplante Ausdehnung beträgt in Nord-/Südrichtung ca. 330 Meter und in Ost-/Westrichtung ca. 500 Meter.

6.2 Bestand (Nutzungen / Zustand von Natur und Landschaft)

Die Flächen im Plangebiet werden gewerblich (bestehendes Gewerbegebiet) und landwirtschaftlich (nördliche und östliche Gewerbegebietserweiterung) genutzt.

Der Zustand von Natur und Landschaft wird in dem beiliegenden Umweltbericht dargestellt.

Im südlichen Teil des Plangebietes (ehemals Standort KLI, Teilbereiche GE 03, GE 04 und GE 05) ist eine Altlastenverdachtsfläche erfasst.

In Teilbereichen der Industrie- und Gewerbegebietsflächen GI 01-2 und GE 04 befindet sich eine Streuobstwiese, die gemäß § 18 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) ein besonders schützenswertes Biotop darstellt. Die beabsichtigte Befreiung vom Schutzstatus und die Eingriffsregelungen sind Bestandteil des Umweltberichtes und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

7. Vorgaben und Rahmenbedingungen für die städtebauliche Planung

7.1 Ziele der Landes- und Raumplanung

Dingelstädt ist im Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen (RROP-NT) als Unterzentrum im ländlichen Raum und im Regionalplan Nordthüringen (RP-N) als Grundzentrum ausgewiesen.

Dementsprechend wird die vorliegende Planung dazu beitragen, dass in Dingelstädt die Wirtschaftsstruktur ausgewogen, vielfältig und langfristig wettbewerbsfähig bleibt, auch weil im Zusammenhang mit der Erweiterung des Gewerbegebietes durch eventuelle Auslagerungen wertvolle Innenstadtstandorte für Wohn- und Dienstleistungsfunktionen frei werden können.

Das Plangebiet ist Vorbehaltsgebiet für Erholung – mit erhöhten Ansprüchen an das Landschaftsbild.

Dingelstädt wird durch die Neuordnung der Erschließung und die Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Rhode“ sowie durch die Bereitstellung weiterer gewerblicher Bauflächen seine Leistungsfähigkeit als Unterzentrum sichern und ausbauen. Als Schwerpunkt für die Sicherung von Arbeitsstätten wird Dingelstädt als Unterzentrum auch weiterhin für ein vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen, vor allem im Handwerkssektor, zu sorgen haben. Die mögliche Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe trägt zur Bewältigung dieser Aufgabe bei.

Im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes können folgende gewerblich und industriell zu nutzende Flächenanteile festgestellt werden:

GE/GI-Fläche Bestand	ca. 49.100m ² (~43%)
GE/GI-Fläche zur Erweiterung vorh. Firmen	ca. 43.900m ² (~39%)
<u>GE/GI-Fläche für Neuansiedlungen</u>	<u>ca. 20.500m² (~18%)</u>
GE/GI-Fläche Summe	ca. 113.500m ² (100%)

7.2 Örtliche Planungen (Darstellung des Flächennutzungsplanes)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt ist seit dem 21.01.2010 rechtswirksam.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Rhode“ erfolgt die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dingelstädt im Parallelverfahren.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Rhode“ als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die geplante Erweiterung des Standortes ist erforderlich, da insbesondere für Unternehmen mit geringerem Flächenbedarf in Dingelstädt keine Flächen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus besteht zusätzlich der Bedarf bei im Planbereich ansässigen Unternehmen, ihre Betriebsgrundstücke zu vergrößern.

Des Weiteren ergibt sich die Größe des Geltungsbereiches des Plangebietes aus der Lage des Altstandortes und der tangierenden Landes- und Bundesstraße. Eine effektive und wirtschaftliche Bearbeitung der landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen dem Gewerbealtstandort und den vorgenannten Straßen ist bereits heute nicht mehr gegeben, so dass die geplante Erweiterung des Standortes eine sinnvolle Abrundung der Ortslage darstellt. Für die Ausweitung des Geltungsbereiches spricht außerdem die gute verkehrsseitige Lage zum Straßennetz und weiterführend zur BAB A38.

7.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt vom Westen über die auszubauende Anbindung an die Landstraße L1005.

Der Altstandort ist durch die Anlagen der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, der Gasversorgung sowie Telekommunikationstrassen erschlossen. Im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau und der Neuanlage der Erschließungsstraßen im Planbereich werden Versorgungsleitungen neu verlegt, umgebaut bzw. Instand gesetzt.

Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches (Flurstück 1156/1 und Teile von 1169/5 und 1171/4) verläuft ein Entwässerungsgraben zur Regelung des Wasserabflusses.

Zur Gewährleistung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind erforderliche Flächen gemäß Baugesetzbuch gesichert.

7.4 Grünbestand

Die Flächen im Plangebiet werden gewerblich (Altstandort) und landwirtschaftlich (geplante Standorterweiterung) genutzt.

Eine detaillierte Erfassung und Beschreibung des Grünbestandes wird im Umweltbericht und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dokumentiert. Dies betrifft im Besonderen das unter Punkt 6.2 Bestand aufgeführte Biotop nach §18 ThürNatG und damit im Zusammenhang stehende Belange des Artenschutzes.

7.5 Fachgutachten

Für den Bebauungsplan wurde durch das Planungsbüro Axel Köbele (Landschaftsarchitekt), 37339 Wehnde, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Umweltbericht erarbeitet und das Verfahren zur Aufhebung des § 18- Biotops (Streuobstwiese) vorbereitet. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Umweltbericht ist Anlage der Begründung.

Durch das Ingenieurbüro für Schall- und Immissionsschutz Dipl.-Ing. (FH) Birgitta Doose aus Erfurt, wurde ein Schallschutzgutachten für das Plangebiet erarbeitet. Dieses ist Anlage der Begründung.

Die Ergebnisse dieser Planungen und Gutachten wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt und sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Teil B der Planzeichnung).

7.6 Schutzgebiete und -zonen

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Zone III.

7.7 Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer

Die für die Durchführung der Erschließung benötigten Flächen sind, soweit nicht im Eigentum der Stadt Dingelstädt, durch diese zu erwerben. Für sämtliche im Privateigentum befindlichen Flächen werden den Eigentümern Kaufpreisangebote seitens der Stadt Dingelstädt unterbreitet.

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der genannten Zielsetzungen wurde das Plangebiet als Gewerbegebiets- und Industriegebietsfläche festgesetzt. Das Plangebiet wurde in die Teilgebiete GI 01, GI 07 sowie GE 02 bis GE06 gegliedert.

Gewerbegebiete sollen gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Industriegebiete gem. § 9 BauNVO dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die vorwiegend in anderen Baugebieten unzulässig sind.

In den Gewerbegebietsflächen sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

In den Industriegebietsflächen sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen zulässig.

Im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieben soll die Möglichkeit der Selbstvermarktung ihrer Produkte durch Verkaufsflächen auf einem gemäß textlicher Festsetzung flächenmäßig beschränktem und untergeordnetem Teil ihrer Betriebsfläche ermöglicht werden. Hierdurch soll den Gewerbebetrieben die Möglichkeit der Direktvermarktung gegeben werden.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist nicht erwünscht und ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Die Entwicklung der Gewerbeflächen soll neben der Standortsicherung insbesondere den regionalen Bedarf zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie Betriebsverlagerungen innerhalb des Stadtgebietes abdecken. Diese Flächenpotentiale sollen nicht durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten blockiert werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist für die Teilgebiete 01 bis 07 eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Baumassenzahl von 5,0 festgesetzt worden. Die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO werden nicht angesetzt, um eine möglichst harmonische Einbindung des Plangebietes in die Landschaft (Ortsrandlage) umzusetzen.

Eine Überschreitung von dem festgesetzten Maß der Grundflächenzahl ist für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 ausnahmsweise möglich.

In den Baugebieten ist die Höhe der baulichen Anlagen als absolute Höhe in m über HN festgesetzt.

Maßgebend für die Höchstmaße der baulichen Nutzung ist die Berücksichtigung der öffentlichen Belange in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild. Im Übergang zum Außenbereich sollen sich die Baulichkeiten behutsam in die Landschaft einfügen und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen.

8.3 Bauweise

Eine Bauweise wurde nicht festgesetzt, da bei Gewerbebauten Ansprüche an die Gebäude gestellt werden, die sich mit der Festsetzung einer Bauweise nicht definieren lassen.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine größtmögliche Bau- und Gestaltungsfreiheit zu erhalten, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser Grenzen kann die Lage der Baukörper unter Berücksichtigung anderer Festsetzungen auf dem Grundstück frei gewählt werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Zuwegungen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.5 Hauptversorgungsleitungen

Der nordwestliche Planbereich wird durch eine Trinkwasserhauptversorgungsleitung (Haupteinspeisung zum Ortsnetz Dingelstädt) gequert.

8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen der Erarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes bestehen im Erhalt und der Entwicklung vorhandener und neuer Gehölze. Im Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind externe Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereichen 2 - 4 erforderlich. Die externe Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich 2 beinhaltet die Renaturierung des Pflingstgrabens, der Quelle Großer Born und des zugehörigen Abflussgrabens. Innerhalb der externen Geltungsbereiche 3 und 4 ist die Anpflanzung von Streuobstwiesen vorgesehen.

Insgesamt werden zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft grünordnerische textliche Festsetzungen (Ziffer 5.1-5.18) im Bebauungsplan getroffen.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wurden darüber hinaus Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes beschränkt. So wird durch die Beschränkung der Höhe der Baukörper sowie durch die Eingrünung des Plangebietes ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erreicht.

8.7 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Im Plangebiet ist entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze ein Entwässerungsgraben zur Ableitung des Oberflächenwassers geplant.

Im Südosten des Plangebietes ist die Einordnung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Für Bauvorhaben, die den Bestimmungen des Wasserrechtes unterliegen, werden separate wasserrechtliche Genehmigungen beantragt. Der Bebauungsplan soll diese nicht ersetzen.

8.8 Städtebauliche Werte

GE-Flächen (Nettobauland)	113.467 m ²
Straßenverkehrsflächen	23.957 m ²
Wasserflächen	8.108 m ²
Flächen für die Ver- und Entsorgung	2.040 m ²
Grün- und Ausgleichsflächen	<u>6.752 m²</u>
Gesamtfläche Geltungsbereich 1	154.324 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich 2	9.123 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich 3	15.015 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich 4	19.919 m ²
Summe Geltungsbereiche 1-4	198.381 m ²

Die Nettobaulandbilanz stellt sich folgendermaßen dar:

Gewerbegebiet (GI 01)

- GRZ	0,7
- BMZ	5
- Grundstücksfläche	15.466 m ²
- überbaubare Fläche	10.826 m ²
- Realisierbare Baumasse	77.330 m ³

Gewerbegebiet (GE 02)

- GRZ	0,7
- BMZ	5
- Grundstücksfläche	9.747 m ²
- überbaubare Fläche	6.823 m ²
- Realisierbare Baumasse	48.735 m ³

Gewerbegebiet (GE 03)

- GRZ	0,7
- BMZ	5
- Grundstücksfläche	17.562 m ²
- überbaubare Fläche	12.293 m ²
- Realisierbare Baumasse	87.810 m ³

Gewerbegebiet (GE 04)

- GRZ	0,7
- BMZ	5
- Grundstücksfläche	7.207 m ²
- überbaubare Fläche	5.045 m ²
- Realisierbare Baumasse	36.035 m ³

Gewerbegebiet (GE 05-1)

- GRZ	0,7
- BMZ	5
- Grundstücksfläche	7.552 m ²
- überbaubare Fläche	5.286 m ²
- Realisierbare Baumasse	37.760 m ³

Gewerbegebiet (GE 05-2)

- GRZ	0,7
- BMZ	5
- Grundstücksfläche	6.995 m ²
- überbaubare Fläche	4.897 m ²
- Realisierbare Baumasse	34.975 m ³

Gewerbegebiet (GE 06-1)

- GRZ	0,7
- BMZ	5
- Grundstücksfläche	7.782 m ²
- überbaubare Fläche	5.447 m ²
- Realisierbare Baumasse	38.910 m ³

Gewerbegebiet (GE 06-2)

- GRZ	0,7
- BMZ	5
- Grundstücksfläche	3.194 m ²
- überbaubare Fläche	2.236 m ²
- Realisierbare Baumasse	15.970 m ³

Gewerbegebiet (GI 07-1)

- GRZ	0,7
- BMZ	5
- Grundstücksfläche	17.467 m ²
- überbaubare Fläche	12.227 m ²
- Realisierbare Baumasse	87.335 m ³

Gewerbegebiet (GI 07-2)

- GRZ	0,7
- BMZ	5

- Grundstücksfläche	8.403 m ²
- überbaubare Fläche	5.882 m ²
- Realisierbare Baumasse	42.015 m ³

Gewerbegebiet (GI 07-3)

- GRZ	0,7
- BMZ	5
- Grundstücksfläche	12.092 m ²
- überbaubare Fläche	8.464 m ²
- Realisierbare Baumasse	60.460 m ³

9. Erschließung, Ver- und Entsorgung

9.1 Verkehrswege und -flächen

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt mit dem Anschluss der Planstraße A an die Landesstraße L1005. Die vorhandene Einmündung ist gemäß Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Landesstraße verkehrsgerecht auszubauen.

Die Planstraße A bestehend aus den Abschnitten A/1 und A/2 verläuft auf einer Länge von ca. 350m in Ost-/Westrichtung. Der hieran anschließend Streckenabschnitt verläuft in Nord-/Südrichtung mit einer Länge von ca. 180m. Die Planstraße A endet an der nördlichen Begrenzung des Regenrückhaltebeckens mit der Anordnung einer Wendeanlage für das Bemessungsfahrzeug „Lastzug“.

Die Aufteilung der Verkehrsanlagen der Streckenabschnitte A/1 und A/2 ist in der Planzeichnung dargestellt. Neben einer 6,50m breiten 2-streifigen Fahrbahn ist ein 2,00m breiter Gehweg vorgesehen. Der Querschnitt A/1 wird durch einen 1,50m breiten Seitenstreifen, der Querschnitt A/2 durch wechselseitig angeordnete 2,50m breite Park- und Grünstreifen ergänzt.

Die Planstraße B wird im Übergangsbereich der Querschnitte A/1 und A/2 an die Planstraße A angebunden. Sie verläuft mit einer Gesamtlänge von ca. 70m in Nord-/Südrichtung. Der geplante Querschnitt setzt sich aus einer 6,50m breiten 2-streifigen Fahrbahn, einem 2,00m breiten Gehweg sowie einem 0,75m breiten Seitenstreifen zusammen. Aufgrund der vorhandenen baulichen und topographischen Gegebenheiten in Verbindung mit der zu erwartenden Verkehrsbelegung, wird auf die Anordnung einer Wendeanlage verzichtet.

Die Planstraße C verläuft im südöstlichen Planbereich, als untergeordneter 1-streifiger Weg mit einer Fahrbahnbreite von 3,00m.

Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit (Unterhaltung) des Regenrückhaltebeckens ist ein 1-streifiger Weg (Planstraße D) mit einer Fahrstreifenbreite von 3,00m erforderlich.

Durch die räumliche Festlegung der Planstraßen ist die Erschließung des gesamten Plangebietes gesichert. Die Verkehrsanlagen sind, entsprechend den geltenden Vorschriften für das zu erwartenden Verkehrsaufkommen, ausreichend dimensioniert.

Topographiebedingt sind im Zuge des Straßenbaus Aufschüttungen und Einschnitte erforderlich, wodurch unterschiedlich hohe Böschungen zu verzeichnen sind. Zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke sind Zufahrten von den jeweiligen Planstraßen erforderlich. Die Breite der jeweiligen Zufahrt wurde auf max. 7,00m beschränkt. Je Baugrundstück sind 2 Zufahrten zulässig.

Die bisher vorhandene südliche Zufahrt zum Gewerbegebiet verbleibt als weiterer Rettungsweg für die Gewerbefläche GE 03.

Der an der nördlichen Begrenzung des Plangebietes festgesetzte Wirtschaftsweg WW1 ist zur Unterhaltung des Entwässerungsgrabens GR1 erforderlich. Die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz erfolgt über die Wegeparzellen 1147/8, 1147/7 und 1146/2.

Der festgesetzte Wirtschaftsweg WW2 ist zur Unterhaltung des Entwässerungsgrabens GR2 erforderlich. Die Anbindung an das gemeindliche Straßennetz erfolgt in südlicher Richtung. Die Wirtschaftswege sollen als Erd- bzw. Rasenwege hergestellt und betrieben werden.

9.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung, Wasserversorgung

In einem Teilbereich des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld und des Wasserleitungsverbandes Ost-Obereichsfeld.

Zur Sammlung und Ableitung des innerhalb des Planbereiches anfallenden Oberflächen- und Schmutzwassers werden neue Kanalnetze (Entwässerung erfolgt nach dem Trennsystem) zu errichten sein. Die vorhandenen Entwässerungsanlagen werden, soweit möglich, in das neue Erschließungskonzept eingebunden.

Das Plangebiet kann somit schmutzwasserseitig an die Ortsentwässerungsanlagen der Stadt Dingelstädt angebunden werden, für die die vollbiologische Abwasserreinigung in der zentralen Verbandskläranlage „Obere Unstrut“ erfolgt. Die Anschlusspunkte befinden sich a) innerhalb des Planbereichs, d.h. am Schacht SW0 (Planstraße B), sowie b) außerhalb des Planbereichs am Schacht SB196 (Hestelweg; Ab-
lauf zur Birkunger Straße).

Das im Planbereich anfallende Oberflächenwasser wird zentral gesammelt und nachfolgend gedrosselt in den natürlichen Vorfluter eingeleitet, wofür ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen ist. Durch Abstimmung vom 16.02.2012 mit der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Eichsfeld wurden für die Regenwasserrückhalteeinrichtung folgende hydraulisch-technischen Parameter festgelegt:

1. Die Bemessung des Rückhaltebeckens erfolgt unter Berücksichtigung des Gesamtgebietes (ca. 12 ha), einer Überstauhäufigkeit $n = 1 \text{ a}^{-1}$, einem Drosselabfluß i.H. $q_{dr} = 10 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ und den Flächenversiegelungsraten lt. B-Plan.
2. Dem Regenrückhaltebecken ist ein Leichtflüssigkeitsabscheider (LFA) vorgeschaltet. Die Bemessung des Abscheiders beruht auf der kritischen Regenspende r_{krit} bzw. des kritischen Regenabflusses $Q_{r, krit}$ ($r_{krit} = 15,0 \text{ l/sha}$), d.h. vor dem LFA wird ein Regenüberlaufbauwerk zu errichten sein.
3. Für die dem Regenwasserrückhaltebecken vorgeschaltete Schlammfangeinrichtung wird ein Schlammfangraum von 20 m^3 als ausreichend erachtet.
4. Auf eine Bodenfiltration des Oberflächenwassers kann verzichtet werden.
5. Das geplante Rückhaltebecken entlastet in einen offenen Graben, der nicht permanent wasserführend ist und nach einem Fließweg von ca. 350 m in den Grenzgraben (Gewässer 2. Ordnung / Gewässer-Nr.: 56411172) mündet. Für den offenen Graben bis zur Einmündung in den Grenzgraben ist ein Hydraulischer Nachweis zu erbringen.

Der Hydraulische Nachweis für den offenen Entwässerungsgraben wie vor (s. Ziffer 5), bei dem es sich nicht um ein Gewässer handelt, wird im Rahmen des kurzfristig zu stellenden Antrages auf Wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erbracht.

Die Bemessung der Oberflächenwasserkanalisation erfolgt unter Berücksichtigung aller entwässerungswirksamen Flächen des Gesamtentwässerungsgebietes, einer Überstauhäufigkeit $n = 1 \text{ a}^{-1}$, den Flächenversiegelungsraten lt. B-Plan und allen maßnahmerelevanten Bedingungen des Arbeitsblattes ATV-A 118.

Die Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers der Außengebiete erfolgt über die Entwässerungsgräben GR1 und GR2 sowie den innerhalb der Straßenverkehrsfläche der L1005 verlaufenden Entwässerungsgraben in die vorhandene Vorflut.

Der nordwestliche Planbereich wird durch eine Trinkwasserhauptversorgungsleitung (Haupteinspeisung zum Ortsnetz Dingelstädt) gequert. Das geplante Trinkwasserversorgungsnetz des Erschließungsbereichs wird an die Hauptversorgungsleitung angebunden. Die vorhandenen Wasserversorgungsstrukturen können die erforderlichen Versorgungsmengen absichern. Wegen der Unmöglichkeit, den notwendigen Versorgungsdruck in allen Bereichen des Plangebiets zu gewährleisten (vorgegebene(r) Höhenlage/Versorgungsdruck des Hochbehälters), werden ggf. privat zu errichtende Druckerhöhungsanlagen auf den Baugrundstücken erforderlich sein.

9.3 Elektrizitätsversorgungen

Das Plangebiet kann durch das vorhandene Niederspannungsnetz der EON Thüringer Energie AG versorgt werden. Für die Neuerschließung ist der Ausbau des Leitungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Der Standort einer zukünftigen Trafo-Station wurde in der Planzeichnung festgesetzt.

9.4 Gasversorgung

Das Plangebiet kann grundsätzlich mit Erdgas versorgt werden. Versorgungsträger ist die Eichsfeldgas GmbH. Im Rahmen der Neuordnung der Verkehrswege und Leitungstrassen kann eine Erweiterung des vorhandenen Netzes durchgeführt werden.

9.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem Landkreis Eichsfeld. Zur Sicherstellung der Abfallentsorgung stehen die vorhandenen und geplanten Verkehrsanlagen in ausreichender Dimensionierung zur Verfügung. Eine Wendeanlage für das Bemessungsfahrzeug „Lastzug“ wurde am Ende der Planstraße A vorgesehen. Aufgrund der vorhandenen baulichen und topographischen Gegebenheiten in Verbindung mit der zu erwartenden Verkehrsbelegung wird auf die Anordnung einer Wendeanlage in der Planstraße B verzichtet. Die Länge der Planstraße B beträgt ca. 80m.

9.6 Telekommunikation

Leitungen für die Telekommunikation können im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in den Verkehrsflächen verlegt werden.

9.7 Löschwasserversorgung

Wegen der hierfür nicht ausreichenden Versorgungsdruckhöhe ist eine Löschwasserversorgung des Planbereichs über das Trinkwasserversorgungsnetz nicht realisierbar. In zentraler Lage wird eine unterirdisch angeordnete Löschwasserzisterne mit einem Löschwasserbevorratungsvolumen von mind. 192m³ errichtet, die aus dem Wasserversorgungsnetz gespeist wird.

Für die sich in südlicher bzw. südwestlicher Randlage befindlichen, in topografischer Hinsicht tiefer liegenden, (bestehenden) Gewerbeansiedlungen ist die Löschwasserversorgung über die vorhandene Trinkwasserhauptversorgungsleitung bzw. vorhandene Löschwasserentnahmepunkte abgesichert.

10. Hinweise zur Realisierung von Bauvorhaben

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie den im Bebauungsplan vermerkten Hinweisen sind bei der Realisierung von Bauvorhaben und Ersatzmaßnahmen u.a. folgende Anforderungen zu beachten:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist bereits während der Bauphase sicherzustellen.

Zufallsfunde sind gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde (Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie) anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

Anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und für bodenverbessernde Maßnahmen einzusetzen.

Sollte eine Grauwassernutzung (mit Regenwasserzisterne) vorgesehen werden, ist eine entsprechende Zählleinrichtung für die Ermittlung der eingeleiteten Abwassermengen vorzusehen. Das Rohrleitungssystem darf gem. DIN 1988 sowie AVB WasserV § 15 keine Verbindung zum Leitungsnetz der öffentlichen Wasserversorgung aufweisen. Die Anlage ist dem WAZ nach Fertigstellung schriftlich zur Abnahme anzuzeigen.

Bei der Planung und Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind die festgesetzten Pflanzflächen zu beachten und die erforderlichen Mindestabstände einzuhalten. Die Hausanschlussleitungen sind daher vorzugsweise im Bereich der Zufahrten vorzusehen.

Während der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten.

11. Eingriffe in Natur und Landschaft mit Ausgleichsmaßnahmen

Für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft liegt eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung mit Umweltbericht vor. Die Eingriffe werden teilweise innerhalb des Gebietes ausgeglichen. Ein Teil wird extern in der Gemarkung Dingelstädt (Geltungsbereich 2-4) ausgeglichen.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden durch textliche Festsetzungen rechtsverbindlich vorgeschrieben.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Umweltbericht ist Anlage der Begründung.

12. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Für den Bau der Planstraßen A bis D ist der Erwerb der erforderlichen Flächen durch die Stadt Dingelstädt erforderlich. Entsprechende Angebote werden den Grundstückseigentümern unterbreitet.

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegebenenfalls ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch durchgeführt.

13. Immissionsschutz

Für das Plangebiet werden gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung flächenbezogene Schalleistungspegel (zulässige Schallemissionen je Teilfläche der GE/GI- Flächen) festgelegt. Die Untersuchung ist Anlage der Begründung.

14. Kosten und Finanzierung

Die voraussichtlichen Baukosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen (Verkehrsanlagen, Trinkwasserversorgung, Abwasserversorgung) betragen, gem. vorläufiger Kostenannahme, ca. 2,5 Mio €. Davon entfallen auf die Herstellung der Verkehrsanlagen gem. §127 BauGB ca. 1,19 Mio €.

15. Verfahren

s. Ziffer 1. Verfahrensstand

Dingelstädt, den 12.03.2014




Metz
- Bürgermeister -