

LAGEPLAN M = 1 : 25 000

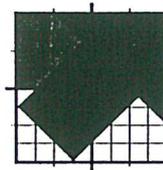
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
"INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK BAD KLOSTERLAUSNITZ"
DER GEMEINDE BAD KLOSTERLAUSNITZ

Aufgestellt durch:

**Private
Wirtschaftsförderungsgesellschaft
für Kommunen**

- x Erschließung von Gewerbe- und Industriegrundstücken
- x Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben
- x Erschließung und Erstellung von Wohnbebauung

DIPLOM-INGENIEUR



**RUDOLF
MÜLLER** GMBH

O-5800 Gotha
Gewerbegebiet Luftschiffhafen
☎ 03621 - 5 31 47
Fax 03621 - 5 31 69

Verkaufsbüro:
W-8780 Gemünden/M.
Weinbergstraße 29
☎ 09351 - 48 95
Fax 09351 - 43 58

W-3500 Kassel
Druseltalstraße 3-9
☎ 0561 - 3 10 03 - 03
Fax 0561 - 3 10 03 - 47

Bearbeitung:

PLANUNGSGRUPPE STADT + LAND

Büro für Stadt- + Landschaftsplanung,
Freiraum- + Objektplanung

Kohlenstraße 20
34 121 Kassel
Tel: 0561 / 26 218
Fax: 0561 / 26 277

Kassel im Januar 1994

Kassel im Januar 1994

BEGRÜNDUNG ZUM B-PLAN FÜR DEN "INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK BAD KLOSTERLAUSNITZ" DER GEMEINDE BAD KLOSTERLAUSNITZ

1 EINLEITUNG / BEGRÜNDUNG DER PLANABSICHT

Bedingt durch die politischen Änderungen in Deutschland hat die Region um das Hermsdorfer Kreuz - dem Kreuzungspunkt der in Richtung Ost-West verlaufenden A 4 und der in Richtung Nord-Süd verlaufenden A 9 - eine neue Aufwertung erfahren. Parallel zur A 4 verläuft ebenfalls eine der Hauptstrecken der deutschen Reichsbahn.

Die umliegenden Gemeinden versuchen dieser - für den überregionalen Gütertransport hervorragenden - Lagegunst durch die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten zu entsprechen. In der Gemeinde Bad Klosterlausnitz und der südlich angrenzenden Gemeinde Kraftsdorf liegt nördlich der A 4 das ehemals durch die NVA militärisch genutzte MUNA-Gelände.

Nach der Aufgabe der militärischen Nutzung des Geländes streben die Gemeinden Bad Klosterlausnitz und Kraftsdorf als Folgenutzung des Geländes die Ansiedlung eines Industrie- und Gewerbeparkes an.

Da das Gelände im Geltungsbereich von zwei Gemeinden liegt, ist es erforderlich das Bebauungsplanverfahren parallel in beiden Gemeinden durchzuführen.

Die Gemeinden Bad Klosterlausnitz und Kraftsdorf beschließen jeweils den Bebauungsplan für die in ihrem Gebiet gelegenen Teilbereiche.

2 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet umfaßt folgende Grundstücke:

Für den in der Gemarkung Bad Klosterlausnitz gelegenen Teilbereich:

Flur 7: Flurstück 898/3 (TF), 898/17, 898/28, 898/42, 898/43, 898/44 (TF).

Der Teilbereich der Gemeinde Kraftsdorf umfaßt folgende Grundstücke der Gemarkung Oberndorf:

Flur 1: Flurstück b 128, 131/1, 131/2, 132, a 133, b 133, a 134 (TF), 142 (TF), b 144 (TF), a 319(TF).

3 LAGE / ANBINDUNG

Das Gelände des geplanten "Industrie- und Gewerbeparks Bad Klosterlausnitz" liegt ca. 2,5 km südöstlich von Bad Klosterlausnitz. Zu erreichen ist das Gelände vom Ort aus über die alte Panzerstraße und von Oberndorf über die Autobahnbrücke und die Gemeindestraße.

Das Gelände verfügt außerdem über einen stillgelegten Gleisanschluß an die westlich vorbeiführende Reichsbahn.

4 BAULEITPLANERISCHE VORGABEN

Für das Gebiet des Gemeinde Bad Klosterlausnitz besteht kein gültiger Flächennutzungsplan. Die Aufstellung des B-Planes für den "Industrie- und Gewerbepark Bad Klosterlausnitz" erfolgt als vorzeitiger Bebauungsplan laut § 8 (4) BauGB.

5 NUTZUNGSGESCHICHTE / DERZEITIGE NUTZUNG

5.1 Nutzungen auf dem Gelände

Das Gelände wurde seit der Einrichtung im Dritten Reich kontinuierlich zu militärischen Zwecken genutzt. Die Nationale Volksarmee (NVA) nutzte das Gelände seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges bis zur Auflösung der NVA nach der deutschen Wiedervereinigung.

Heute liegen weite Teile des Geländes brach, ein Teil des Gebäudebestandes wurde abgerissen. Die noch verbliebenen Gebäude sind teilweise vermietet.

5.2 Angrenzende Nutzungen

Die Reichsbahnlinie Gera-Jena führt westlich am Planungsgebiet vorbei. Das Gelände verfügt über einen bestehenden Gleisanschluß an diese Bahnlinie.

Südlich wird das Gelände von einem schmalen Wald begrenzt, hinter dem sich Äcker bis hin zur 300 m weiter südlich vorbeiführenden Autobahn (A 4) Erfurt-Dresden hinziehen.

Östlich des ehemaligen MUNA-Geländes schließt ein weiteres ehemaliges NVA-Gelände an. Dieser frühere Übungs- und Schießplatz wurde aufgrund seiner heutigen - für solche jungen Brachephasen charakteristischen - floristisch und faunistisch vielfältigen Ausstattung einstweilig als Naturschutzgebiet sichergestellt.

6 ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

6.1 Anbindung an die Autobahn A 4

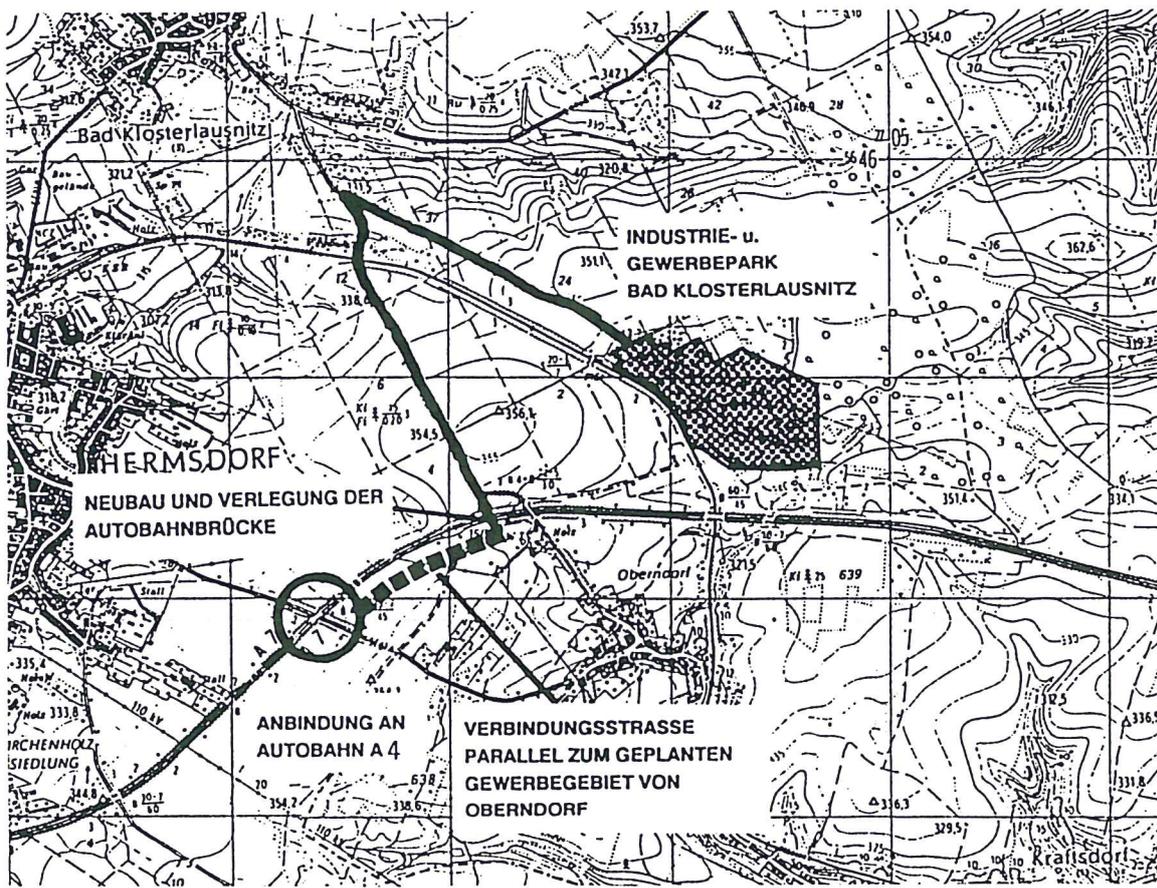
Die notwendige Anbindung des Industrie- und Gewerbeparkes an die Autobahn sollte ursprünglich über das geplante Gewerbegebiet Hermsdorf erfolgen. Nachdem ein Neubau einer Verbindungsstraße durch den Wald auf dem Verlauf eines derzeitigen Forstweges vom Forstamt und von der Naturschutzbehörde abgelehnt wurde, erfolgt die Anbindung weitestgehend durch den Ausbau bestehender Straßen (vgl. Übersicht auf folgender Seite).

Im Rahmen des Ausbaues der A 4 soll ein Neubau und gleichzeitig eine Verlegung der Autobahnbrücke zwischen Oberndorf und Bad Klosterlausnitz erfolgen. Nördlich von Oberndorf soll die Anbindung über eine neuzubauende Straße erfolgen, die zwischen dem geplanten Gewerbegebiet Oberndorf und der Autobahn verlaufen soll.

6.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Geländes folgt dem bisherigen Prinzip, wie es auch für die bisherigen militärischen Nutzung des Geländes zugrundelag.

Die Erschließung erfolgt im vorderen Bereich über eine Straße, die im hinteren, breiteren Bereich des Grundstückes an eine ringförmig geführte Straße anknüpft. Diese Erschließung erklärt sich in erster Linie aus der abgesetzten Lage des Geländes und der beschränkten Erweiterungsmöglichkeiten. Im Norden und Osten grenzt unmittelbar das geplante Naturschutzgebiet an, während im Süden die Autobahn und im Westen die vorbeiführende Bahnlinie die Erweiterungsmöglichkeiten einschränkt. Es wurde deshalb bewußt auf das Prinzip der vorgefundenen Erschließung zurückgegriffen, die nicht auf zukünftige Erweiterung des Standortes angelegt ist.



ÜBERSICHT: Anbindung des Industrie- und Gewerbeparks (Verkleinerung aus M = 1 : 25 000)

6.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind gemäß den Richtlinien für Anlagen des ruhenden Verkehrs RAR auf den privaten Grundstücken zu schaffen. Darüberhinaus ist auf den öffentlichen Straßen durchgehend ein PKW- bzw. LKW-Parkstreifen vorgesehen.

7 ART UND MASS DER GEPLANTEN FESTSETZUNGEN

Aufgrund der recht unterschiedlichen möglichen Grundstücksgrößen, unter Rücksichtnahme auf die angrenzenden bestehenden bzw. geplanten Nutzungen wird eine nach Art und Maß differenzierte Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches angestrebt.

Für die Art der Nutzung wurden folgende Differenzierungen vorgesehen:

- Im vorderen nordwestlichen 'Einfahrtsbereich' soll angrenzend an die bestehende Wohnbebauung eine Ausweisung als **Mischgebiet** erfolgen. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in diesem Bereich nicht zulässig.
- Im mittleren Bereich in direktem Anschluß an das Mischgebiet, sowie als Puffer zum nord-östlich angrenzende geplante Naturschutzgebiet ist die Ausweisung als **Gewerbegebiet** vorgesehen. Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- Die südlichen - zur Autobahn hin orientierten - und die südwestlichen - zur Bahn hin liegenden, sowie die zentralen Flächen werden als **Industriegebiet** ausgewiesen. Im Industriegebiet nicht zugelassen sind Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen und Gasthäuser sowie Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte und Einkaufszentren.

Für das Maß der angestrebten Nutzung wurden je nach Art der Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:

7.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Für das Mischgebiet wird eine offene Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen bzw. einer maximalen Bauhöhe von 12 m festgesetzt. Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,6 und die maximale Geschoßflächenzahl ist mit 1,2 festgesetzt.

7.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet wurde eine höhere mögliche bauliche Nutzbarkeit des Gebietes als im Mischgebiet angestrebt. Für die Länge der zulässigen Gebäude gibt es keine Einschränkungen. Die Grundflächenzahl wurde mit maximal 0,8 festgesetzt, was bei drei Vollgeschossen eine maximale Geschoßflächenzahl von 2,4 ergibt. Für gewerblich genutzte Hallen und sonstige Bauwerke wurde eine maximale Bauhöhe von 18 m festgesetzt.

7.3 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Im Industriegebiet gelten keine Einschränkungen für die Gebäudelänge. Die Obergrenze der baulichen Ausnutzung der Grundstücke wird durch die festgesetzte Baumassenzahl von maximal 8,0 begrenzt.

8 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Gas

Ein Anschluß an die Gasleitung der Ostthüringer Gasgesellschaft ist vorgesehen. Eine positive Stellungnahme erging bereits im Rahmen einer ersten Beteiligung der TÖB am 17.06.1992.

8.2 Wasser

Das Gelände verfügt über eine Trinkwasserversorgung der ehemaligen NVA über eigene Brunnen. (Kapazitätsgröße ca. 200 m³/d laut Wasserbilanzentscheidung des ehemaligen NVA-Objektes. Angaben: Stellungnahme zum B-Plan der Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Außenstelle Gera, Referat Wasserwirtschaft Ni/Sb./5.2/1009/92-2728 vom 1. September 1992).

Die Nutzung dieser Eigenversorgungsanlage ist vorrangig für die Wasserversorgung des Industrie- und Gewerbeparks zu verwenden.

Sollte der Tiefbrunnen auf dem Gelände wieder genutzt werden, so ist eine Vollanalyse der Wasserqualität zu erbringen.

Gegebenenfalls ist eine zusätzliche Anbindung an das Netz der Ostthüringer Wasserversorgung herzustellen.

8.3 Abwasser

Auf dem Gelände des Industrie- und Gewerbeparks befindet sich eine bestehende Kläranlage, die auch zukünftig für die Abwasserbehandlung sorgen soll und gegebenenfalls ausgebaut werden soll.

Sollte sich herausstellen, daß weitere Kapazitäten für die Behandlung der anfallenden Abwässer notwendig sein sollten, so ist ein Anschluß an die Kläranlage Hermsdorf vorgesehen.

8.4 Elektrizität

Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist ein Ausbau bzw. Neuanschluß an das Netz der Ostthüringer EV-AG vorgesehen.

8.5 Abfall

Die Abfallbeseitigung wird durch vertragliche Müllentsorgung zu bewerkstelligen sein. Sondermüll und gewerbliche Abfälle müssen entsprechend dem Abfallgesetz und der Abfall- und Reststoffüberwachungsverordnung beseitigt werden. Sonderabfälle sind der Thüringer Sonderabfall GmbH zu überlassen.

9 LANDSCHAFTSPLANERISCH RELEVANTE FESTSETZUNGEN

9.1 Allgemeines

Aufgrund der bisherigen militärischen Nutzungsgeschichte und dem derzeitigen Brachliegen einzelner Teile des Geländes bietet das Gelände ein stark wechselvolles Mosaik unterschiedlicher Sukzessionsstadien, welche fast alle dynamisch miteinander zusammenhängen. Das heißt, daß sich die verschiedenen Vegetationsbestände - neben den herrschenden Standortunterschieden - in erster Linie aufgrund ihres Alters unterscheiden.

Eine Bewertung der Bestände scheint schwierig, da es sich je nach Grad der Störung und des Alters um unterschiedlich arten- und strukturreiche Bestände handelt, in denen sich selbst das Spektrum der beteiligten Arten stark verändert.

Es sollte grundsätzlich auf die Bestände Rücksicht genommen werden und zwar ungeachtet ihres derzeitigen Entwicklungsstadiums. Wie gesagt, hängen all diese Vegetationsformen dynamisch miteinander zusammen und sie liefern ein standortsangepaßtes und auf unterschiedlichen Nutzungsebenen tragfähiges Vorbild, auf das auch für den zukünftigen Industrie- und Gewerbepark zurückgegriffen werden kann.

Einschränkend werden hier sicherlich die - im Rahmen notwendiger Altlastsanierungen - durchzuführenden Eingriffe sein, deren Umfang allerdings noch nicht vollständig abzusehen ist.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist es Teile des Bestandes zu erhalten, bzw. deren Neuentstehung zu ermöglichen und anzuregen.

9.2 Erhaltung von Beständen

Auf den privaten Flächen sind innerhalb des Mischgebietes mindestens 50 % und im Gewerbe- oder Industriegebiet mindestens 30 % der nicht überbaubaren Flächen als Gärten oder Freiflächen anzulegen bzw. als Vegetationsbestand zu erhalten.

Zusätzlich sind im Mischgebiet pro 100 m² und im Gewerbe- oder Industriegebiet pro 200 m² versiegelte Grundstücksfläche entweder ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen oder 20 m² Vegetationsbestand zu erhalten.

Weiterhin ist an den privaten seitlichen Grundstücksgrenzen jeweils ein 2 m breiter Streifen des Vegetationsbestandes zu erhalten und der Sukzession zu überlassen, sofern dem keine unabweisbaren betrieblichen Sicherheitsinteressen entgegenstehen.

9.3 Randausbildung

Unter Rücksichtnahme auf das im Osten angrenzende einstweilig sichergestellte Naturschutzgebiet "Am Schwertstein" wurden die unmittelbar angrenzenden Flächen nicht als Industrie-, sondern als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Zur weiteren Abschirmung gegenüber möglichen Einflüssen ist innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes im Nordosten ein durchgehender 15 m breiter und im Osten ein durchgehend 40 m

breiter Randstreifen vorgesehen. In diesem Randstreifen sollen die bestehenden Aspen-Birken-Pioniergebüsche erhalten bleiben, bzw. durch die Einbringung von Hartholzarten ergänzt werden, sodaß längerfristig ein laubwaldartiger Bestand aufgebaut werden kann.

9.4 Ausstattung öffentlicher Verkehrsflächen

(vgl. auch die Straßenschnitte auf der nächsten Seite)

Aus landschaftsplanerischer Sicht werden zwei wesentliche Punkte bei der Ausstattung und Organisation der öffentlichen Straßen gefordert, nämlich die Minimierung versiegelter Verkehrsflächen und die Wahl einer möglichst pflegeextensiven, standortsangepaßten und alterungsfähigen Vegetationsausstattung.

Eine Minimierung des Anteils versiegelter Verkehrsflächen wird dadurch erreicht, daß einzig für die Fahrbahn eine bituminöse Befestigung zulässig ist. Die randlichen Parkstreifen sollen in wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster, Verbundsteine) hergestellt werden.

Die Gehwege sollen im vorderen Bereich (Mischgebiet) leicht befestigt hergestellt werden (Pflaster, Verbundpflaster, oder wassergebundene Decke, während im hinteren (Industrie- und Gewerbegebiet) eine einfache Ausstattung mit wassergebundenen Gehwegen bzw. Pflanzstreifen vorgesehen ist.

Die straßenbegleitenden durchgehenden Pflanzstreifen sind alleearartig mit hochstämmigen alterungsfähigen Laubbäumen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe sollte mindestens 7,50 m betragen - hiervon ausgenommen sind die Bereiche mit Grundstückseinfahrten.

Um die Pflegearbeiten möglichst rationell zu gestalten und ungewollte Verletzungen der Bäume durch abgerissene Äste zu vermeiden, sollen die Bäume in den ersten 10 Jahren nach der Pflanzung auf ca. 5 m aufgeastet werden. Um längerfristig das notwendige Lichtraumprofil von ca. 5 m zu gewährleisten, müssen die Bäume am Stamm bis auf ca. 8 m aufgeastet werden, da sich die älteren Äste herabneigen.

9.5 Ausstattung privater Verkehrs- und Lagerflächen

Aus landschaftsplanerischer Sicht sollte der Anteil an völlig versiegelten Flächen möglichst gering gehalten werden. Dort, wo es die zu erwartende Fahrbelastung erlaubt und aus Sicherheitsgründen auf eine völlige Versiegelung verzichtet werden kann, sollte auf einfach befestigte (geschotterte) wasserdurchlässige und vegetationsfähige Substrate zurückgegriffen werden.

Auf den privaten Stellplätzen ist für je 4 Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen um eine Beschattung der Flächen zu erreichen.

9.6 Empfehlungen

9.6.1 Pflege der Flächen

Bei der Organisation der Grundstücke sollte überall dort, wo es der betriebliche Ablauf zuläßt Rücksicht auf den Bestand genommen werden. Auf innerbetriebliche Vorhalteflächen sollte der Bestand so weit wie möglich belassen werden. Eine gärtnerische Umgestaltung des Bestandes sollte unterbleiben.

Bei der Neuanlage von Freiflächen sollte auf aufwendiges grünplanerisches Dekor verzichtet werden, vielmehr sollten die Freiflächen um die gewerblich / industriell genutzten Grundstücke eine einfache, sich an der vorhandenen Spontanvegetation orientierende Ausstattung erhalten. Wassergebundene Decken und sonstige vegetationsfähige Substrate sollten eine standortgerechte Ansaatmischungen erhalten. Rasenflächen sollten, wenn überhaupt, dann extensiv gepflegt werden.

9.6.2 Dach- und Fassadenbegrünung

Flachdächer ab 400 qm innerhalb des MI/GE/GI-Gebietes sollten mit einem kulturfähigen Substrat aufgefüllt werden, das eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden, Wildkräutern und Gräsern ermöglicht, soweit dem keine technischen oder unangemessenen finanziellen Gründe entgegen stehen.

Die straßenseitig einsehbaren Fassadenfronten von über 30 m Länge sollten durch die Anpflanzung von Laubbäumen (ca. alle 10 m) gliedernd gestaltet werden.

Fassaden mit einem geringen Fensteranteil sollten mit Kletterpflanzen (vgl. Pflanzenliste) begrünt werden.

9.6.3 Umgang mit Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser sollte weitestgehend auf den Grundstücken in Zisternen bzw. Regenrückhaltungsbecken zurückgehalten werden. Das gesammelte Regenwasser sollte im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten als Brauchwasser genutzt werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser sollte vom Bauherrn im Einvernehmen mit der zuständigen Fachbehörde geprüft werden.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Bad Klosterlausnitz

durch:

RUDOLF MÜLLER GmbH

Private Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Kommunen

34 131 Kassel

und

Planungsgruppe STADT + LAND

34 121 Kassel

Anlage: Parzellierter B-Plan (M = 1:1.500, Stand Mai 1993) als Grundlage für die im B-Plan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (Anlage 2 des TÜV-Gutachtens L-2651)

Tabelle 1 des TÜV-Gutachtens L-2651

Tabelle 2 des TÜV-Gutachtens L-2651