

ARCHITEKTUR- U. INGENIEURBÜRO  
**Zumpe • Schaser • Wilke**  
FREIE ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

Büro: D. ZUMPE/U. WILKE  
Steinweg 4, W-3582 Felsberg  
Telefon (0 56 62) 18 56, Fax (0 56 62) 56 24

Büro: G. SCHASER  
Sturmheide 7, O- 6300 Ilmenau/Thür.  
Telefon (0 06 72) 49 70, Fax (0 06 72) 49 70

ARCHITEKTUR  
STADTPLANUNG  
DORF-  
ERNEUERUNG  
BAUSANIERUNG  
TRAGWERKS-  
PLANUNG

KREUZEBRA

Bebauungsplan Nr. 1  
"Zum Kalten Land"  
Gewerbegebiet

Räumlicher Geltungsbereich  
Begründung  
Plan mit textlichen Festsetzungen

Felsberg, den 06.05.1992

## Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Zum Kalten Lande" der Gemeinde Kreuzebra ist im Plan 1:500 dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich mit der Festsetzung Gewerbegebiet besteht in Flur 14 aus den Flurstücken 15/2 und Teilen aus 111 (Wegeparzelle).

Nördliche Grenze : 1/2, 4/2, 6/3, 6/1, 7/1, 118/3, 14/1, 13/1, 13/3.

Östliche Grenze : Flurstück Nr. 7 und Teile aus 111 (Wegeparzelle)

Südliche Grenze : Flurstück Nr. 120

Westliche Grenze : Flurstück Nr. 123

## BEGRÜNDUNG

### ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "ZUM KALTEN LANDE", KREUZEBRA

#### 1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1. Der am 07.04.1992 gebilligte und zur Auslegung beschlossene Flächennutzungsplan der Gemeinde Kreuzebra weist für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gewerblich genutzte Flächen aus.
- 1.2. Die Gemeindevertretung hat am 19.07.1991 die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Zum kalten Lande" in der Flur 14 mit der Festsetzung -Gewerbegebiet- beschlossen.
- 1.3. - Planungsanfrage vom 12.08.1991 an die Landesplanungsbehörde und den Landrat Worbis und deren landesplanerische Stellungnahmen (siehe Anlage).

#### 2. ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Kreuzebra beabsichtigt das ehemalige Bundeswehrgelände von 8,6 ha südlich der Ortslage in einen Gewerbepark umzunutzen.

Mit dieser Planung sollen folgende Planungsziele verfolgt werden:

- Nachnutzung der bestehenden Gebäude und Anlagen für gewerbliche Zwecke, wofür von seiten einiger Unternehmen aus der Gemeinde starkes Interesse vorliegt;
- Ausnutzung der ausreichend vorhandenen Erschliessungsanlagen und damit verbundene Einsparung von Erschliessungskosten;
- Ansiedlung umweltverträglicher Kleinbetriebe bis mittelständige Unternehmen auf einer Fläche von ca. 8,6ha.
- Schaffung neuer Arbeitsplätze und deren langfristige Sicherung;
- eine dem Landschaftsbild angepaßte Durchgrünung des gesamten Standortes und damit verbundene Rekultivierung von Teilen des ehemaligen Bundeswehrgeländes, um den Zielen der Landesplanung und Landeskultur gerecht zu werden.

### 3. BAULEITPLANUNG

#### 3.1 Allgemeines

Die Gemeinde Kreuzebra im Landkreis Worbis liegt an der LIO Nr. 5 zwischen Dingelstädt und Heiligenstadt und zählt mit 760 Einwohnern zur Siedlungskategorie "kleine Dörfer" und ist dem Siedlungstyp nach eine Wohngemeinde.

Das Siedlungsnetz um Kreuzebra wird bestimmt von zwei grossräumig bedeutsamen Verbindungsachsen zwischen Oberzentren und Ballungsräumen. Zu beiden Verkehrsachsen, der B80, die in Ost-Westrichtung die Oberzentren Halle und Kassel verbindet, sowie die B 247, die in Nord-Südrichtung die Oberzentren Hannover und Suhl verbindet, bestehen direkte Strassenanbindungen.

Die LIO Nr. 5 als Verbindung zwischen Dingelstädt und Heiligenstadt und damit der beiden Hauptverkehrsachsen der Region bietet günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung von kleinen Gewerbebetrieben und mittelständigen Unternehmen.

Die in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet zur Verfügung stehenden Flächen sind bereits jetzt durch Interessenten, die mit dem Landesvermögensamt in Verkaufsverhandlungen stehen, zu zwei Dritteln besetzt.

#### 3.2 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt südlich der Ortslage mit direkter Zufahrt zur Ortsverbindungsstrasse nach Kefferhausen.

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch:

- im Norden: die freie Feldflur mit den Flurstücken 1/2, 4/2, 6/3, 6/1, 7/1, 118/3, 14/1, 13/1 u. 13/3.
- im Osten: dem Zufahrtsbereich und der Erschließungsstrasse (Flurstück 111) sowie einem vorhandenen Windschutzstreifen.
- im Süden: einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg (Flurstück 120)
- im Westen: einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg (Flurstück 123) sowie einem vorhandenen Windschutzstreifen.

### 3.3 Aus städtebaulicher Sicht

Der Hauptteil der Siedlungsfläche von Kreuzebra erstreckt sich auf eine nach Westen öffnende Talmulde einer nördlich und östlich der bebauten Ortslage entspringenden Quelle sowie auf die leicht ansteigenden Unterhänge der den Ort umschliessenden Höhen.

Eine Ortsentwicklung ist an den leichter geneigten Süd- und Südwesthängen am westlichen Ortsausgang sowie in nördlicher Richtung zum Hasengrund in beschränktem Umfang möglich.

Eine bauliche Entwicklung nach Süden und Osten ist aus Gründen der Topographie und bestehender Gehölzbestände ausser kleineren Ortsabrundungen nicht vorgesehen.

Nördlich der Ortslage im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung sind Mischgebietsflächen für die Entwicklung des Dorfgebietes ausgewiesen.

Flächen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes stehen aus topographischen und hydrogeologischen (TWSZ II) Gründen im Anschluß an die bestehende Bebauung der Ortslage nicht zur Verfügung.

Auf eine am 12.08.92 erfolgte Planungsanfrage zur Umnutzung des Bundeswehrstandortes bei der Staatlichen Umweltinspektion Erfurt, Abteilung Regionalplanung, Naturschutz und Abfallwirtschaft sowie beim Landratsamt Worbis, werden gegen dieses Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. (Siehe Anlage) Die erteilte Zustimmung bezieht sich ausschliesslich auf den Bereich des Bundeswehrobjectes (ca. 8.6 ha) und unter Zugrundelegung gemachter Ausgleichsmassnahmen in Form von Anpflanzungen (ca. 2,5 ha)). Diese Anpflanzungen dienen einer intensiven inneren Durchgrünung und äusseren Eingrünung, so dass im Ergebnis ein Gewerbepark entsteht.

Gestalterische Festsetzungen durch Text treffen Aussagen bezüglich Anforderungen an das spätere Erscheinungsbild des Baugebietes (z.B. Dachneigung, Traufhöhe und Oberflächenbefestigung). Nach der vorläufigen geplanten Grundstücksparzellierung ergeben sich 13 Grundstücke.

Die gesamte Bebauung ist zweigeschossig mit einer Verdichtung von GRZ 0,8, GFZ 1,6 vorgesehen.

Die Realisierung des Gewerbegebietes ist in zwei aufeinanderfolgenden Bauabschnitten von Süden (bestehende Gebäude und Anlagen) beginnend vorgesehen.

### 3.4. Aus landschaftsplanerischer Sicht

Das Relief der Gemarkung ist geprägt durch den typischen Charakter einer Hügellandschaft, die das Obereichsfeld bestimmt. Hier besonders die Ausläufer des Düns, die in die Hochflächen der Obereichsfelder Platte übergehen.

Die Gemarkungsfläche erstreckt sich in Höhenlagen zwischen 367 und 515 m über NN. Das geplante Gewerbegebiet erstreckt sich in Höhenlagen zwischen 474 bis 479 m über NN. Die Ortslage und Umgebung von Kreuzebra sind im Untergrund zum Grossteil aus den geologischen Folgen des Muschelkalkes bestimmt, so des Unteren, Mittleren und Oberen Muschelkalkes. Die Folge des Mittleren Muschelkalkes bildet den Untergrund der Ortslage und der ansteigenden Unterhänge. Die Erdoberfläche ist von einer schluffig-steinigen, oftmals tiefgründigen Verwitterungsschicht geprägt.

Im Anschluss daran breiten sich nördlich, östlich und südlich der Ortslage die geologischen Folgen des Oberen Muschelkalkes aus, die mit einer flachgründigen stark steinigen und lehmigen Verwitterungsschicht bedeckt sind.

Die Bepflanzungen des Gewerbegebietes haben sich im Pflanzmaterial den geologischen Bodenverhältnissen anzupassen. Eine Auswahl der einzusetzenden Pflanzenarten sind in der beigefügten Pflanzliste aufgeführt.

Ein durchschnittlich 12-20 m breiter Baum- und Gehölzstreifen entlang der Baugebietsgrenzen dient der besseren Einbindung des Standortes in die Feldflur und zur Entwicklung des Landschaftsbildes. Durch die ausschliessliche Verwendung standortheimischer Gehölze - entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation - wird ein ökologisch wertvoller Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten geschaffen.

Als Ausgleichsmassnahme für Versiegelungen werden detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf getroffen.

Eine intensive Eingrünung mittels Gehölzgruppen und hochstämmigen Bäumen, reduzierte und durch Raseneinsaat durchgesetzte Erschliessungselemente, stellen Entwurfsmerkmale dar, die den Neubaustandort unter Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes und des Naturhaushaltes ort- und landchaftgerecht einbinden sollen. Über textliche Festsetzungen sind verbindliche Aussagen zur Gestaltung der Freiflächen auf den Grundstücken getroffen.

Durch die Baulandausweisung werden aufgrund der Grösse und topographischen Verhältnissen keine nachhaltigen Veränderungen der örtlichen Klimawerte erwartet.

#### 4. INFRASTRUKTUR

##### 4.1. Verkehrstechnische Erschliessung

Das Gewerbegebiet wird über die Kreisstrasse nach Kefferhausen und einem ca. 400 m langen asphaltierten Wirtschaftsweg an die Landstrasse 1. Ordnung Nr. 5 (Heiligenstadt-Dingelstädt) angebunden. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind im 1. Bauabschnitt gut ausgebaute, ca. 4,5 m breite Betonstrassen mit Oberflächenentwässerung (siehe B-Plan) vorhanden.

Das vorhandene Strassensystem wird aufgenommen und in den übrigen Bereich des B-Planes in einer Ausbaubreite von 6,5 m fortgeführt. An den Haupterschliessungsstrassen sind einseitig parallel geführte Gehbahnen vorgesehen. Den Erschliessungselementen liegen Abbiegeradien von 12 m und Wendekreisdurchmesser von 24 m zugrunde. Damit sind die Voraussetzungen für den Einsatz von Löschfahrzeugen mit einem Wendekreisdurchmesser von 15,5 m und einer Gesamtmasse von 10,5 t erfüllt.

##### 4.2. Erschliessung - Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Versorgung des geplanten Gewerbegebietes mit Trinkwasser ist über eine bestehende Wasserleitung NW 125 von unmittelbar an das Gebiet angrenzenden Wasserhochbehälter gewährleistet.

Alle bestehenden Gebäude sind an diese Wasserversorgung angeschlossen und verfügen über entsprechende Sanitäreanlagen, die von den ansiedelnden Gewerbeunternehmen genutzt werden. Die im 1. Bauabschnitt sich ansiedelnden Betriebe sind sogenannte Trockenbetriebe, in denen keine Industrieabwässer anfallen. Durch die vorhandene Trinkwasserleitung sind Löschwasserkapazitäten nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (7/78) bereits vorhanden.

Zur Entnahme von Löschwasser aus der Wasserleitung ist ein den DVGW-Arbeitsblatt entsprechendes System von Hydranten in Abständen von ca. 100 m zu schaffen

Alle Abwässer, die in den bestehenden Sanitäreanlagen anfallen, werden über die bestehende Kleinkläranlage entsorgt. Die Errichtung von neuen Sanitäreinrichtungen ist im 1. Bauabschnitt nicht vorgesehen, da die bestehenden in den Verwaltungsgebäuden nachgenutzt werden.

Anfallende Oberflächenwasser und Dachentwässerungen können an die bereits bestehenden Systeme (siehe B-Plan) angeschlossen werden.

#### 4.3. **Energieversorgung**

Die im Gewerbegebiet vorhandene Trafostation ist auch bei extremen Leistungszuwachs für die Versorgung der ansiedelnden Unternehmen ausreichend.

Für die Versorgung mit Heizenergie wird von der bestehenden Gasleitung Kefferhausen-Kreuzebra eine Anschlussleitung gelegt.



## 5. STÄDTEBAULICHE WERTE

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 8,62 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

Flächenanteile, alt:

- vorhandene Wegeparzelle ausserhalb des Bundeswehrobjectes	:	ca. 0,17 ha
- Fläche des Bundeswehrobjectes	:	ca. 8,45 ha
		<hr/>
. davon vorhandener Gehölzbestand: 0,22 ha		8,62 ha
		<hr/> <hr/>

Flächenanteile, neu:

- Grundstücksflächen	:	5,42 ha
. davon Flächen innerhalb der Baugrenzen (GRZ 0,8): 4,34 ha		

Erschliessungsflächen insgesamt	:	1,33 ha
- Flächen mit Gehölzpflanzungen	:	1,87 ha
		<hr/>
. davon: - Bestand	:	0,22 ha
- Anpflanzungen: 1,65 ha		8,62 ha
		<hr/> <hr/>

Kreuzebra, den 08.05.1992



Der Bürgermeister



# STAATLICHE UMWELTINSPEKTION ERFURT

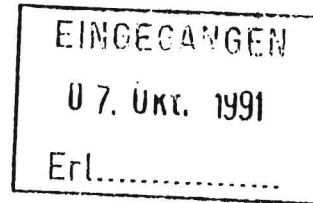
## Abt. Regionalplanung, Naturschutz und Abfallwirtschaft

Staatliche Umweltinspektion Erfurt, Abt. Regionalplanung, Naturschutz und Abfallwirtschaft,  
PSF 652, O-5010 Erfurt

Architektur- und Ingenieurbüro  
Lumpe, Schraser und Partner

Sturmheide 7

0-6300 Ilmenau/Thr.



Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
		Referat 3 Schr/Du	18. 9. 1991

**Betr.:** Bauleitplanung der Gemeinde Kreuzebra, Krs. Worbis

**Bezug:** Ihre Planungsanfrage zum Bebauungsplan Gewerbegebiet,  
Umnutzung ehemaliges Bundeswehrgelände, vom 12. 8. 1991

Der geplanten Umnutzung des vorhandenen Bundeswehrobjektes (Radaranlagen) zum Gewerbegebiet für die Gemeinde Kreuzebra stimmen wir (unsererseits unter der Bedingung zu, daß dafür auf das vormals westlich des Ortes geplante Gewerbegebiet verzichtet wird!

Die in Ihrer Planungsvoranfrage vom 12. 8. 1991 vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen werden von uns anerkannt. Zur konkreten Abstimmung wenden Sie sich bitte an die Naturschutzbehörde beim Landratsamt Worbis.

Die erteilte Zustimmung bezieht sich ausschließlichs auf den Bereich des Bundeswehrobjektes, eine spätere Ausdehnung über das jetzige Maß hinaus, ist bei dieser Lage im Außenbereich auszuschließen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*Homburg*  
H o m b u r g



## DER LANDRAT DES LANDKREISES WORBIS

Rat der Gemeinde  
Kreuzebra  
D-5601 Kreuzebra

Worbis, den 18.10.91  
str./str.

### STELLUNGNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET KREUZEBRA

Sehr geehrte Damen und Herren,

begründet durch das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Bekanntmachung vom 09.12.1986, nimmt die Kreisverwaltung Worbis als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Von seiten des Umweltamtes wird die Zustimmung der Staatlichen Gewässeraufsicht Muehlhausen als Untere Wasserbehörde und der Staatlichen Umweltinspektion, Abt. Immissionsschutz in Erfurt

sowie der Einhaltung der Forderungen folgender Gesetze:

- "Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes" (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 23. September 1986 (BGBl Teil I Nr. 50 vom 30.09.1986, Seite 1529) mit der Aenderung vom 12. Februar 1990 (BGBl Teil I Nr. 6 vom 20. Februar 1990, Seite 205)
- "Gesetz zum Schutz vor schaedlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geraeusche, Erschuetterungen u. aehnliche Vorgaenge" (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl Teil I, Seite 721 und 1193), zuletzt geaendert durch Gesetz vom 27.08.1986 (BGBl Teil I, Seite 870)
- "Gesetz ueber die Vermeidung und Entsorgung von Abfaellen (Abfallgesetz)" vom 27.08.1986 (BGBl Teil I, Seite 1410 und 1501)

und den zu diesen Gesetzen erlassenen Verordnungen.

Weiterhin wird gefordert, dass bei der Aufforstung der anstehenden Flaechen, die notwendigen Absprachen mit dem Forstamt in Leinefelde zu treffen sind, damit standortgerechte Holzarten zum Einsatz kommen.

Von seiten des Katastrophen- und Feuerschutzamtes bestehen gegen die Erschliessung des ehemaligen Bundeswehrgelaendes als Gewerbe-

## LANDKREIS WORBIS

gebiet aus brandschutztechnischer Sicht generell keine Bedenken. Grundsätzlich sind in Gewerbegebieten Möglichkeiten zur Alarmierung der Feuerwehr zu errichten.

Für das Gewerbegebiet sind Löschwasserkapazitäten nach DVGW-Arbeitsblatt W405 (7/78) (Anlage) zu schaffen.

Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend dem 12-t-Normfahrzeug zu bemessen.

Für alle Bauvorhaben sind Zufahrten und Bewegungsflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge gemäss Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung, Abschnitt 5 zu schaffen. Es ist zu gewährleisten,

dass die Feuerwehrzufahrten ständig freigehalten werden. Für zu errichtende Einzelobjekte sind gesonderte Hoerungen erforderlich.

Von seiten des Strassenverkehrsamtes wurde darauf hingewiesen, dass sich die Anfahrt zum Gewerbegebiet als problematisch erweist, da die vorhandene Strasse über Privatgrundstücke verläuft.

Eine Zufahrt aus Kefferhausen ist möglich, jedoch nicht für LKW-Verkehr. Es ist eine Belastungsbegrenzung für diese Strasse erforderlich.

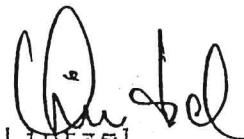
Eine Veränderung der Strasse ist in nächster Zeit nicht geplant.

Von folgenden Aemtern liegen im Dezernat 4, Planungsamt, schriftliche Stellungnahmen zur Einsicht vor:

Umweltamt  
Katastrophen- und Feuerschutzamt

Mit freundlichen Gruessen

im Auftrage



Lintzel  
Dezernent

Anlage