

DINGELSTÄDT

(Landkreis Eichsfeld)



BEBAUUNGSPLAN

"AUF DEM ÜBEL"

BEGRÜNDUNG

Februar 1998

INSTITUT FÜR STÄDTEBAU UND GEWERBEPLANUNG

Zweigniederlassung der igr Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Rosenthal & Partner GmbH Leinefelde
M.-BRAUTZSCH-STRASSE 11, 06108 HALLE (S.); TEL: 0345/2021257/58, FAX: 0345/2021265

INHALT

0. Vorbemerkung
1. Erforderlichkeit der Planung
2. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Anpassung an bestehende Planungen
3. Charakteristik des Planungsgebietes
4. Verkehrsflächen und Verkehrserschließung
5. Art der baulichen Nutzung
6. Maß der baulichen Nutzung
7. Besondere Regelungen, Bauweise und sonstige Festsetzungen
8. Umweltschutz
9. Landschaftspflege und Naturschutz
10. Ver- und Entsorgung
11. Katastrophenschutz
12. Flächenbilanz
13. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten und Finanzierung sowie Bodenordnungsmaßnahmen
14. Soziale Begleitung
15. Planungsgrundlagen
16. Rechtsgrundlagen

Stadt Dingelstädt/ Eichsfeld
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/ 93
Industriegebiet "Auf dem Übel"

0. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan für das Industriegebiet "Auf dem Übel" in Dingelstädt ist im Auftrag der Stadtverwaltung erarbeitet worden. Dabei wird ein bereits teilweise gewerblich genutztes Gebiet erweitert und abgerundet sowie als Industriegebiet nach Baunutzungsverordnung überplant. Mit dem Bebauungsplan wird die Stadtentwicklung des Standortes zum zumindest zeitweisen Abschluß geführt.

1. Erforderlichkeit der Planung

Die Aufgabe eines Bebauungsplanes ist es, als verbindlicher Bauleitplan die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in seinem Geltungsbereich nach Maßgaben des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1, 2 BauGB). Er ist zu erarbeiten, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs 3 BauGB).

Für das zu planende Industriegebiet "Auf dem Übel" ist diese Erforderlichkeit gegeben, da

- Teile des Bereiches als bisheriger Außenbereich einer Bebauung auf diese Weise zugeführt werden sollen,
- die städtebauliche Ordnung des Gesamtbereiches sowie Art und Maß der baulichen Entwicklung auf eine andere Weise nicht bestimmt werden können und
- die Festlegungen des Bebauungsplanes sich ausschließlich auf städtebaulich notwendige Gegebenheiten beschränken.

Weiterhin ist eine Anzahl von ansiedlungswilligen Investoren vorhanden, die wesentliche Teile des Gebietes nach Herstellung von Baurecht umgehend nutzen wollen. Die vorgesehene bzw. auch die bestehende Nutzung weist zudem Störpotentiale auf, die eine Zuordnung im Stadtgebiet selbst ausschließen.

2. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Anpassung an bestehende Planungen

Für die Überprüfung der Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde der Entwurf des Landesentwicklungsprogramms Thüringen vom November 1991 sowie der Entwurf des regionalen Raumordnungsplanes Nordthüringen herangezogen. Darin wird Dingelstädt als Unterzentrum mit der Aufgabe der komplexen Grundversorgung festgeschrieben. Mit der Lage im Raum Mühlhausen - Leinefelde - Sondershausen wird für die Raumstruktur die Vorgabe eines ländlichen Raumes mit überwiegend gewerblichen Entwicklungsaufgaben gemacht (Abs. 2.2.3. b.), in welchem gewerbliche Entwicklungsschwerpunkte als Netz verdichtet und gewerbliche Wirtschaft gefördert werden sollen. Für die Planungsregion Nordthüringen (Abs. 3.1.) wird außerdem die Schaffung von Arbeitsplätzen in ausreichender Vielfalt (1. Anstrich/ 1. Teilsatz) an erster Stelle genannt.

Aus den genannten Auszügen ist zu entnehmen, daß eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gegeben ist.

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für die Stadt Dingelstädt liegt nicht vor.

Für die Beurteilung der Einordnung in das Stadtgebiet wurde der Entwurf des Architektur- und Ingenieurbüro Zumpe, Schaser u. Partner, in der Überschrift auch Vorentwurf genannt und undatiert, herangezogen.

Das Bearbeitungsgebiet liegt aber außerhalb des bearbeiteten Bereiches und kann daher nicht beurteilt werden.

Ein Landschaftsplan ist für Dingelstädt nicht vorhanden.

Da Angaben zu Natur- und Landschaftsschutzgebieten auch im Entwurf zum Flächennutzungsplan nicht gemacht werden, muß ein Vergleich mit der Landschaftsplanung ausbleiben. Da aber Flächen überwiegend bereits für Industrie und Gewerbe genutzt werden, können bei Vollzug der Anpflanzungsforderungen zumindestens keine negativen Auswirkungen auf die ausstehende Landschaftsplanung erwartet werden.

Einzelmaßnahmen zur Grüngestaltung sind abschließend im Grünordnungsplan geregelt.

Für den Bebauungsplan kann auf Grund der quantitativen und qualitativen Festlegungen zur Begrünung sowie der relativ eindeutigen Situation die Einbeziehung von grünordnerischen Festlegungen in Form eines integrierten Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan als ausreichend erachtet werden.

Ein Verkehrsentwicklungsplan ist für Dingelstädt nicht vorhanden. Da das öffentliche Verkehrsnetz nur durch zwei weitere Einfahrten berührt wird, sind negative Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung auszuschließen.

Weitere, für das Planungsgebiet relevante bzw. es betreffende Planungen sind nicht bekannt.

3. Charakteristik des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt 31,47 ha. Die Begrenzung wird durch die Straßen nach Dingelstädt und Wachstedt in entsprechender Tiefe festgelegt und ist im Plan ersichtlich. Das Gelände besitzt nach Südosten ein Gefälle und wird im nordwestlichen, nördlichen und westlichen Bereich als Industrie- und Gewerbegebiet, im Süden und Osten als Feld und als Ödland, z.T. auch als Acker genutzt.

Mit der Beplanung sollen die Grünanteile im Gebiet im Sinne der Landschaftspflege und als Ausgleichsmaßnahme erheblich ausgedehnt und aufgewertet werden.

4. Verkehrsflächen und Verkehrserschließung

Die Straßenverkehrserschließung erfolgt durch die Straßen nach Küllstädt (Kreisstraße) und Dingelstädt (Landesstraße 1. Ordnung), die vorhanden und nicht Gegenstand der Planungen sind.

Die Breite der Wirtschaftswege soll 6 m betragen. Eine Nutzung für Fußgänger ist zu berücksichtigen. Die Befahrbarkeit ist zu gewährleisten. Eine Versiegelung sollte nicht erfolgen.

Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Grundstück auszuweisen. Die räumliche Situation sollte eine Stellplatzablösung ausschließen lassen. Die Einfahrten zu den Grundstücken sind durch die gekennzeichneten Bereiche bestimmt und sollten nicht erweitert werden.

Die an Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2 m werden als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt.

Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Ausgrabungen, Stützmauern und unterirdische Sützbauwerke in Anspruch genommen werden. Eine genauere Festlegung ist auf Grund der verwendeten Karten und der offenen Erschließungsplanung noch nicht zu treffen. Die o.g. Festlegung bezieht sich auch auf die an die Straße nach Küllstädt und Dingelstädt angrenzenden Grundstücke.

5. Art der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Industriegebiet nach § 9 BauNVO dargestellt.

Neben den allgemein zulässigen Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauNVO) werden auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 9 Abs. 3 BauNVO) als allgemein zulässig erklärt. Einschränkungen sind für den Standort nicht erforderlich. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

6. Maß der baulichen Nutzung

Für die nur durch Straßenverkehrsflächen getrennten Industrieflächen werden als Maß der baulichen Nutzung einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt. Diese Festsetzungen dürfen nicht überschritten werden.

7. Besondere Regelungen, Bauweise und sonstige Festsetzungen

Die Baugrenzen sind aus den Abstandsforderungen bei Landesstraßen und aus städtebaulichen Gründen festgelegt worden. Es sollen Schutzabstände zu den Straßen nach Küllstedt und Dingelstädt über die Pflanzflächen hinaus vergrößert werden.

Die zu bepflanzenden Flächen innerhalb der Industrieflächen sind entsprechend dem Pflanzgebot durch den jeweiligen Privatbesitzer herzustellen und zu pflegen. Es sind ausnahmsweise unbefestigte Fußwege innerhalb dieser Flächen zulässig, ansonsten sind Wege darin unzulässig. Weitere Ausnahmen von dem Pflanzgebot sind unzulässig.

Gemäß § 21 a BauNVO sind zu den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO außerhalb des Baugrundstückes festgesetzte Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen. Damit soll eine reale Bewertung der Grundstücksnutzung ermöglicht werden.

8. Umweltschutz

Bei der Erschließung des Geländes anfallender unbelasteter Bodenaushub ist nach Einholung der erforderlichen Genehmigung, so auch der Ausnahmegenehmigung nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (AbfG) vom 27.08.1986, BGBl. I S. 1410 in der derzeit geltenden Fassung, einer Verwertung zuzuführen oder auf der Grundlage der Abfallgesetze, so auch des Gesetzes über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen und die Sanierung von Altlasten, kurz Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz (Th AbfAG) vom 31.07.1991, GVBl. Nr. 16 S. 273) zu entsorgen. Ergeben sich im Rahmen der notwendigen Baugrunduntersuchungen, während der weiteren Planung oder der Erschließungsarbeiten, Verdachtsmomente für eine Altlast, so ist diese Verdachtfläche zu melden.

Besondere Beachtung sind den möglicherweise erheblich belasteten Flächen im Bereich der LSR zu schenken, da die dort längere Zeit vorhandenen Materialien eine Bodenbelastung nicht ausschließen lassen. Per 21.07.1993 lag dem Referat Abfallwirtschaft des Thüringer Landesverwaltungsamtes als oberer Abfallbehörde allerdings kein Altlastenverdacht vor. Bezüglich des Lärmschutzes sind die vorgegebenen Immissionsrichtwerte an der Grundstücksgrenze von 70 dB (A) lt. TA Lärm einzuhalten.

9. Landschaftspflege und Naturschutz

Mit der Aufstellung des B-Planes "Am Übel" und der Ausweisung als Industriegebiet werden nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 des Vorläufigen Thüringer Naturschutzgesetzes (VorlThürNatG) vom 28.01.1993 (GVBl. Nr. 4 S. 57) Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. So geht mit der Bebauung dieses Gebietes eine Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes und eine Beeinflussung des Landschaftsbildes einher.

Nach § 7 Abs. 2 VorlThürNatG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Daher sind durch entsprechende Festsetzungen und Ausweisungen Eingriffe gering zu halten und notwendige Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufzuzeigen sowie Flächen hierfür auszuweisen (§ 5 Abs. 7 VorlThürNatG und § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

Die Regelungen dazu trifft der Grünordnungsplan.

Die Bodennutzung entwickelt sich wie in der folgenden Übersicht dargestellt:

10. Ver- und Entsorgung

Die Lage der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ist, soweit bekannt, in den Verkehrsflächen bzw. in den mit einem Leitungsrecht für die Stadt Dingelstädt belasteten Flächen gekennzeichnet.

Aus den vorliegenden Unterlagen kann der Wasserbedarf nur unzureichend ermittelt werden. Nach der bekannten Sachlage ist aber von einer gesicherten Wasserversorgung auszugehen.

Die Anschlußwerte für Elektrizität können z.Zt. ebenfalls nur unzureichend bestimmt werden. Auch in diesem Fall ist aber von einer gesicherten Versorgung auszugehen. Die für den östlichen Teil zu erwartende Leistungsbereitstellung von 3,2 MW wäre lt. Auskunft der ENAG vom 08.04.1993 mit einem Investitionsvolumen von 572,5 TDM herstellbar.

Die Versorgung mit Gas ist nicht vorgesehen. Eine Nutzung der das Gebiet querenden Gas-hochdruckleitung sollte trotzdem geprüft werden.

Fernwärmeversorgung ist nicht vorgesehen.

Die Abwasserableitung wird entsprechend dem Gefälle geführt. Oberflächenwasser wird, soweit es nicht am Ort versickert, in die Vorflut direkt eingeleitet.

Die übrigen Abwässer sind in einer gemeinsamen biologischen Kläranlage im süd-östlichen Bereich des Gebietes zu klären und danach in die Vorflut einzuleiten.

Die Müllentsorgung ist durch Stellplätze auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken zu gewährleisten.

Flächen für weitere Entsorgungsanlagen sind, soweit dazu Bauwerke zu errichten sind, nach § 14 Abs. 2 BauNVO in die Industrieflächen einzuordnen.

11. Katastrophenschutz

Die Löschwasserversorgung ist nach dem DGWV-Arbeitsblatt 405 (7/78) zu dimensionieren. Die Hydrantabstände dürfen 100 m nicht überschreiten. Möglichkeiten zur Alarmierung der Feuerwehr und Rettungsdienste sind vorzusehen. Für die Zufahrt der Feuerwehr ist ein 12-t-Normfahrzeug anzunehmen.

12. Flächenbilanz

	derzeitige Nutzung		bei Nutzung lt. Bebauungsplan	
	ha	%	ha	%
örtliche Verkehrsflächen	0,47	1,49	0,482	1,532
Flächen für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser	0,00	0,00	0,015	0,048
Industriegebiet einschl. dessen begrünter Bereich	10,51	33,40	30,973	98,42
Fläche für Landwirtschaft, Grünland und Unland	20,49	65,11	0,00	0,00
gesamt	31,47	100	31,47	100

13. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten und Finanzierung sowie Bodenordnungsmaßnahmen

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung und können daher nicht erläutert werden. Eine parallelaufende Bodenordnung wäre stets anzustreben. Die überschlägige Kalkulation der Erschließung bzw. der gesamten Baumaßnahme sind beim gegenwärtigen Planungsstand noch nicht zu ermitteln.

14. Soziale Begleitung

Maßnahmen für eine soziale Begleitung der erläuterten Maßnahmen sind nicht abzusehen.

15. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen bildeten aktuelle Katasterkarten des Gebietes. Die vorhandenen Bauwerke und Höhenlinien wurden aus einer aktuellen Nachvermessung übertragen. Weiterhin stand der Aufstellungsbeschluß der Stadt Dingelstädt für den Bebauungsplan, Informationen des Stadtbauamtes sowie Auskünfte des potentiellen Investors zur Verfügung.

16. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. S. 3486) einschließlich
 - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) und
 - Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 630), geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNat-SchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. August 1993 (BGBl. I S. 1458)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November 1994 (BGBl. I S. 3486)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 03. Juni 1994 (GVBl. TH S. 553)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPIG) vom 17. Juli 1991 (GVBl. TH S. 210)
- Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen vom 10. November 1993 (GVBl. TH S. 709)
- Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorlThürNatG) vom 28. Januar 1993 (GVBl. TH S. 630)
- Gesetz über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen und die Sanierung von Altlasten (Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz - ThAbfAG) vom 31. Juli 1991 (GVBl. TH S. 273)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG) vom 07. Januar 1992 (GVBl. TH S. 17, berichtigt S. 550)
- Thüringer Straßengesetz vom 07. Mai 1993 (GVBl. TH S. 273)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) vom 16. August 1993 (GVBl. TH S. 501)