

Bauleitplanung
der
Gemeinde Tiefenort

Begründung
zum
Landschaftsplan
und
Bebauungsplan
"Gewerbegebiet"
im OT Hämbach

Entwurf zur
Offenlegung

Entwicklungsträger u. Treuhänder:

HLT - Gesellschaft für Forschung
Planung Entwicklung mbH
Abraham-Lincoln-Str. 38-42

6200 Wiesbaden

Telefon (0611) 774-0

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Zillinger
Ingenieure u. Architekten
CONSULTING-TEAM MITTE
Weimarer Straße 1

6300 Gießen-Wieseck

Telefon (0641) 5883

Bestandteile des Bebauungsplanes

=====

Begründung:

Teil A	(weiß):	Begründung zum Bebauungsplan
Teil B	(grün):	Begründung zum Landschaftsplan

Karten:

Bebauungsplan	(Maßstab 1:1.000)
Landschaftsplan	(Maßstab 1:1.000)
Städtebaulicher Rahmenplan	(Maßstab 1:5.000)

Inhaltsverzeichnis

Teil A

Begründung zum Bebauungsplan

1. Veranlassung (§ 9 (8) BauGB)
- Ziele, Zweck, wesentliche Auswirkungen -
2. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen
 - 2.1 Regionaler Raumordnungsplan (§ 1 (4) BauZVO i.V.m. § 246a BauGB)
 - 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Städtebaulicher Rahmenplan (§ 8 (4) BauZVO i.V.m. § 246a BauGB)
 - 2.3 Entwicklung aus dem Landschaftsplan auf Stufe des B-Planes
 - 2.4 Rechtsgrundlagen
3. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)
4. Planungsgrundlagen - Bestand und Analyse
 - 4.1 Landschaft
 - 4.2 Städtebau
 - 4.3 Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (5) BauGB)
 - 4.4 Erschließung
 - 4.4.1 Verkehr
 - 4.4.2 Energie
 - 4.4.3 Wasserwirtschaft
5. Planung
 - 5.1 Landschaft
 - 5.2 Städtebau

- 5.3 Erschließung
 - 5.3.1 Verkehr
 - 5.3.2 Energie
 - 5.3.3 Wasserwirtschaft
- 6. Begründung der Festsetzungen im einzelnen (§ 9 (1) Ziff. 1 bis 26, (2) u. (3) BauGB)
- 7. Landschaftsplanerische und städtebauliche Empfehlungen (unverbindlich!)
- 8. Besondere Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)
- 9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und Allgemeine Hinweise
- 10. Erschließung
- 11. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 BauGB ff)
- 12. Rechtliches Verfahren (§ 246a (1) Nr. 4 BauGB)

Teil B

Begründung zum Landschaftsplan

- 1. Einleitung
 - 1.1 Aufgabe/Veranlassung
 - 1.2 Grundlagen
 - 1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan
 - 1.2.2 Landschaftsplan auf Stufe des F-Planes
 - 1.2.3 Rechtsgrundlagen

2. Bestandsaufnahme
 - 2.1 Topografie
 - 2.2 Bebauung
 - 2.3 Oberflächengewässer und Grundwasser
 - 2.4 Flora und Fauna
 - 2.5 Klima

3. Analyse und Planung
 - 3.1 Nutzungsbeschränkungen - Vorgaben für den B-Plan -
 - 3.2 Nutzungseignung
 - 3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 3.4 Kosten der Ausgleichsmaßnahmen und der grünordnerischen Vorgaben
 - 3.5 Zeitliche Folge der Maßnahmen

4. Zusammenfassung

Teil A

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan

1. Veranlassung (§ 9 (8) BauGB)

- Ziele, Zweck, wesentliche Auswirkungen -

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Gemeinde. Er dient vor allem der städtebaulichen Ordnung im Planbereich einschließlich der Erschließung und der erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen. Die Infrastruktur wird verbessert.

Es sollen vor allem Firmen angesiedelt werden, die selbst produzieren, um Arbeitsplätze zu schaffen.

2. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

2.1 Regionaler Raumordnungsplan (§ 1 (4) BauZVO i.V.m. § 246a BauGB)

Dem Ministerium für Umwelt des Landes Thüringen, Abt. Landesplanung, wurde mit Schreiben vom 25.2.1991 als zuständige Stelle der Raumordnung und Landesplanung die Planungsabsichten der Gemeinde mitgeteilt. Es wurde angefragt, welche Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Planbereich bestehen. Bisher ging noch keine Stellungnahme ein.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Städtebaulicher Rahmenplan (§ 8 (4) BauZVO i.V.m. § 246a BauGB)

Die Gemeinde Tiefenort hat die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet in Auftrag gegeben. Die Planung dieses B-Planes ist mit dem Planer des Flächennutzungsplanes abgestimmt. Da jedoch die Bearbeitung des F-Planes wegen seiner Größe sehr viel langsamer vorankommt als der B-Plan, wird gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 8 Abs. 4 BauZVO ein vorzeitiger B-Plan aufgestellt.

Aus diesem Grunde wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der die mögliche städtebauliche Entwicklung aufzeigt. Der erarbeitete städtebauliche Rahmenplan zeigt, daß er den Zielen und Zwecken des F-Planes nicht entgegenstehen wird. Die Konflikte, Bindungen und Probleme sind, soweit möglich, in diesem Plan aufgezeigt. Lösungsvorschläge wurden erarbeitet (s. Maßnahmenkatalog). Die vorhandenen und geplanten Flächen- und Nutzungsfunktionen, Nutzungsauswirkungen (Verflechtungen) sind im Rahmenplan kartiert. Eine notwendige Abstufung des Gewerbegebietes zur vorh. Mischbebauung und eines gepl. Wohngebietes werden durch das gepl. Gewerbegebiet sichergestellt.

Neben diesem Gewerbegebiet plant die Gemeinde bzw. das Landratsamt Bad Salzungen weitere Gewerbegebiete in Richtung Merkers bzw. nahe der B 62. Diese Vorstellungen sind als erste Konzepte zu werten und können vorangetrieben werden, wenn ein regionales Entwicklungskonzept besteht bzw. die Absprache mit dem Ministerium für Umwelt, Abt. Landesplanung, gemäß § 1 (4) BauZVO i.V.m. § 246a BauGB erfolgt ist.

Verkehrstechnisch liegt das Gewerbegebiet günstig in der Nähe der B 62 (600 m Entfernung). Die nächste Autobahn liegt 25 km entfernt, so daß auch überregional die Erschließung des Gewerbegebietes gesichert ist.

In der folgenden Skizze sind die Konflikte und Bindungen aufgeführt, die teilweise bereits jetzt vorhanden sind bzw. langfristig entstehen, wenn entsprechend Rahmenplan große Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Durch Ausweisung des Gewerbegebietes 1. Abschnitt entstehen keine neuen Konflikte, da mit wenig Verkehr aufgrund der Größe des Gebietes zu rechnen ist.

Die Lengsfelder Straße hat die Funktion einer Hauptstraße, so daß ihre Fahrbahnbreite mit derzeit 5 m langfristig zu gering sein dürfte.

Auch das Hämbacher Kreuz wird die Verkehrsströme in naher Zukunft nicht mehr ohne Rückstau im Einmündungsbereich bewältigen können. Eine erste Abhilfe soll durch eine Ampelanlage geschaffen werden.

Die Erschließung der Gewerbeflächen in Richtung Merkers sollte entsprechend Eintrag erfolgen. So wird ein ausreichender Abstand zwischen der ausgewiesenen Anbindung im B-Plan an die Lengsfelder Straße erreicht. Auch müssen die Fahrzeuge, vor allem Lkws, die vom Hämbacher Kreuz kommen, nicht bis an den Ortsrand vom Ortsteil Hämbach fahren.

Konkurrierende Nutzungen bestehen zwischen der vorhandenen Hauptstraße/der Industriebahn und des vorh. Teiches. Eine Nutzung des Teiches als Fischzuchtteich sollte daher nicht erfolgen.

Die kleine Ablagerungsfläche neben den Teich stellt ebenfalls einen Störfaktor dar.

Die vorgeschlagene Umschlagstation kann die Straßen entlasten, wenn die produzierten Güter hier auf die Schiene umgeladen werden.

Die Industriebahn der Kali-Werra AG hat Anschluß an das überörtliche Netz, so daß sie auch langfristig nach Erstellung eines Umschlagplatzes für das Gewerbegebiet genutzt werden kann.

Wegen des zunehmenden Verkehrs wird es langfristig eine konkurrierende Nutzung zwischen der vorhandenen Siedlung und des Verkehrs im Bereich des Hämbacher Kreuzes kommen (lärmgestörter Bereich). Weitere Wohnhäuser sollten daher in diesem Bereich nicht erstellt werden.

Auf die verkehrlichen Konflikte/Bindungen im Gewerbegebiet wird in Kapitel 5.3.1 eingegangen.

2.3 Entwicklung aus dem L-Plan auf Stufe des B-Planes

Der Landschaftsplan bildet die Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Abgewichen wird vom Landschaftsplan nur mit der Festsetzung, daß Koniferen bis 5 % der übrigen Gehölze zulässig sind (s. Kap. 5.1).

2.4 Rechtsgrundlagen

Die textlichen Festsetzungen wurden gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 1 bis 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den B-Plan aufgenommen.

Die Planzeichen wurden aus der Planzeichenverordnung entwickelt.

3. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Die festgesetzten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden in der Gemarkung Hämbach wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden: Weg zur Halde der Kali-Werra AG (Parzelle 867)
- Im Osten: Feldweg, dahinter Wiese
- Im Süden: bebaute Ortslage
- Im Westen: "Lengsfelder Straße"

4. Planungsgrundlagen - Bestand und Analyse -

4.1 Landschaft

Siehe Begründung zum Landschaftsplan

4.2 Städtebau

Die Höhenschichtlinien sind entsprechend der Vermessung des Ing.-Büros Müller und Richter, Gelnhausen, eingetragen worden.

Städtebau s. Kap. 2.2 des B-Teiles

4.3 Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (5) BauGB)

Von der Kali-Werra AG wurde im Planbereich u.a. Anhydrit abgelagert. Zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde ein Bodengutachten erstellt. Gefährdungen konnten nicht ermittelt werden, s. Gutachten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeits-

verhältnisse werden daher erfüllt.

Den jeweiligen Objektplanern wird empfohlen, dieses Gutachten einzusehen. Der erforderliche Bodenaustausch auf den Grundstücken, Versickerungsmöglichkeiten für das Niederschlagswassers sowie Standfestigkeit des Bodens werden in diesem Gutachten genannt.

4.4 Erschließung

4.4.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch das vorh. überörtliche Straßennetz (B 62 und Lengsfelder Straße) gesichert. Langfristig wird ein Ausbau der Lengsfelder Straße und der B 62 erforderlich sein. Die innere Erschließung ist noch nicht sichergestellt.

4.4.2 Energie

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Lediglich entlang der Lengsfelder Straße, aber außerhalb des Geltungsbereiches, ist eine 0,4 kV-Freileitung vorhanden.

4.4.3 Wasserwirtschaft

4.4.3.1 Wasserversorgung

Die erforderlichen Wasserversorgungsentwürfe werden gleichzeitig mit dem Bauleitplanverfahren erstellt.

Für die Löschwasserversorgung sind voraussichtlich 27 l/s erforderlich.

Entsprechend Schreiben vom Südthüringischen Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsunternehmen vom 20.7.90 kann 40 m³ Trinkwasser je Tag sofort zur Verfügung gestellt werden.

4.4.3.2 Abwasserentsorgung

Kanäle für die Abwasserentsorgung sind noch nicht vorhanden.

Die erforderlichen Abwasserentwürfe werden gleichzeitig mit der Aufstellung des B-Planes gefertigt.

5. Planung

5.1 Landschaft

Die landschaftsplanerisch bedingten grünordnerischen Festsetzungen sind aus den einschlägigen Erkenntnissen der ökologischen Arbeiten des Planerbüros in den alten Bundesländern entwickelt.

Standortgerechte und heimische Gehölze werden noch im Laufe der Vegetationsperiode von einem vom Planungsbüro unabhängigen Biologen erarbeitet.

Zum Aufbau ökologisch wertvoller Flächen und aus städtebaulichen Gründen sind breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgelegt.

Die Pflanzstreifen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (s. B-Teil). Zur inneren Durchgrünung sind gemäß textlicher Festsetzungen heimische Laubgehölze zu wählen. Diese Festsetzung läßt den Bauherren die Freiheit, innerhalb des Gebietes auch Ziergehölze, daher Zuchtformen, zu pflanzen.

Im Bebauungsplan ist, gemäß Forderung des Landschaftsplanes, die Anpflanzung mit standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen bzw. Laubgehölzen vorgeschrieben, jedoch mit der Einschränkung, daß auch 5 % der gepflanzten Gehölze Nadelgehölze sein dürfen. Eine negative Umweltauswirkung bei Anpflanzung von Koniferen (Nadelbäume einschl. Lebensbäume und Zypressen) bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze entsteht nicht, so daß die planerische Freiheit der Besitzer bis zu dieser Prozentangabe nicht eingeschränkt werden muß.

Die Begrünung der großflächigen Stellplätze ist durch textliche Festsetzung sichergestellt. Beispiele für die zu verwendenden Arten können der Pflanzliste entnommen werden. Bei Wahl der Pflanzen ist besonderes Augenmerk auf großkronige heimische Laubbäume zu richten.

Straßen, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Parkplätze u. a. sind entsprechend der textlichen Festsetzung in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Eine kurze Verbindung mit dem Grundwasser muß angestrebt werden, d. h. es ist beispielsweise ein Versiegeln der Fugen unzulässig. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird mit dieser Festsetzung gemindert (s. Kap. 5.3.3.2).

Der Eingriff wird in gleichem Maße verringert, wenn das Niederschlagswasser seitlich versickert wird. In diesem Falle dürfen kleinere Fugen gewählt werden.

Bei Beachtung der Festsetzungen, die die Begrünung der großflächigen Stellplätze und die wasserdurchlässige Bauweise regelt, ist z.B. die in der folgenden Abbildung aufgezeigte Gliederung möglich.

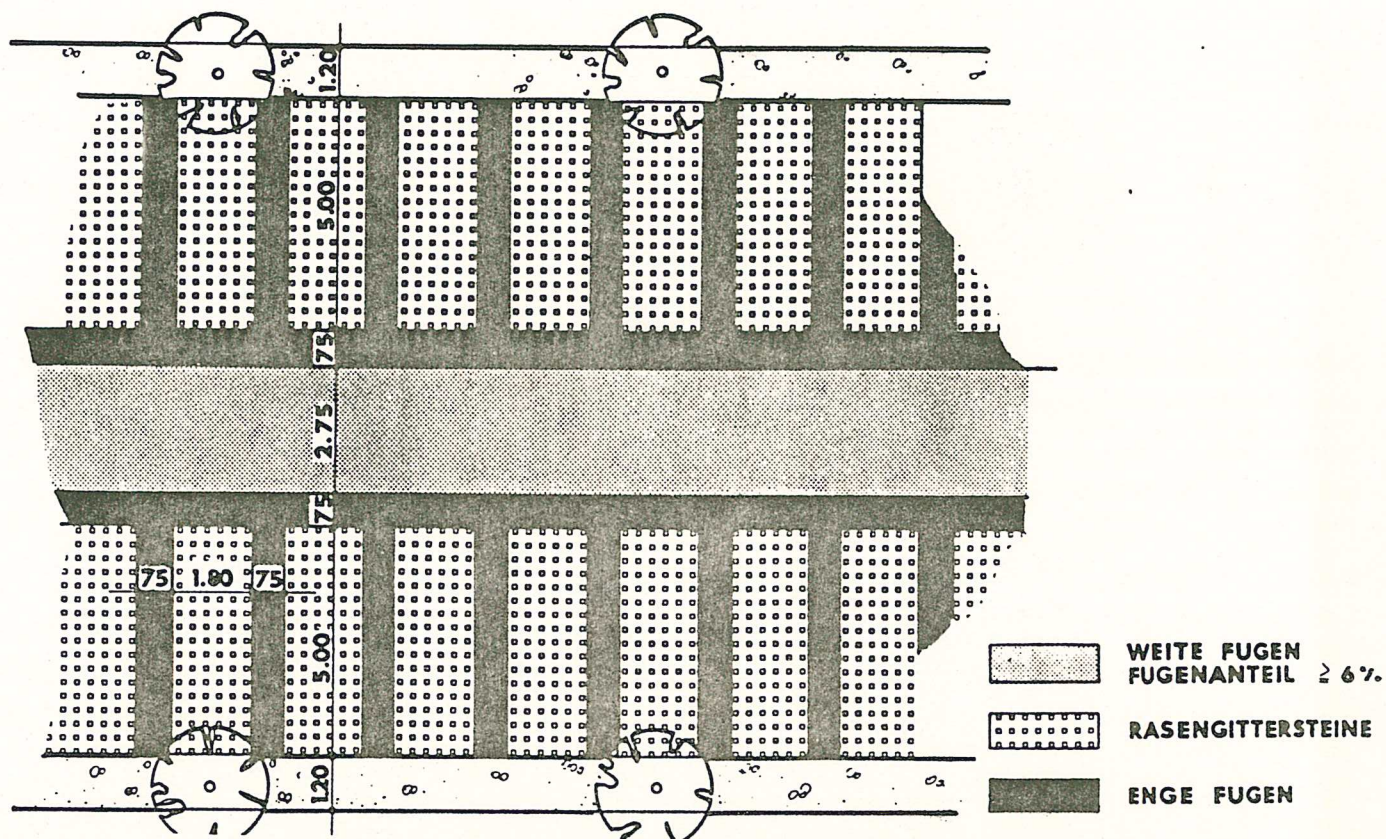


Abb: Stellplätze mit Begrünung und wasserdurchlässiger Bauweise

Weitere Begründungen zu grünordnerischen Festsetzungen s. Landschaftsplan.

5.2 Städtebau

Die mit Folie hinterlegten Gebäude sollten aus Denkmalschutzgründen erhalten werden. Das Abbruchmaterial der übrigen Gebäude soll recycelt werden und für den Straßenbau verwendet werden.

Der vorh. Lüftungsschacht der Kali-Werra AG wurde in den B-Plan nach Rücksprache mit der Kali-Werra AG eingetragen. Eine direkte Zufahrt zu diesem Schacht ist im Plan ausgewiesen.

Städtebauliche Festsetzungen siehe Kapitel 6.

5.3 Erschließung

Die Planung wurde bereits am 14.1.1991 mit den Erschließungsträgern (Wasser, Abwasser, Post, Strom und Gas) besprochen. Diese Erschließungsträger wurden gebeten, evtl. Vorgaben bis Mitte Februar 1991 anzugeben. Lediglich das Stromversorgungsunternehmen bat um Eintrag einer Versorgungsfläche.

5.3.1 Verkehr

Der Straßenausbau erfolgt in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung). Die Pflasterung ist haltbarer als eine Bitumendecke und besitzt die in den Kapiteln 5.3.3.2 und 5.1 genannten Vorteile.

Die Straßenbreiten für den fließenden Verkehr sind so sparsam wie möglich angesetzt worden. Die ausgewiesenen Parzellen für die Straßen reichen für eine sinnvolle Gliederung und für eine sinnvolle Verkehrstechnik aus.

Die Erschließungsabschnitte sind entsprechend ihrer Funktion unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Gebäude, gewählt.

Das Erschließungskonzept berücksichtigt die im südlichen Bereich vorh. Bebauung. Die Haupteerschließung erfolgt gegenüber des vorh. Feldweges über eine 6,25 m breite Erschließungsstraße. Die vorh. Wohnhäuser werden so durch Lkw-Verkehr am geringsten beeinträchtigt.

Die vorh. schmale Zufahrt neben der Poststation wurde hauptsächlich für Pkw-Verkehr ausgewiesen. Der im B-Plan eingetragene großkronige Laubbaum soll aus ökologischen Gründen erhalten werden. Eine Verschwenkung der Fahrbahn ist daher erforderlich. Diese dient gleichzeitig der Verkehrsberuhigung. In der folgenden Skizze sind die Gründe für die gewählten Anbindungen und Erschließungsachsen nochmals zusammenfassend dargestellt. Berücksichtigt wurde hierbei, daß die Gemeinde Tiefenort bzw. das Landratsamt Bad Salzungen eine Erweiterung des Gewerbegebietes in westlicher Richtung anstreben.

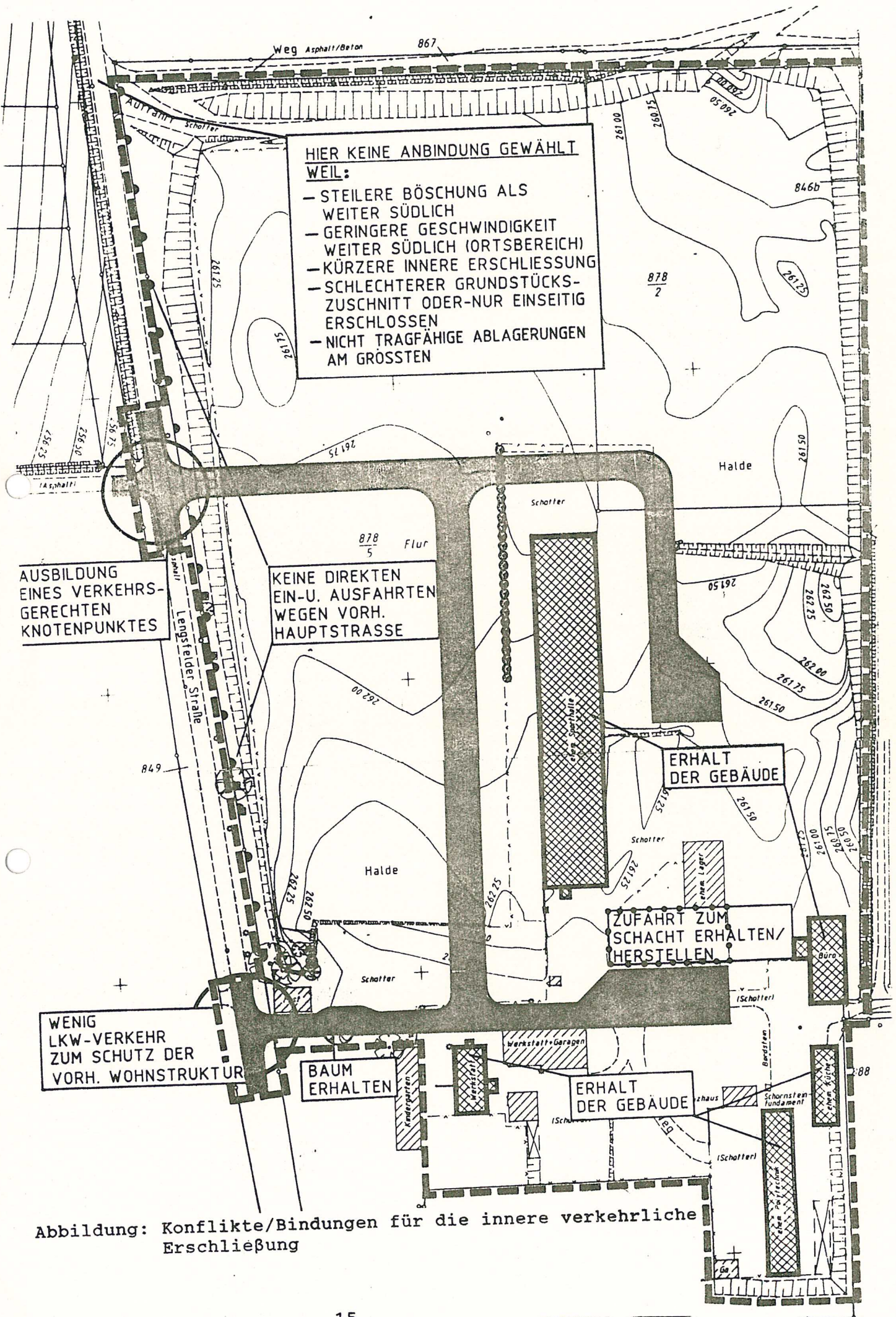


Abbildung: Konflikte/Bindungen für die innere verkehrliche Erschließung

Die Aussagen bezüglich des Ausbaues dieser Straßen nach dem Separationsprinzip bzw. mit gemischtem Verkehr bleiben den Fachplanungen vorbehalten, da sie im B-Plan ohnehin nur nachrichtliche Bedeutung haben. Sie können nicht verbindlich vorgeschrieben werden.

Die planerische Freiheit wird nur bezüglich der zulässigen Versiegelung eingeschränkt. Vorgesehen ist ein Pflaster mit darunterliegender wasserdurchlässiger Asphalttschicht. Die Versickerung des Niederschlagswassers soll so sichergestellt werden.

Nähere Erläuterungen sind in den Kapiteln 5.1 und 5.3.3.2 festgehalten.

Die Fahrbahnbreiten sind entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ermittelt. Gemäß Erlaß des Hess. Ministeriums des Innern, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 51/89 auf Seite 2.555 ff. soll die EAE 85 bei Aufstellung der Bauleitpläne berücksichtigt werden.

Der zum jetzigen Zeitpunkt vorgesehene Ausbau bzw. die Aufteilung entsprechend dem Separationsprinzip ist in nachfolgenden Skizzen aufgeführt.

8,5 m breite Straße

Der 8,5 m breite Straßenraum soll einen 1,5 m breiten Grünstreifen, einen 2,25 m breiten Gehweg und eine Fahrbahn von 4,75 m Breite erhalten. Innerhalb der 4,75 m breiten Fahrbahn wird ein befahrbarer Sickerstreifen angeordnet. Die Grünfläche soll ebenfalls der Versickerung dienen.

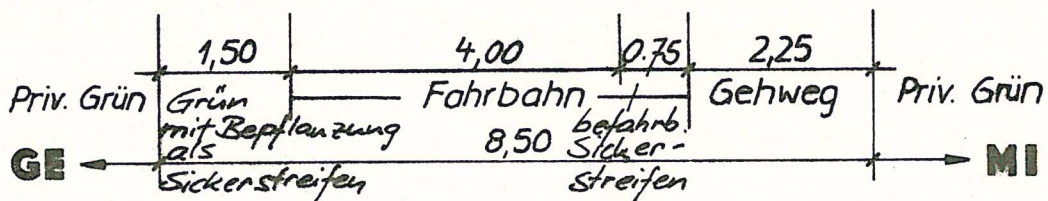
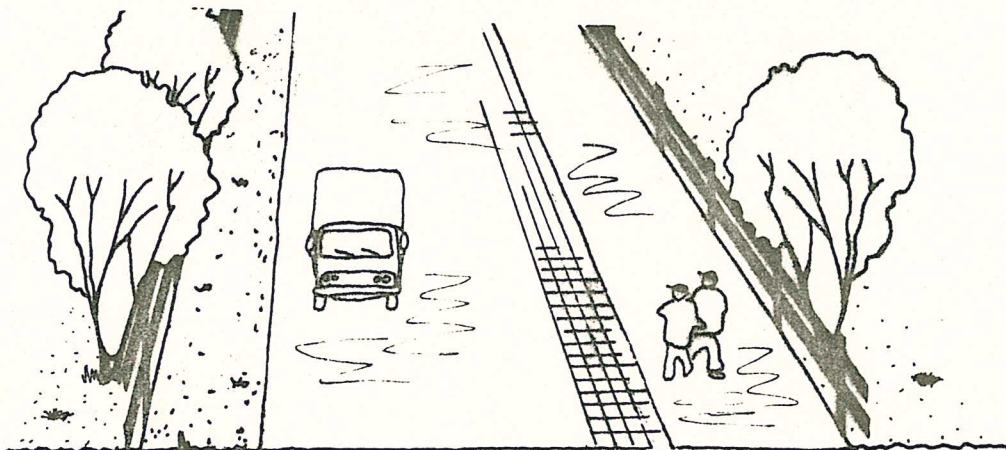


Abb: Öffentl. Straßenraum mit 8,5 m Breite

9,25 m breite Straße

Der 9,25 m breite Straßenraum soll einen 1,5 m breiten Grünstreifen, einen 2,25 m breiten Gehweg und eine Fahrbahn von 5,5 m erhalten. Innerhalb der 5,5 m breiten Fahrbahn wird ein befahrbarer Sickerstreifen angeordnet. Neben diesem befahrbaren Sickerstreifen dient die vorgesehene Sickerfläche der Versickerung des Niederschlagswassers.

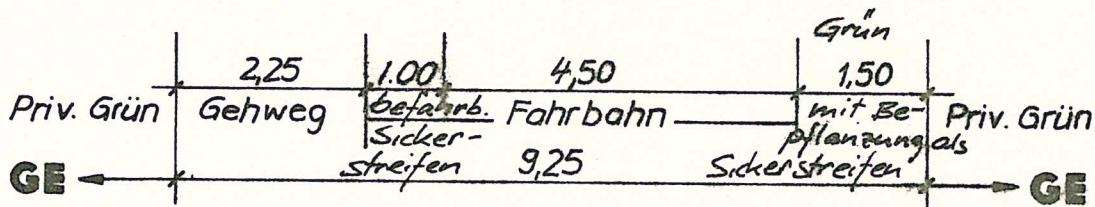
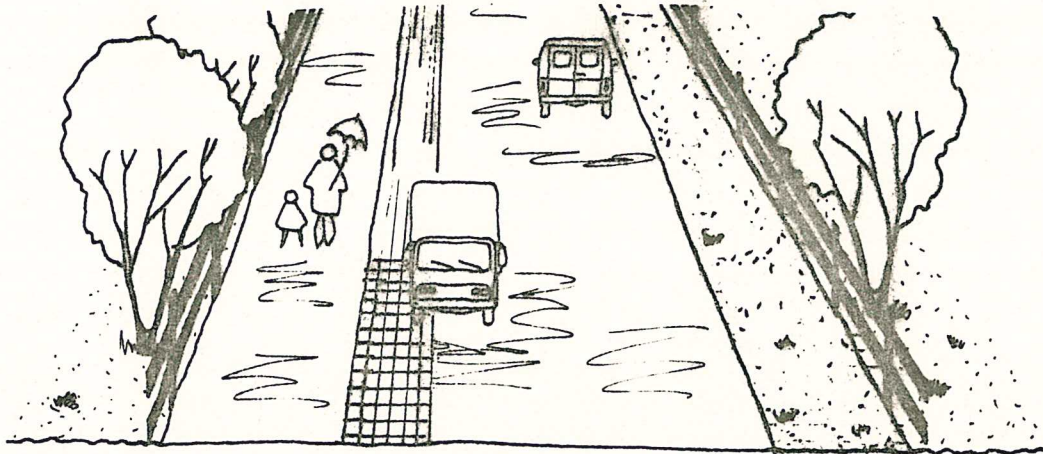


Abb: Straße mit 9,25 m Breite

10,25 m breite Straßen

Der 10,25 m breite Straßenraum soll einen 1,5 m breiten Grünstreifen, einen 2,25 m breiten Gehweg und eine Fahrbahn von 6,5 m Breite erhalten. Innerhalb der 6,5 m breiten Fahrbahn wird ein befahrbarer Sickerstreifen angeordnet. Neben diesem Sickerstreifen soll auch die ausgewiesene Grünfläche der Versickerung des Niederschlagswassers dienen.

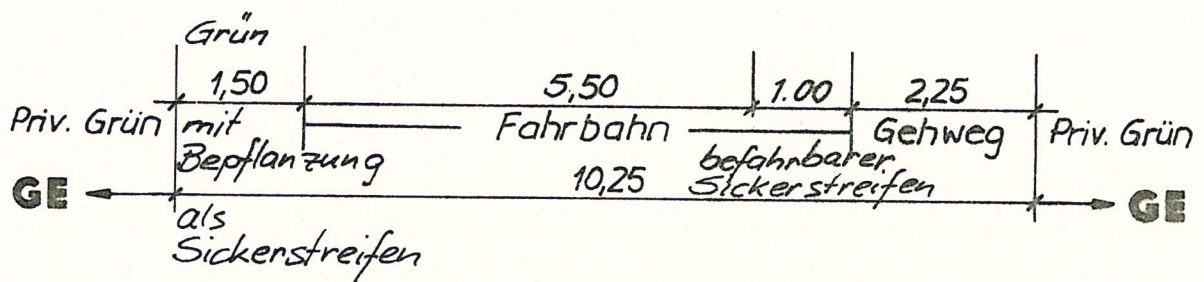
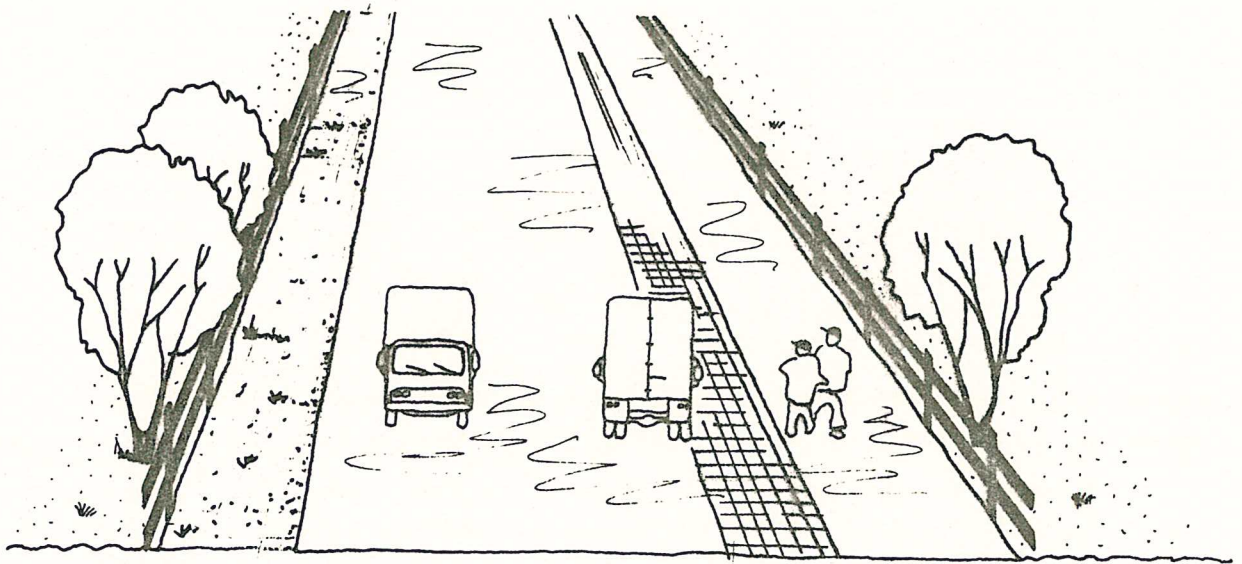


Abb: Straße mit 10,25 m Breite

Die Straßen dienen nicht dem Parken. Die Parkplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken anzuordnen.

Bei der gewählten Führung der Erschließungsstraßen wird der öffentliche Verkehrsraum gering gehalten.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, damit zur öffentlichen Straße genügend Stauraum vorhanden ist bzw. die Pflanzstreifen ihre Funktion behalten.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze, die sich aufgrund der gepl. gewerblichen Nutzung ergibt, wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Annäherungssichtweiten müssen in den B-Plan nicht aufgenommen werden, da ausreichende Sichtverhältnisse vorhanden sind bzw. diese im öffentlichen Verkehrsraum hergestellt werden können.

5.3.2 Energie

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist technisch gut möglich und auch vorgesehen.

Für die Post und Elektrizität sind in den Erschließungsstraßen geeignete und ausreichende Trassen vorgesehen.

5.3.3 Wasserwirtschaft

5.3.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgungsleitungen werden zur Erschließung des Gebietes erweitert.

Die Menge und der Druck für die Löschwasserversorgung im Gewerbegebiet reichen nach ersten Ermittlungen nicht aus. Im Rahmen der Fachplanung wird derzeit geprüft, wie trotzdem die Löschwasserversorgung des Gebietes sichergestellt werden kann (z.B. Löschwasserzisternen).

5.3.3.2 Abwasserentsorgung

Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Anreicherung des Grundwassers ist festgesetzt, daß das Dachflächen- und Dränagewasser - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.

Die Sickeranlagen sollten die Versickerung der zweijährlich auftretenden Niederschlagsmengen aufnehmen können.

Wenn die Dächer eine Regenrinne erhalten, daher das Wasser gebündelt abfließt, müssen die Falleitungen der Dachrinnen an eine Zisterne angeschlossen werden. Hiermit wird zumindest die Möglichkeit eröffnet, daß ein Teil des Niederschlagswassers als Brauchwasser, z.B. zur Bewässerung der Grünfläche, Toilettenspülung usw. verwendet wird.

Der Trinkwasserverbrauch wird in diesem Falle vermindert. Auch verringert sich die erforderliche Größe der Sickeranlagen.

Die vorgeschriebenen Zisternengrößen sind ausreichend, da vor allem während der trockenen Jahreszeiten eine Bewässerung der Freiflächen erforderlich ist.

Wenn jedoch eine elektrische Wasserpumpe angeschlossen wird, sollten größere Zisternen gewählt werden. Diese können mit einer größeren Tiefe hergestellt werden, als wenn die Wasserentnahme mit Kanne bzw. Eimer erfolgt.

Eine sinnvolle Möglichkeit der Abflußbegrenzung bieten auch begrünte Dachflächen (Kapitel 5.1). Sie haben einen Abflußbeiwert zwischen 0,1 und 0,15. Im Gegensatz hierzu besitzt ein unbegrüntes Flachdach einen Abflußbeiwert zwischen 0,5 und 0,9.

Außerdem fließt das Niederschlagswasser von begrünten Dächern langsamer und ausgeglichener ab und entlastet so die gerade bei Regenfällen überlasteten Kanäle.

Die Versickerung des Niederschlagswassers (Reduzierung der Abflußmenge) auf den Grundstücken wird aber auch durch die offenporige bzw. offenfugige Befestigung der Geh- und Radwege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen erreicht.

Gemäß Festsetzung muß bei offenfugiger Bauweise der

Fugenanteil bei mindestens 6 % liegen. Nach dem ATV Arbeitsblatt Nr. 138 muß in diesem Falle das Füllmaterial eine Durchlässigkeit von mindestens $K_f = 4.10^{-4}$ m/s besitzen.

In Kapitel 5.3.1 sind Skizzen aufgenommen worden, die die Sickerstreifen im öffentl. Straßenraum zeigen.

Da der Ort Hämbach noch keine eigene Kläranlage besitzt, wird derzeit mit den betroffenen Fachbehörden besprochen, welche Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung notwendig sind.

6. Begründung der Festsetzungen im einzelnen gem. § 9 (1) Ziff. 1 - 26, § 9 (2) und § 9 (3) BauGB

§ 9 (1) und § 9 (2):

Ziff. 1:

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend Baunutzungsverordnung unter Würdigung der vorhandenen Bausubstanz festgesetzt.

Zum Schutz der Umwelt und der Bevölkerung sind keine Betriebe zulässig, von deren Anlagen störende bodennahe Geruchs- oder Schadstoffemissionen ausgehen.

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,8 gewählt, da gemäß der Baunutzungsverordnung bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen usw. im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen sind. Auch wurde als Maß der baulichen Nutzung die Baumassenzahl festgesetzt. Diese berücksichtigt, daß im Gewerbegebiet Bauten mit sehr ungleichen oder ungewöhnlichen Geschosshöhen gewählt werden. Eine Begrenzung auf die Zahl der Vollgeschosse ist daher nicht notwendig.

Die Baumassenzahl wurde auf 6 beschränkt, damit eine zu verdichtete Bebauung nicht erfolgen kann.

Das Gewerbegebiet dient vorrangig der Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen.

Aus diesem Grunde sind nur Verkaufsflächen zulässig für die Selbstvermarktung von produzierenden bzw. weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben.

Mit der textl. Festsetzung "im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbe- und Handwerksbetriebe" wird die angrenzende und vorhandene Mischbebauung geschützt. Eine Beeinträchtigung durch gewerbliche Nutzung soll für die vorh. Bebauung ausgeschlossen werden.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden textlich verboten, da sie nicht geeignet sind, in ausreichendem Umfange Arbeitsplätze zu schaffen. Entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB wurde die Möglichkeit der

Festsetzung der maximalen Höhe wahrgenommen. Die max. zulässige Firsthöhe darf zur Vermeidung einer negativen Fernwirkung nicht überschritten werden. Auch soll der Blick auf das 16 m hohe Gebäude, welches Denkmalschutzcharakter besitzt, nicht verbaut werden.

Ziffer 2:

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß die Bebauung der Grundstücke sinnvoll erfolgen kann. Durch den geringen Abstand der Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin können die Fußwege und die Hofzufahrten kürzer ausgeführt werden. Die Bauwilligen können daher Kosten sparen und verringern gleichzeitig die Versiegelung des Bodens. Wenn eine Umfahrung der Gebäude erforderlich ist, kann nicht auf die Baugrenze gebaut werden, da angrenzend meist Pflanzstreifen vorgesehen sind.

Die Hauptfirstrichtung für geneigte Dächer wurde auf einigen Grundstücken festgesetzt, damit das rd. 16 m hohe Gebäude nicht verbaut wird.

Weitere Festsetzungen wurden nicht getroffen, damit alle energiepolitischen und technisch sinnvollen Lösungen möglich sind. Die Sonnenenergie kann daher bei Ausrichtung des Daches nach Süden durch Einbau von Sonnenkollektoren genutzt werden.

Ziffer 3: Entfällt, für diesen Plan nicht relevant.

Ziffer 4 und 11:

Da die überbaubare Fläche, um den Freiraum der Objektplaner nicht einzuschränken, sehr groß gewählt wurde und auf den nicht überbaubaren Flächen meist Pflanzstreifen vorgesehen sind, dürfen Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Dies ist textl. festgesetzt.

Die Pflanzflächen dürfen im Ein- und Ausfahrtsbereich unterbrochen werden. Die maximal zulässige Breite gewährleistet, daß die Zufahrten nicht übermäßig breit ausfallen.

Siehe Kapitel 5.3.1

Ziffer 5 - 9: Entfällt, für diesen B-Plan nicht relevant.

Ziffer 10: S. Kapitel 5.3.1

Ziffer 12: Im Plan ist eine Transformatorenstation eingetragen.

Ziffer 13 - 19: Entfällt, für diesen Bebauungsplan nicht relevant.

Ziffer 20:

Siehe Kapitel 5.1

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen durch textliche Festsetzung und Zeichnung festgeschrieben.

Ziffer 21:

Für die Wasserversorgung ist eine Wasserringleitung vorgesehen. Aus diesem Grunde mußte Leitungsrecht in den B-Plan eingetragen werden.

Ziffer 22 - 24: Entfällt, für diesen B-Plan nicht relevant.

Ziffer 25:

Diese Flächen wurden in den B-Plan eingetragen. Zur Erschließung der Grundstücke entfällt im Ein- und Ausfahrtsbereich die Verpflichtung der Anpflanzung von Gehölzen.

Ziffer 26:

Die nördlichere Anbindung an die Lengsfelder Straße muß im Einschnitt ausgeführt werden. Die erforderlichen Straßenböschungen sind im Plan eingetragen.

§ 9 (2): Siehe in Kapitel 6 unter § 9 (1) Ziff. 1

§ 9 (3): Entfällt

7. Landschaftsplanerische und städtebauliche Empfehlungen

Damit sich die Baukörper gut in das städtebauliche Umfeld einpassen, sollten die Fassaden- und Dachfarben auf die erhaltenswerten Gebäude abgestimmt werden. Daher sollten rote und graue Farben gewählt werden. Geneigte Dächer sollten mit Satteldach ausgeführt werden. Auch sollten die Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und jegliche Hinweisschilder) nur bis auf Traufhöhe (Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) bzw. bei Flachdächern bis oberste Außenwandbegrenzung angeordnet werden. Sie sollten nicht über die Grundstücksgrenze hinausragen. Die Werbeanlagen sollten je 20 m Fassadenlänge insgesamt max. 1,5 m hoch und 5 m lang sein. Reflektierende bzw. grelle Farben und selbstleuchtende Anlagen der Außenwerbung wirken ebenfalls störend auf das städtische Umfeld und sollten nicht gewählt werden.

Es wird empfohlen, die Einfriedigungen (Mauern, Zäune usw.) in einem Abstand von mindestens 5 m ab Erschließungsstraße bzw. ab Geltungsbereichsrand anzuordnen. Der öffentliche Verkehrsraum wirkt so freundlicher und damit großzügiger.

Lebende Einfriedigungen, wie z.B. Hecken, sind von dieser Empfehlung nicht betroffen.

Durch das gestiegene Umweltbewußtsein und die Müll-Gentrennsammlung, die langfristig in Tiefenort eingeführt werden dürfte, ist es erforderlich, die Stellplätze für die Mülleimer mit heimischen Laubgehölzen einzugrünen, wenn sie von der Straße her eingesehen werden können. Es wird ver-

mieden, wie vielerorts zu beobachten, daß zum Teil drei Mülleimer zur Straße hin sichtbar aufgestellt werden und das städtische Umfeld "verschandeln". Da die Müllstandorte nicht fest vorgeschrieben sind, bleibt es den Bauwilligen überlassen, ob sie die Mülleimerstandorte eingrünen wollen oder integriert mit ihrem Bau, daher von der Straße nicht einsehbar, wählen.

8. Besondere Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Der Lüftungsschacht der Kali-Werra AG ist in den B-Plan eingetragen worden.

9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und Allgemeine Hinweise

Siehe textliche Festsetzungen

Innerhalb des Planbereiches stehen teilweise Gebäude mit Denkmalschutzcharakter. Der Denkmalpfleger ist informiert.

Da es sich bei dem Planbereich um eine ehemalige Ablagerungsfläche der Kali-Werra AG handelt (Anhydritablagerungen), sind Teilbereiche nicht genügend tragfähig (s. Landschaftsplan), so daß teilweise ein Bodenaustausch erforderlich ist. Dieser Bodenaustausch ist auf den privaten Grundstücken von den jeweiligen Objektplanern im erforderlichen Umfang selbst vorzunehmen. Ein Bodengutachten wurde erstellt, dieses kann im HLT-Büro auf dem Gewerbegebiet im Ortsteil Hämbach eingesehen werden.

10. Erschließung

Die örtlichen Versorgungsträger für Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung, Gas und Post wurden über die Planung in einem gemeinsamen Gespräch informiert.

Die Kostenschätzungen gelten vorbehaltlich einschlägiger Fachplanung.

Eine Umlegung der Erschließungskosten für Straße, Kanal, Wasserversorgungsleitungen erfolgt nicht, da es sich um eine geförderte Maßnahme aus dem Programm für wirtschaftsnahe Infrastrukturvorhaben im ehemaligen Grenzgebiet handelt.

Wegen der vorh. Ablagerungen sind folgende Kostenschätzungen für die öffentl. Erschließungsmaßnahmen nur vorbehaltlich anzusehen, sie bedürfen noch vertiefterer Untersuchung in Zusammenarbeit mit dem Bodengutachter.

Wasserversorgungsanlagen	rd.	360.000 DM
Abwasserentsorgungsanlagen	rd.	800.000 DM
Straßen	rd.	1.800.000 DM

Straßenbeleuchtung rd. 30.000 DM

11. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 BauGB ff)

Durch Umlegung ist eine Neuordnung der Grundstücke geplant.

12. Rechtliches Verfahren (§ 246a (1) Nr. 4 BauGB)

Nach Abschluß der Planungen wird der B-Plan entsprechend § 246a Abs. 1 Nr. 4 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Stand: 14.3.1991

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Zillinger
Ingenieure u. Architekten
CONSULTING-TEAM MITTE
Weimarer Straße 1

6300 Gießen-Wieseck

Telefon (0641) 5883

.....
(Bürgermeister)

T E I L B

Begründung zum Landschaftsplan

1. Einleitung

1.1 Aufgabe/Veranlassung

Zur Schaffung von Arbeitsplätzen beabsichtigt die Gemeinde, in Zusammenarbeit mit der HLT - Gesellschaft für Forschung, Planung, Entwicklung mbH, als Treuhänder der Gemeinde, einen B-Plan aufzustellen.

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und der damit verbundenen Grünordnung im Bebauungsplan zu berücksichtigen und Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt, Landschafts- und Ortsbild so gering wie möglich zu halten, wird dieser Landschaftsplan auf Bebauungsplanstufe (Grünordnungsplan) erarbeitet. Der Grünordnungsplan dient der Gemeinde als Abwägungsgrundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan.

1.2 Grundlagen

1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Vorgaben der Regionalplanung liegen noch nicht vor. Aus diesem Grunde wurde das Ministerium für Umwelt des Landes Thüringen, Abt. Landesplanung, am 25.2.1991 angeschrieben. Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden bisher nicht mitgeteilt.

1.2.2 Landschaftsplan auf Stufe des Flächennutzungsplanes

Ein Landschaftsplan auf Stufe des Flächennutzungsplanes liegt noch nicht vor.

Da es sich jedoch um ein ehemaliges Industrie- und Gewerbegebiet handelt, ist der Planbereich prädestiniert für gewerbliche Nutzung unter Beachtung der angrenzenden Wohn- und Mischbebauung, s. Rahmenplan im Teil A dieser Begründung.

1.2.3 Rechtsgrundlagen

Die Aufgabeninhalte und landschaftspflegerischen Ziele sind in folgenden Gesetzen verankert:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.3.1987

Baugesetzbuch (BauGB) vom 1.7.1987

Nach dem BNatSchG § 6 sind in Landschaftsplänen die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Wichtige Ziele für die Bauleitplanung sind unter anderem die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschl. seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima, sie sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

2. Bestandsaufnahme

Die Ermittlung der natürlichen und anthropogenen Grundlagen, deren Bewertung und die Entwicklung von Lösungsvorschlägen dienen den Zielen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen werden berücksichtigt.

Die Bestandsaufnahme wurde im September 1990 durchgeführt.

2.1 Topografie

Der Planbereich liegt nördlich des Ortsteiles Hämbach an der Hauptstraße "Lengsfelder Straße."

Die "Lengsfelder Straße" liegt etwa auf 257,5 m ü.NN auf Höhe des gepl. Geltungsbereiches. Das Gebiet selbst liegt auf rd. 262,00 m ü.NN.

Es liegt verkehrsgünstig rd. 25 km von der Autobahn entfernt und hat Anschluß an die B 62, die rd. 600 m entfernt verläuft. Ggfs. ist auch eine Anbindung an die vorh. Schienen der Kali-Werra AG möglich. Diese Schienen liegen in rd. 300 m Entfernung.

2.2 Bebauung

Im Planbereich stehen noch einige Gebäude, die hauptsächlich gewerblich genutzt wurden. Da sie teilweise einen denkmalschutzwürdigen Charakter besitzen, wurde ein Sondergutachten "Industriedenkmal" erarbeitet. In diesem Gutachten wird vor allem der Erhalt des rd. 120 m langen Gebäudes, welches in der Mitte des gepl. Geltungsbereiches steht, gefordert. Es ist rd. 16 m hoch und besitzt ein Satteldach.

Das Gebäude, welches direkt an der Lengsfelder Straße im südlichen Teil des Geltungsbereiches steht, ist eingeschossig und mit Teerpappe gedeckt. Die Fassaden sind grün gestrichen. Die vorh. Wohnhäuser angrenzend und außerhalb des Geltungsbereiches sind meist zweigeschossig und mit roten Satteldächern eingedeckt.

2.3 Oberflächengewässer und Grundwasser

Im Planbereich sind keine Gräben vorhanden.

Der von Süd nach Nord und angrenzend an den östlichen Geltungsbereichsrand verlaufende Graben führt sehr schmutziges Wasser.

Derzeit wird ein Bodengutachten erstellt. Erste Ergebnisse liegen vor. Entsprechend diesen Ergebnissen besteht keine Grundwassergefährdung wegen der vorh. Ablagerungen im Geltungsbereich. Bei der Bestandsaufnahme für das Bodengutachten wurde der Grundwasserstand auf 256,00 m ü.NN ermittelt.

2.4 Flora und Fauna

Ökologisch wertvolle Flächen sind im gepl. Geltungsbereich nicht vorhanden.

Markante standortgerechte Laubgehölze sind im Plan als erhaltenswert kartiert. Die übrigen Gehölze sind der Vollständigkeit halber in den Plan aufgenommen worden. Es handelt sich hauptsächlich um Birken und kleine Fichten. Auf der Fläche des Kohlelagers sind z.B. keinerlei Pflanzen vorhanden.

Vegetationsbedingt konnten noch keine standortgerechten und heimischen Gehölze, die im Planbereich angepflanzt werden sollten, ermittelt werden. Eine Gehölzliste wird Anfang dieser Vegetationsperiode erstellt und wird direkt in den B-Plan aufgenommen.

Die vorh. Befestigungen und Versiegelungen sind in die Planzeichnung eingetragen worden.

2.5 Klima

Bei Bebauung dieser ehemaligen Ablagerungsfläche entstehen keine neuen Barrieren für die Kaltluftbahnen. Dies auch, weil in nördlicher Richtung eine hohe Ablagerungsfläche der Kali-Werra AG vorhanden ist.

Aus klimatischer Sicht bestehen daher keine Bedenken.

3. Analyse und Planung

3.1 Nutzungsbeschränkungen - Vorgaben für den B-Plan

Damit die Belange der Natur und Umwelt bei der verbindlichen Bauleitplanung beachtet werden, sollen folgende Vorgaben in den B-Plan aufgenommen werden:

(Die folgenden Ziffern siehe Kartenteil!)

Ziffer 1:

Im Planbereich ist an mehreren Orten Müll abgeladen worden, z.B. Teerpappe, Glühbirnen, Eisenteile, Beton- und Holzteile. Altes Baumaterial liegt ebenfalls verstreut und teilweise verrottet an mehreren Standorten. Im Untergrund ist altes Mauerwerk vorhanden.

Die vorh. Ablagerungen sollten auf ihren Gefährdungsgrad für das Grundwasser untersucht werden.

Nördlich und außerhalb dieses Geltungsbereiches befindet sich eine Ablagerungsfläche der Kali-Werra AG. Auf dieser Halde werden Anhydrit und Müll abgelagert. Wegen der Nähe zum Ortsteil Hämbach sollte eine Ablagerung nicht mehr erfolgen. Auch diese Halde ist auf ihren Gefährdungsgrad hin zu untersuchen, so daß sie langfristig rekultiviert werden kann. Nach Untersuchung der Ablagerungen hinsichtlich des Gefährdungsgrades kann, ein positives Ergebnis vorausge-

setzt, etwaiger Erdaushub im Landkreis Bad Salzungen hier aufgebracht werden, so daß eine Begrünung mit Gehölzen der Halde erfolgen kann.

Ziffer 2:

Die ökologische Wertigkeit des Gebietes kann trotz Bebauung erhöht werden. Aus diesem Grunde dürfen die Flächenbefestigungen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken nicht über das notwendige Maß hinausgehen.

Es ist anzustreben, das Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Die Versickerung bzw. Verringerung des Niederschlagswassers läßt sich z. B. erreichen durch:

- wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Hofflächen usw.
- Dachbegrünung
- Versickerungseinrichtungen
- Zisternen mit Brauchwassernutzung

Wasserdurchlässige Befestigung:

Die Flächenbefestigungen sollten in wasserdurchlässiger Bauweise mit kurzer Verbindung des Niederschlagswasser in den Untergrund hergestellt werden, wenn die spätere vorgesehene Nutzung diesem nicht entgegensteht. Ein Versiegeln der Fugen ist zu verbieten, da der Sinn und Zweck der wasserdurchlässigen Bauweise sonst nicht erfüllt wird.

Dachbegrünung:

Begrünte Dachflächen haben einen Abflußbeiwert zwischen 0,1 und 0,15. Im Gegensatz hierzu besitzt ein unbegrüntes Flachdach einen Abflußbeiwert zwischen 0,5 und 0,9.

Auch fließt das Niederschlagswasser von begrünten Dächern langsamer und ausgeglichener ab und entlastet so gerade bei Regenfällen überlastete Kanäle.

Bei Dachbegrünung ist die Dachkonstruktion zu beachten. Je nach Schichtdicke und -ausführung (Substrat oder Erde) belastet die Dachbegrünung die Dachkonstruktion mit 60 - 370 kg/m². Sie ist bis zu 28° Dachneigung gut auszuführen. Mit einer geringeren Schichtdicke (mindestens 10 cm) ist die Flächenbelastung aber auch die mögliche Vegetation geringer. Die Haltbarkeit der Dächer erhöht sich bei Dachbegrünung erheblich. Ein weiterer Anreiz, die Dachbegrünung vorzusehen, sind auch energiepolitische Gründe. Sie stellt eine gute Wärmedämmung dar.

Häufig werden z. B. zum Schutz gegen die bei Hitze und Kälte auftretenden Temperaturspannungen auf Flachdächern Kieselsteine verteilt. Bei floristischer Dachbegrünung ist dies je nach Wahl des Substrates nicht erforderlich. Die Dachkonstruktion wird daher in diesem Falle durch Dachbegrünung nicht zusätzlich belastet.

Versickerungseinrichtungen:

Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, ist daher das Regenwasser von Dachflächen und Drainagewasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Art und Umfang der Einrichtungen können aus dem erstellten Bodengutachten, welches auf die Sickerfähigkeit des Untergrundes eingeht, ermittelt werden.

Neben der Versickerung sollte das Niederschlagswasser auch als Brauchwasser genutzt werden. Hierfür ist der Bau von Zisternen erforderlich.

Zisternen:

Wenn die Dächer eine Regenrinne erhalten, daher das Wasser gebündelt abfließt, sollten die Falleitungen der Dachrinnen an eine Zisterne angeschlossen werden. Hiermit wird zumindest die Möglichkeit eröffnet, daß ein Teil des Niederschlagswassers als Brauchwasser, z. B. zur Bewässerung der Grünflächen, verwendet wird. Der Trinkwasserverbrauch wird in diesem Falle verringert. Auch verringert sich die erforderliche Größe der Sickeranlagen.

Ziffer 3-7:

Die Eingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen wird aus folgenden Gründen empfohlen:

Laubgehölze bieten der heimischen Tierwelt in weit größerem Maße Lebensraum, daher Unterschlupf- bzw. Nistmöglichkeiten, als Nadelgehölze.

Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und den dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht oder garnicht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur sehr langsam abbaubar.

Die Empfehlung, nur standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen, läßt den Bauherren die Freiheit, auch Ziergehölze, daher Zuchtformen, zu pflanzen.

Gruppenpflanzung sichert und erhöht den ökologischen Wert der Eingrünung.

Zur Verbesserung der jetzigen Standortbedingungen sollte auf den geplanten Pflanz- und den Freiflächen geeigneter Oberboden aufgebracht werden.

Fassaden sollten besonders an sichtexponierter Stelle zusätzlich durch Ranker begrünt werden. Hierzu eignet sich Efeu an schattigen Nordseiten, ansonsten ist wilder Wein im allgemeinen problemlos. Auf eine ausreichende Wasserzufuhr zum Wurzelbereich hin ist zu achten. Ein Klettergerüst

benötigt der starkwüchsige Schlingknöterich.

Hohen ökologischen Wert besitzen auch Hecken. Es wird daher empfohlen, vor allem entlang der Grundstücksgrenzen Hecken anzupflanzen. Hierbei ist wieder auf standortgerechte Arten zu achten.

Bei der Anlage der Hecke sollte auf eine möglichst große Artenvielfalt geachtet werden. Außerdem sollte die Schicht der niederen Büsche sehr dicht gepflanzt werden. Pro Quadratmeter werden 1 - 3 Pflanzen benötigt. 5 - 10 Pflanzen einer Art sollten in Gruppen angesiedelt werden, um die Konkurrenz durch andere Arten zu verkleinern.

Hecken lockern nicht nur das Landschaftsbild auf, sondern haben auch eine wichtige Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Für intakte Heckenzüge gilt "unten dicht und oben licht". Nur bei derart gepflegtem Aufbau erreicht die Hecke optimale Biotopfunktion. Wird sie nicht "gepflegt", wächst die Hecke durch, sie wird unten licht und im Bereich der Gehölzkronen dichter.

Langfristig entstehen Baumreihen, welches zu einer Verringerung der Habitatsvielfalt und dadurch zu einer Abnahme der Artendiversität führt.

Hecken sollten deshalb rd. alle 10 Jahre abschnittsweise (!) auf den Stock gesetzt werden. Hierzu werden die Gehölze rd. 20 - 50 cm über dem Boden abgeschlagen oder abgesägt. Es darf nie die gesamte Hecke gleichzeitig auf den Stock gesetzt werden, da durch eine derartig "radikale Pflegemaßnahme" die Biotopfunktion auf Jahre hinaus zerstört würde! "Auf-den-Stock-gesetzt" werden darf daher die Hecke jeweils nur in Abschnitten von max. 2,5 m Länge.

Mit dem "Auf-den-Stock-setzen" der vorerst verschonten Heckenabschnitte sollte immer solange gewartet werden, bis die bereits gepflegten Gehölze mehr oder weniger nachgewachsen sind.

Das abgeschnittene Holz sollte keinesfalls vollständig entfernt werden (Totholz, Reisighaufen, vgl. o. g. Ausführungen).

Eine optimale Hecke besteht nicht nur aus den Gehölzen. Beidseitig sollten 1,5 - 2 m breite blütenreiche Krautstreifen vorgelagert werden. Ein derartiger Blütenstreifen darf besonders auf der sonnenexponierten Seite der Hecke nicht fehlen! Eine so angelegte Hecke benötigt eine Breite von 5 - 8 m.

Ziffer 7:

Für die Begrünung der großflächigen Stellplätze muß besonderes Augenmerk bei Wahl der Pflanzen auf großkronige heimische Laubbäume gelegt werden.

3.2 Nutzungseignung

Durch die ehemalige Nutzung, die Lage des Planbereiches und die angrenzenden Nutzungen ist die Fläche als Gewerbegebiet geeignet.

Gegen die Ausweisung als Gewerbegebiet bestehen keine Bedenken, da

- wertvolle Flora und Fauna nicht vorhanden ist
- der Planbereich verkehrstechnisch günstig liegt
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planbereich und angrenzend erfüllt werden können.

3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch Ausweisung eines Gewerbegebietes und zahlreichen grünordnerischen Maßnahmen und Versickerung des Niederschlagswassers ist der Eingriff im geplanten Geltungsbereich sehr gering. Dies auch, weil durch die vorh. Ablagerungen wertvolle Flora und Fauna vorhanden ist.

Vorsorglich wird erwähnt, ohne Anerkennung einer Rechtsverpflichtung:

Ein Ausgleich kann erfolgen durch

- eine gute Ein- und Durchgrünung mit heimischen Laubgehölzen, da die vorh. Biomasse wesentlich erhöht wird.
- Grünflächen, sofern sie entsprechend den empfohlenen Vorgaben gepflegt werden.
- Dach- und Fassadenbegrünung. Zu beachten ist: 1 m² Dachbegrünung besitzt in der Regel nicht dieselbe ökologische Wertigkeit einer 1 m² großen Fläche der freien Landschaft.
- Versickerungseinrichtungen
- Zisternen mit Brauchwassernutzung

Je nach Art und Umfang der Flächenbefestigungen ist der Eingriff größer.

Wenn Straßen, Wege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen usw. in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden und das Niederschlagswasser so in den Untergrund versickern kann, wird der Eingriff minimiert.

Auch durch Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen wird der Eingriff in den Naturhaushalt verringert.

Der Eingriff kann also vor allem durch Erhöhung der Biomasse innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

3.4 Kosten der Ausgleichsmaßnahmen und der grünordnerischen Vorgaben

Die Kosten sind schwer abschätzbar, da noch keine Objektplanung vorliegt. Je nach Nutzung des Gebietes sind umfangreichere grünordnerische Maßnahmen notwendig, die die Kosten beeinflussen. Sie können erst nach Vorlage der Objektplanung ermittelt werden.

3.5 Zeitliche Folge der Maßnahmen

Da ein Eingriff in die Natur abrupt erfolgt und die Entwicklung der Gehölze bzw. der grünordnerischen Maßnahmen Jahre in Anspruch nimmt, sollten bei Kenntnis der vorgesehenen Planung sofort die Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft durchgeführt werden.

4. Zusammenfassung

Bei Beachtung der Vorgaben für den B-Plan bestehen gegen die geplante Ausweisung von Gewerbeflächen keine Bedenken.

Aufgestellt: 4.4.1991

Dipl.-Ing. Zillinger
Ingenieure u. Architekten
~~CONSULTING-TEAM MITTE~~
Weimarer Straße 1

6300 Gießen-Wieseck

Telefon (0641) 5883