

**GEMEINDE
TEISTUNGEN
LANDKREIS WORBIS**

**B E G R Ü N D U N G Z U M
B E B A U U N G S P L A N E N T W U R F
G E W E R B E G E B I E T
T E I S T U N G E N - L I N D E N B E R G
S T A N D : S E P T E M B E R 1 9 9 2**

Auftraggeber: Gemeinde Teistungen

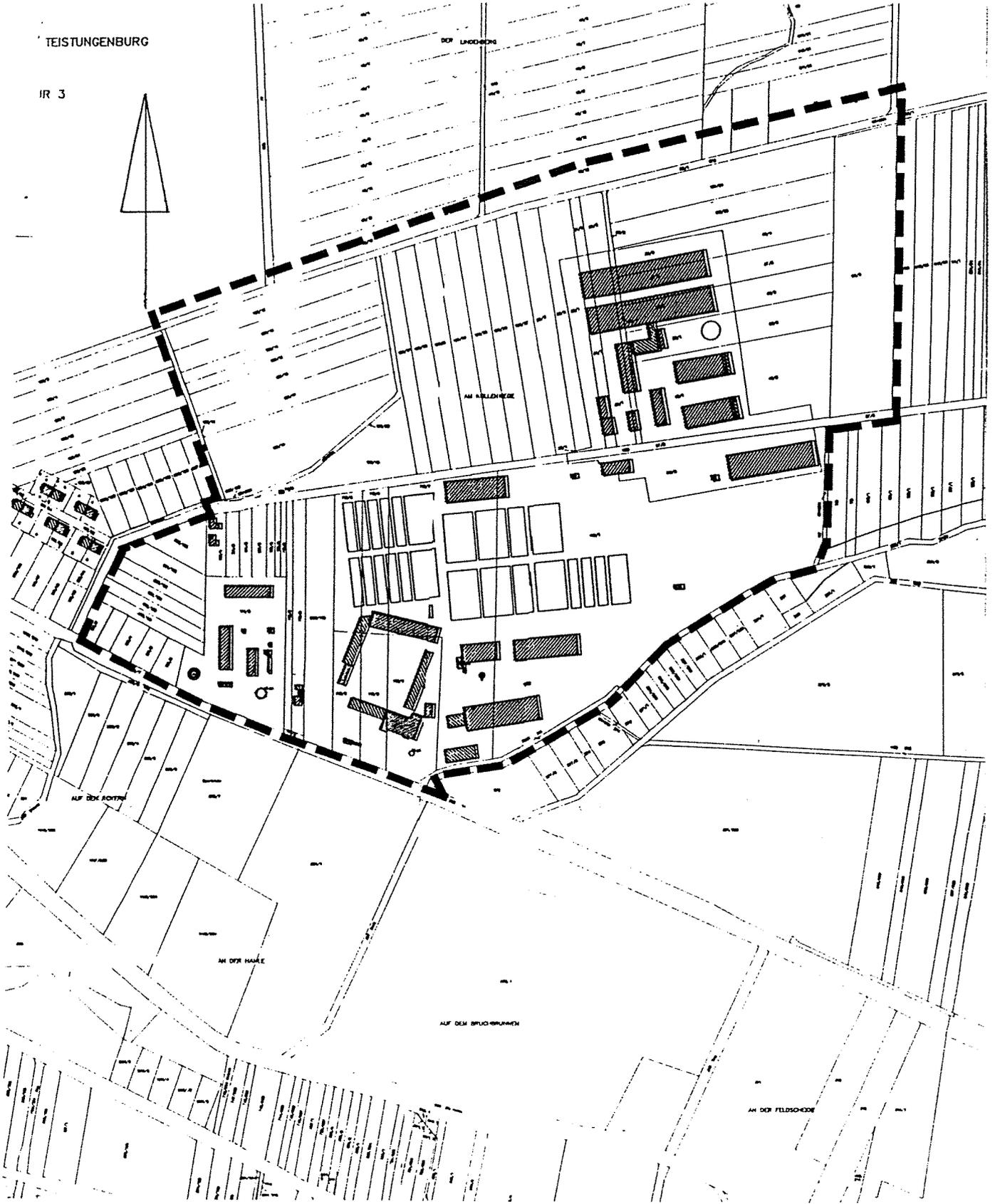
Auftragnehmer: Planergruppe Teistungen

Gesamtleitung: Ottmar Stadermann
Winkelstr. 12a, O-5601 Hausen
Tel. 03605/3294, Fax 03605/3187

Bearbeitung: K.-P. Schreckenbergr & Partner
Stadt-, Landschafts- und Freiraumplaner
Contrescarpe 8c, W-2800 Bremen 1
Tel. 0421/328093, Fax 0421/328065

TEISTUNGENBURG

IR 3



Übersichtsplan des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Lindenberg"

M 1 : 5.000

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluß und gesetzliche Grundlagen
2. Planunterlage
3. Planungsgrundlagen
4. Planvorgaben
5. Geltungsbereich und Anschlußplanung
6. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
7. Planungsziele
8. Städtebauliche Erläuterung
9. Altlasten
10. Sozialplan
11. Ver- und Entsorgung
12. Belange der Bodendenkmalpflege
13. Flächenbilanz und voraussichtlich entstehende Durchführungskosten
14. Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung
15. Synopse der Träger öffentlichen Belange

1. Aufstellungsbeschluß und gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan Teistungen "Lindenberg"

Der Rat der Gemeinde Teistungen hat in seiner Sitzung am 22.04.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Lindenberg" beschlossen.

Für die Aufstellung sind maßgebend:

- a) Bauordnungsrecht für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen in der Fassung vom 20. Juli 1990,
- b) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung von 8. Dezember 1986, (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093/1137);
- c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S. 132);
- d) die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
- e) die Gemeindeordnung des Landes Thüringen.

2. Planunterlage

Als Planunterlage dient ein Lageplan im Maßstab 1 : 1.000, der der Gemeinde Teistungen vom Ingenieurcontor Bremen Dr. Winter vom Juli 1992 zur Verfügung gestellt wurde.

3. Planungsgrundlagen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Gewerbegebiet "Lindenberg" stützen sich auf die im § 9 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie auf die Bestimmungsverordnung der durch diese Planung berührten Fachplanungen.

4. Planvorgaben

Die Gemeinde Teistungen ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Worbis als Kleinzentrum ausgewiesen und beherbergt in ihrem Einzugsgebiet ca. 7.500 Einwohner.

Die die Oberzentren Hannover, Suhl und Bamberg verbindende, stark frequentierte Bundesstraße 247 führt durch die Gemeinde und trägt ebenso wie die nahegelegenen Oberzentren Kassel (60 km) und Göttingen (30 km) mit seinen Mittelzentren Duderstadt und Osterode zur Abwanderung des Arbeitskräftepotentials bei. Die benachbarten Mittelzentren Worbis und Heiligenstadt leiden in gleicher Weise unter dem Bedeutungsverlust als Arbeitsstätten- und Einkaufsstandort.

Zur Versorgung der Gemeinde und der umliegenden Region ergibt sich damit dringend die Notwendigkeit, in der Gemeinde ein Gebiet zur Ansiedlung mittelständischer Betriebe und zur Arbeitsplatzbeschaffung zu erschließen.

Gemäß der Vorstellung des Gemeinderates wird in dem Planungsgebiet ein möglichst weit gefächertes Branchenmix angestrebt.

Zur Aussiedlung und Neuansiedlung auch derzeitig innerörtlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe soll die Möglichkeit der standortgerechten Unterbringung angestrebt werden. Umsiedlungswillige Betriebe sind bei der Gemeinde vorstellig geworden und haben sich um ein geeignetes Baugelände beworben.

Im Bereich des hier anstehenden Bebauungsplanes sind konkrete Bauabsichten erkennbar, die für die zukünftige Entwicklung vor allem des Nahbereichs Teistungen von prägnanter Bedeutung sind. Die Legalisierung der geplanten Bauprojekte erfolgt ausschließlich über die verbindliche Bauleitplanung. Der Bebauungsplan soll ferner die Errichtung der internen Erschließung planungsrechtlich sichern.

5. Geltungsbereich und Anschlußplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Lindenberg" umfaßt eine Fläche von 33,3 ha im Ortsteil Teistungen - Lindenberg, die wie folgt begrenzt wird durch:

- o die landwirtschaftliche Wegeparzelle nördlich der Grundstücke 100/12, 100/20, 100/21, 100/22, 100/23, 100/24, 100/25, 100/26, 100/27, 28/2, 29/2, 31/2, 32/2, 33/2, 100/34 und 96/3 im Norden,
- o die östlichen Grenzen der Grundstücke 96/3 und 117 im Osten,
- o das nördliche Bachufer, Parzelle 253/1 und die nördliche Straßenbegrenzung der Bundesstraße 247 im Süden,
- o die östliche Straßenbegrenzung des Köllerwegs (Parzelle 97/3) und die an den landwirtschaftlichen Weg anliegenden Westgrenzen der Flurstücke 638/100, 100/18, 100/17, 100/16, 100/15, 100/14, 100/13 und 100/12 im Westen.

Für die beachtlichen Bereiche existieren zur Zeit keine weiteren Bebauungspläne.

6. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Für die Gemeinde Teistungen besteht bzw. wird z.Zt. ein Flächennutzungsplan aufgestellt. Im bestehenden bzw. in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Lindenberg" als Gewerbe- und Wohnbaufläche dargestellt.

7. Planungsziel

Um der Verschärfungen der Arbeitsmarktsituation in Teistungen entgegenzuwirken, hat der Rat der Gemeinde Teistungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Ortsteil "Lindenberg" beschlossen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan will der Rat der Gemeinde sowohl eine geordnete, städtebauliche Entwicklung fördern und einen zeitgemäßen Bebauungsplan etablieren, als auch die bestehenden Arbeitsplätze sichern und zusätzlich neue Arbeitsplätze schaffen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Lindenberg" wird anhand des Städtebaurechts die Nutzung des Grund und Bodens im Gebiet Teistungen - Lindenberg geregelt. Damit wird bestimmt, insbesondere ob und in welcher Weise Grundstücke bebaut werden dürfen, um hierdurch den eigenständigen und unverwechselbaren Charakter Teistungens zu erhalten und fortzuentwickeln. Die entstehende Bebauung soll in zeitgemäßer Art und Weise erfolgen, die wesentlichen baulichen Charakteristika hierfür die Basis bilden.

Konkrete Planziele, die in Rahmen dieses Bebauungsplanes angestrebt werden, sind folgende:

- Ausweisung ausreichender Gewerbeflächen
- Sicherung des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes
- die vollständige Erschließung des Geländes durch

Straßenbau,
Straßenbeleuchtung,
Energieversorgung,
Wasserversorgung,
Abwasserbeseitigung und
Grünflächen.

8. Städtebauliche Erläuterung und Werte

8.1. Städtebauliche Situation

Das beschriebene Gebiet, einschließlich öffentlicher Flächen z.B. für Verkehr und Grünraum, umfaßt ein Areal von 33,3 ha der ehemaligen LPG "Vereinte Kraft" und der ehemaligen LPG "Hahletal" und wird mit Zustimmung der derzeitigen Nutzer überplant. Durch Gliederung und Festsetzungen entsteht hier als Siedlungsform ein "Gewerbepark", dem nordöstlich ein "Industriepark" und südwestlich ein allgemeines Wohngebiet angegliedert sind.

Zur planungsrechtlichen Absicherung und städtebaulichen Ordnung dieses Ansiedlungsvorhabens ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen und ins Verfahren zu bringen.

Die Festsetzungen von gewerblichen Bauflächen vollzieht sich im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung.

8.2. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Teistungen "Lindenberg" enthält Festsetzungen über:

- a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung einschließlich Festsetzungen der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, die Geschossigkeit und die Bauweise,
- b) Verkehrsflächen,
- c) Grünflächen und Eingrünung als Schutzpflanzungen zum Außenbereich hin,
- d) Immissionsschutzmaßnahmen.

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung ersichtlich.

8.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist der gesamte Planbereich als Allgemeines Wohngebiet, Gewerbe- und Industriegebiet sowie Gewerbe- und Industriegebiet mit Einschränkungen (nur Betriebe, deren Emission nicht erheblich belästigend sind) festgesetzt.

Im Einzelnen werden folgende Nutzungen festgesetzt:

a) Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet soll auf die Festsetzung einer Geschossigkeit verzichtet werden, um den hier ansässigen Betrieben einen erforderlichen Planungsspielraum zuzugestehen. Eine Begrenzung der Gebäudelängen ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) gegeben. Die Grundflächenzahl ist hier auf 0,6 und 0,8, die maximale Bauhöhe auf 10 m und 12 m festgesetzt. Vorgesehen ist die abweichende Bauweise. Im Westen des Planbereiches ist ein Gewerbegebiet mit Einschränkung vorgesehen, da die im Geltungsbereich bestehenden und angrenzenden Wohngebäude vor Emission geschützt werden müssen.

Das Gewerbegebiet ist zur Ansiedlung von nicht umweltbelastenden Gewerbebetrieben vorgesehen. Entsprechend der Aussagen des § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) werden folgende Festsetzungen getroffen:

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Anlagen für sportliche Zwecke.
 4. Tankstellen
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten.

b) Industriegebiet

Im Industriegebiet soll auf die Festsetzung der Zahl der Geschosse verzichtet werden. Die Grundflächenzahl ist hier auf 0,6 und 0,8, die maximale Bauhöhe auf 16 m und 18 m beschränkt. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise bestimmt in Verbindung mit den Baufenstern die maximale Ausdehnung der möglichen Baulängen.

Im Nordosten des Planbereiches ist ein Industriegebiet mit Einschränkung vorgesehen, da die angrenzenden Landschaftsgebiete vor zu hohen Emissionsbelastungen geschützt werden sollen.

Die Industriegebiete sind zur Ansiedlung von umweltverträglichen Gewerbebetrieben vorgesehen. Entsprechend der Aussagen des § 9 BauNVO (Bau-nutzungsverordnung) werden folgende Festsetzungen getroffen:

(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausgeschlossen werden Vergnügungstätten.

Die vorgenannten Festsetzungen entsprechen dem nachgewiesenen Bedarf und dienen gleichermaßen der Ortskernentlastung und der infrastrukturellen Entwicklung der Region, zumal sich die Ansprüche an Lage und Größe gewerblicher Grundstücke erheblich verändert hat.

Viele Betriebe sind heute auf eine verkehrsgünstige Anbindung angewiesen. Am Stadtrand gelegene Gewerbeansiedlungen nutzen diesen Vorteil und tragen im großen Maß zur Verkehrsentlastung des Ortskerns bei. Die geplante gewerbliche Baufläche erfüllt diese Voraussetzung.

Angepaßt an die heutigen Vorstellungen sollten die Bauflächen langfristig im Interesse eines breitgefächerten Betriebsspektrums möglichst uneingeschränkt nutzbar sein. Das schränkt die möglichen geeigneten Standorte in der Region erheblich ein. Alternative Standorte stehen darüber hinaus kurzfristig nicht zur Disposition.

Aufgrund der Lage und der traditionellen gewerblichen Funktion (Textil-, Kali-, Holz-, Zigarren- und Baumaterialverarbeitung) ist der Gewerbestandort Teistungen für ansiedlungswillige Betriebe interregional konkurrenzfähig. Es ist für die Gemeinde existenziell von Bedeutung, ihren Standortvorteil zu nutzen.

In Verbindung mit der westlich angrenzenden zweigeschossigen Wohnbebauung ergibt sich über die festgesetzten Ausnutzungsziffern ein städtebaulich geordnetes Bild. Zu den Straßen hin wird die Bebauung durch Baugrenzen markiert. Erwünscht ist, die Bebauung zu den Straßenseiten hin architektonisch ansprechend zu gestalten, gemäß der Vorstellung, die Vordergebäude als Sichtschutz gegen unerwünschten bzw. unansehnlichen Einblick in den Innenbereich anzuordnen. Dem gleichen Zweck dienen Anpflanzungen im öffentlichen Straßenraum (Straßenbäume) und die gärtnerische Anlage der vor den Straßenfassaden gelegenen Grundstücksflächen.

c) Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl auf die ortsübliche GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Geschosse leitet sich aus dem Bestand ab und ist auf II begrenzt. In Anlehnung an die unmittelbare Nachbarschaft ist die offene Bauweise vorgesehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wurde als Festsetzung SD (Satteldach) mit straßenseitiger Giebelstellung ein besonderes Gestaltungselement eingebracht, das sich aus der vorhandenen und nachbarlichen Bebauung ableitet. Giebelbreiten sind zwischen 6.00 m und 12.00 m zulässig. Die Dachneigungen variieren zwischen 30° und 60°.

Das Allgemeine Wohngebiet wird zur Bestandssicherung und Abrundung der Wohnhaussiedlung ausgewiesen. Entsprechend der Aussagen des § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) werden folgende Festsetzungen getroffen:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe

Die nicht auf die Grundflächenzahl anrechenbaren Grundstücksflächen sollten eingegrünt werden, weil damit gleichzeitig ein Beitrag zur Verminderung der Bodenversiegelung geleistet wird.

In diesem Zusammenhang wird auf die Vorschriften der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 hingewiesen: danach sind bei der Ermittlung der Einhaltung der zulässigen Grundfläche Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (§ 19 (4) BauNVO). So wird der besonderen Bedeutung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche für die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen und die Verbesserung des Stadtklimas Rechnung getragen.

Tabellarische Darstellung der städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Lindenberg"

Nutzungsart	Maximale Höhe	Geschosse	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise
WA	-	II	GRZ 0,4 GFZ 0,8	o
GE GE/e	10 m 12 m 16 m	-	GRZ 0,6 / 0,8	a
GI GI/e	16 m 18 m	-	GRZ 0,6 / 0,8	a

8.3. Grünordnung

8.3.1. Allgemein

Fragen der Stadtgestaltung haben im Rahmen der Planung gewerblicher Bauflächen traditionell nur eine untergeordnete Rolle gespielt. Hier hat ein Umdenkprozeß stattgefunden, wobei zur Hauptsache nicht so sehr die räumliche Gestaltung im Mittelpunkt der Überlegungen steht, sondern die mit den Gestaltungsmaßnahmen verbundenen Umweltverbesserungen. Der für Gewerbegebiete häufig noch typische Verzicht auf jegliche Grün- und Freiflächen sowie auf Straßenbäume sollte zugunsten solcher stadträumlicher Elemente aufgegeben werden. Dabei ist es zweckmäßig, von den vorhandenen Vegetationsbeständen und den naturräumlichen Gegebenheiten auszugehen.

Durch den Bebauungsplan werden ca. 18 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dies bedeutet einen Eingriff in die Flächen für Natur und Landschaft und hat Einfluß auf die natürlichen Lebensbedingungen von Flora und Fauna, auf den Wasser- und Bodenhaushalt, das Klima und das Landschaftsbild:

1. durch Inanspruchnahme eines Teilraumes des landwirtschaftsökologisch zu bewertenden nördlich gelegenen Areals,
2. durch Verbrauch von unterschiedlichen Vegetationsflächen mittels Bebauung und Flächenversiegelung und
3. durch mögliche Baumfällmaßnahmen.

In dem als gewerbliche Baufläche vorgesehenen Gebiet wird dieser Eingriff vorbereitet, der nicht vermieden werden kann und den es so gering wie möglich zu halten gilt. In der Konkretisierung der Planung wird der Eingriff durch behutsame Verkehrserschließung, breite Randbepflanzung, durch Begrünung der Straßenzüge und durch weitgehenden Erhalt der vorhandenen Sträucher und Bäume minimiert.

Der Baumbestand wurde aufgenommen, kartiert und in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übertragen. Die betroffenen Bäume wurden ihrem Zustand entsprechend in die Festsetzung zum Erhalt der Bäume aufgenommen: 42 Wertvolle Bäume, die unbedingt zu erhalten und vor Schädigungen auch im Wurzelbereich zu schützen sind, deren Fällung nur aus zwingenden Gründen zugestimmt werden kann.

Die an das Gewerbegebiet angrenzende Landschaft ist gekennzeichnet durch landschaftsbildprägende Baum- und Straucharten sowie durch eine artenreiche Wiesen- und Feuchtbiotopflora. Dieser Landschaftscharakter ist unbedingt zu erhalten.

Daher werden Flächen unterschiedlicher Nutzung mit einem festgesetzten Grünzug abgegrenzt, d. h. der Gewerbepark erhält im Süden, Westen und Norden einen bis 35 m breiten Pflanzstreifen. Im Westen, zur Wohnbebauung hin ist dieser Schutzstreifen ebenfalls 35 m breit. Die nord-südlich verlaufende Planstraße wird in seiner gesamten Länge einseitig durch einen bis 26 m breiten Grünstreifen begleitet. Alle diese Flächen sind als Fläche für das Anpflanzen von einheimischen Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Die Schutzpflanzungen haben abschirmende Wirkung. Sie sollen Beeinträchtigungen, wie z.B. Luftverschmutzung und Verschlechterung des Kleinklimas vor allem durch große versiegelte Flächen, abmildern. Darüber hinaus ist die Eingrünung ein geeignetes Mittel, den Übergang zur umgebenden Landschaft zu gestalten und damit zur Verbesserung des optischen Eindruckes beizutragen.

Die privaten Grünanpflanzungen zur Auflockerung und Einfassung des Gebietes können bei der Ermittlung der Grund- und Geschoßflächenzahl mit angerechnet werden. Die Erwerber der Gewerbegrundstücke haben die notwendig werdenden ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zu tragen und dem auf dem Grundstück vorhandenen Gehölzbestand zu schonen. Im übrigen sollen jedoch Kompensationsmaßnahmen für entfallende bzw. zu ersetzende Bäume ergriffen werden, die im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens anhand der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes abgestimmt werden.

8.3.2. Planungsrechtliche Festsetzungen (übernommen aus dem Grünordnungsplan)

8.3.2.1. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

a. Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind gemäß den Erläuterungen des Grünordnungsplanes herzurichten und mit den dort genannten Gehölzarten zu bepflanzen und zu erhalten.

Auf den im Grünordnungsplan gekennzeichneten Flächen sind mindestens 2,0 m breite Krautsäume zu entwickeln (natürliche Sukzession). Zum Erhalt der Krautsäume sind diese alle 3 Jahre im August/September zu mähen.

b. Die durch Planzeichen gekennzeichneten Regenrückhaltebecken ("RR") sind mit unterschiedlichen Wassertiefen herzustellen. Die Ufer- und Grabenböschungen sind mit wechselnden Böschungsneigungen von 1:3 bis 1:10 herzustellen. Als Sumpfpflanzen sind im Uferbereich der Regenrückhaltebecken folgende Arten initial zu pflanzen (je 3 qm/1 Pflanze): Schwertlilie, Schilf, Teichsisme, Wasserschwaden, Igelkolben, Schlanksegge, Sumpfsegge, Rohrkolben.

c. Die durch Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, sie sind bei Abgang zu ersetzen. Um Schädigungen im Wurzelbereich zu vermeiden, ist der Boden im Traufbereich der Bäume als offene Vegetationsfläche zu belassen. Abgrabungen innerhalb des Traufbereiches der Bäume sind unzulässig.

8.3.2.2. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den durch Planzeichen symbolisch gekennzeichneten Standorten sind Laubbäume gemäß genannter Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindeststammumfang gilt 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden; je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindesten 8 qm vorzusehen.

8.3.2.3. bebaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB)

Die Grundstücksflächen zwischen den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und der Baugrenze sind als Krautsäume zu entwickeln und zu erhalten (Sukzession). Diese sind im Abstand von 3 Jahren im August/September zu mähen, um einen Gehölzaufwuchs zu vermeiden.

Die Flächen zwischen Baugebiet und Straßenraum sind gärtnerisch anzulegen; je 20 m ist standortheimischer großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zwischen den einzelnen betrieblich genutzten Grundstücken sind die einzelnen Grenzen zu den benachbarten Baugrundstücken mit lebenden Laubholzhecken anzulegen und zu erhalten.

Die Freiflächen der Grundstücke, die an den außerhalb der südlichen Geltungsgrenze verlaufenden Bach "Reese" angrenzen, sind auf einer Breite von mindestens 10 m, gemessen von der Grabenoberkante, von der Nutzung freizuhalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, die dauerhaft zu erhalten sind. Ausgehend von der Grabenoberkante in Richtung Baugrenze sind auf einer Breite von 5 m Bäume, nachfolgend auf einer Breite von 3 m Sträucher genannter Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Strauchpflanzung ist ein 2 m breiter Krautsaum vorgelagert, der der natürlichen Sukzession zu überlassen ist. Zum Erhalt des Sukzessionsstadiums ist dieser im Abstand von 3 Jahren im August/September zu mähen.

Dort wo der Bach innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verläuft ist die genannte Form der Bepflanzung zu beiden Seiten des Baches vorzunehmen.

Die Befestigung der Stellplätze ist nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zulässig. Nach jedem fünften Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Auswahl der Baumarten richtet sich nach Nr. 12.

Ausstellungs-, Arbeits- und Lagerflächen sind wasserundurchlässig herzustellen.

Die Grundstücksflächen, auf denen die genannten Maßnahmen durchzuführen sind, sind im Grünordnungsplan entsprechend gekennzeichnet.

8.3.2.4. Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die straßenseitigen Einfriedungen der Gewerbe- und Industriegrundstücke sind nur mit Laubholzhecken in einer Höhe von mindesten 1,5 m Höhe über Straßenniveau zulässig, die durch eine Einzäunung ergänzt werden kann; vorgesezte Zäune sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

8.3.2.5. Behandlung des Dach- und Oberflächenwassers der privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen, Stellplätze und Zuwegungen ist in die naturmah gestalteten Regenrückhaltebecken einzuleiten; das Oberflächenwasser ist über Öl-/Leichtstoffabscheider auf den Betriebsgrundstücken vorzuklären.

8.3.2.6. Wanderweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Herstellung des Wanderweges ist mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen bis zu einer Breite von je 1,50 m für Fuß- und Radweg zulässig. Die Freiflächen zwischen dem befestigten Weg und den angrenzenden Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und als Krautsäume zu entwickeln. Die Pflege erfolgt extensiv und beschränkt sich auf eine 1 x jährlich im August/September durchzuführende Mahd. Abschnittsweise sind Bäume und Sträucher gruppenweise anzupflanzen.

8.3.2.7. Pflanzliste (Gehölzartenverwendung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Für die festgesetzten Neu- und Nachpflanzungen (bei Abgang/Ausfall) sind folgende standortgerechte heimische Arten zu verwenden:

a) im Bereich von Straßen, Stellplätzen und auf den privaten Grundstücksflächen als großkronige Einzelbäume:

Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
------------	--------------------------

Sträucher auf den Grundstücksgrenzen:

Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)

b) An der südlichen Geltungsbereichsgrenze entlang des Bachlaufes und um den Teich:

Bäume:

Erle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Salweide	(<i>Salix caprea</i>)

Sträucher:

Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Hasel	(<i>Coryllus avellana</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Eyonimus europaeus</i>)
Grauweide	(<i>Salix cinerea</i>)

c) Innerhalb der sonstigen Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Bäume 1. Ordnung:

Stieleiche	(Quercus robur)
------------	-----------------

Bäume 2. Ordnung:

Birke	(Betula pendula)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Espe	(Populus tremula)
Salweide	(Salix caprea)

Sträucher:

Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Pfaffenhüttchen	(Eyonimus europaeus)
Grauweide	(Salix cinerea)
Gem. Schneeball	(Viburnum opulus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Holunder	(Sambucus nigra)
Hasel	(Coryllus avellana)

8.3.3. Kinderspielplatzbedarf

Zur Bedarfsdeckung an Kinderspielplätzen sind als Richtwert 2 % bis 3 % der zulässigen Geschoßfläche als Kinderspielplatz herzurichten:

$$WA = 1.900 \text{ qm} \times 0,8 \times 3 \% = 46 \text{ qm}$$

Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kleinkinder muß mindesten 30 qm groß sein.

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet worden, da einerseits die erforderliche Größenordnung nicht kindgerecht ist, andererseits die Randlage angrenzend an die stark befahrene Bundesstraße und die unmittelbare Nachbarschaft zum Gewerbegebiet denkbar ungeeignet erscheint.

Ersatzweise sollte, soweit nicht bereits geschehen, im westlich an den Planbereich angrenzenden Wohngebiet ein ausreichend dimensionierter Spielplatz eingerichtet werden.

8.4. Verkehrswesen

8.4.1. Überörtliches Verkehrssystem

Der geplante Gewerbe- und Industriepark wird über die Planstraße vom Süden her zentral über die Bundesstraße 247 mittig im Ortsteil Lindenberg erschlossen. Die Zufahrt erfolgt einzig über diese Planstraße, was sicherstellt, daß der Kraftfahrverkehr kontrolliert und zentral orientiert gelenkt wird und keine ungewollten Schleichwege entstehen. Ein festgesetztes Ein- und Ausfahrtsverbot entlang der Bundesstraße 247 sichert diese Planungsabsicht.

Der Ausbau der Verlängerung des Köllerweges für den gewerblichen Kraftfahrverkehr ist nicht geplant; dieser wird als verkehrsberuhigter Wohnweg an der westlichen Gewerbegebietsgrenze als Sackgasse abgehängt, was jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist. Dessen Geltungsbereich endet an der Ostkante der Trasse des Köllerweges.

8.4.2. Interner Verkehr

Intern werden die einzelnen Gewerbegrundstücke über ein gemeinsames öffentliches Stichstraßensystem angebunden, weitere Erschließungen für den KFZ-Verkehr sind privatrechtlich auf den Baugrundstücken zu regeln.

Das Profil der Planstraßen weist eine Fahrbahn von 6,50 m Breite für Zweirichtungsverkehr, einen auch für LKW nutzbaren öffentlichen Parkstreifen von 2,50 m Breite sowie straßenbegleitend einen durch einen mit Baumpflanzangebot belegten 1,50 m breiten Grünstreifen abgeteilten 1,50 m breiten Fußweg aus; an dem gegenüberliegenden Fahrbahnrand schließt ebenfalls ein 1,50 m breiter Fußweg an.

Die Zugänge zu den Gebäuden sind im Sinne einer optimalen Gestaltung des Gewerbeparks im Zuge der Freiflächengestaltung mit zu erfassen. Private Stellplätze sind nach jeweiliger Nutzung entsprechend der Landesbauordnung in ausreichender Anzahl auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Diese sind für PKW vorzugsweise auf den der Straße zugewandten Grundstücksbereichen einzurichten. Hierbei ist wie grundsätzlich bei allen zu befestigenden Flächen auf wasserdurchlässige Ausführung zu achten. Je fünf Parkplätze ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum neu anzupflanzen.

8.4.3. Sichtdreiecke

Im Bereich der Planstraßen sind entsprechend der EAE 1985 Sichtfelder von 20/25 m bezogen auf die Fahrbahnachse ausgewiesen. Im Einmündungsbereich der Planstraße in die Bundesstraße sind Schenkenlängen von 23m x 133 m erforderlich.

9. Altlasten und Immissionsschutz

Eine gegenseitige mögliche Beeinträchtigung der unterschiedlichen Nutzungsarten und der benachbarten Landschaftsräume durch Emissionen und Immissionen (auch Altlasten) ist durch geeignete planerische, technische und betriebliche Maßnahmen auszuschließen oder möglichst gering zu halten. Dabei ist auch durch räumliche Gliederung sicherzustellen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf außerhalb des Planbereichs liegende Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete vermieden werden.

9.1. Kennzeichnung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffe belastet sind (§ 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB entsprechend der Altlastenuntersuchung des Ingenieurcontors Bremen bekannt geworden. Als ehemaliger Standort der Tierproduktions-LPG und Pflanzenproduktions-LPG mit Reparaturstützpunkt für Maschinen ist von einer Belastung auszugehen, die auf den großzügigen Gebrauch von Chemikalien, Pflanzenschutzmitteln sowie Ölen und Schmierstoffen und deren mangelhaften Entsorgung zurückzuführen ist.

9.2. Untersuchung der Altlasten und Immissionschutzmaßnahmen

Zur Feststellung von Altlasten und Erörterung der erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung der Gruchsemissionen der bestehenden Schweinemastanlage der ehemaligen LPG im Nordosten des Plangebietes ist von der Planergruppe Teistungen-Lindenberg/Eichsfeld eine Standortsuntersuchung durchgeführt worden. In diesem Zusammenhang sind einige relevante Auszüge dieses Gutachtens besonders zu berücksichtigen: Das Gewerbegebiet Teistungen-Lindenberg soll aus einem bereits als Gewerbekomplex genutzten Anwesen entwickelt werden. Dieser bestehende Teil ist integraler Bestandteil des neuen Gewerbegebietes. Er beinhaltet im wesentlichen die folgenden Betriebe:

- KFZ - Reparaturbetriebe
- Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (Pflanzenproduktion in Gewächshäusern)
- Schweinemastbetrieb
- Groß- und Einzelhandelsunternehmen
- Handwerksbetriebe

Weiterhin ist auf dem Gelände eine stillgelegte Kassernenanlage der NVA-Grenztruppen vorhanden.

Erforderliche Maßnahmen beim ehemaligen Heizwerk: Sofortiger restloser Abtransport der Ascherückstände zu einer für die vorgefundenen Schadstoffe geeigneten Sondermüllbeseitigung.

Kläranlage: Das Risikopotential ist gering. Deshalb besteht kein aktueller Handlungsbedarf. Bei einem evtl. Abriß der Anlage sollten aus dem Seitenraum und unter der Bodenplatte Bodenproben gezogen werden (Rammkernsondierung) und aus der 20 µm-Fraktion die eruierten Stoffe untersucht werden.

KFZ - Wartung: Eine Sanierung des Systems der Autowaschanlagen erscheint dringend notwendig. In der bestehenden Anlage sind die maßgeblichen Grenzwerte mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht einzuhalten.

Bauschuttdeponie: Bauschutt sollte in Gewerbegebieten nur in Ausnahmefällen zwischengelagert werden. Es obliegt der Gemeinde Teistungen, das vorgefundene Zwischenlager möglichst bald aufzuheben und den anfallenden Bauschutt in einer nahegelegenen, zugelassenen Deponie ablagern zu lassen.

Lagerflächen für Baumaschinen und Baustoffe: Nach den vorliegenden Erkenntnissen kann die Lagerfläche als unbelastet eingestuft werden.

Schweinemastbetrieb:

Es ist mit dem bereits vorliegenden Gutachten über geruchsemitierende Belastungen ein Instrumentarium zur Regelung der gebietsatypischen Nutzung gegeben. Dieses Gutachten ist Teil des Bebauungsplanes. Bereits im heutigen Bestand ist hiernach der im nördlichen Bereich des Plangebietes angesiedelte Schweinemastbetrieb für die im Umkreis stehende Wohnbebauung, in warmen Wetterlagen für das gesamte Ortsgebiet Teistungen, eine unzumutbare Geruchsbelastung, die eine unmittelbare bauliche Veränderung am Betrieb in erheblichem Umfang auslöst bzw. zur Aussiedlung der Schweinemast führen muß.

Die Untersuchungsergebnisse wurden wie folgt zusammengefaßt: "Abschließend kann gesagt werden, daß die momentane Situation unbefriedigend ist und eine Geruchsbelästigung durch den Mastschweinbetrieb ohne entsprechende Maßnahmen zur Belastung des anzusiedelnden Gewerbegebietes und auch der in Teistungen lebenden Bevölkerung führt. So ist der vorhandene Betrieb im derzeitigen Zustand nur schwer mit dem Gewerbegebiet vereinbar. Insbesondere in den Sommermonaten ist eine erhebliche Geruchsbelästigung durch die Abluft aus den Stallungen und durch die Fäulnisprozesse im Festmist und in der Gülle gegeben (siehe auch Punkt B.1 des Gutachtens).

Es besteht in diesem Fall ein dringender Handlungsbedarf, um durch technische Maßnahmen die gegebene Situation zu verbessern. Durch eine Änderung des betrieblichen Ablaufes ist eine Geruchsminderung, wie sie bei dem Mastbetrieb in Teistungen erforderlich ist, nicht zu realisieren und kann nur als Notlösung für eine eventuelle Übergangsphase angestrebt werden.

Daraus resultiert, daß eine Lösung des Problems nur mit einer ablufttechnischen Behandlungsanlage, wie sie in der Studie vorgestellt wurde, erreichbar ist. In einer derartigen Anlage muß die Abluft aus den Stallungen, der Güllegrube und die Abluft, die vom Festmist abgegeben wird, behandelt werden. Infolge der in Anhang 4 des Gutachtens zusammengestellten Investitionen wird eine Gesamtsumme von ca. DM 2,0 Mio. zur Sanierung der Anlage erforderlich."

Ein auf diesen Bebauungsplan anwendbares den hiesigen Anforderungen adäquates schalltechnisches Gutachten (a.a.O.) gab im Anwendungsbereich eine differenzierte Gliederung in Form von Zonierung einzelner ausschließlich intensitätsrelevanter Nutzungsbeschränkungen vor. Entsprechend werden so auch hier einzelne Zonen mit Einschränkung des möglichen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel, der durch bauliche Maßnahmen beeinflussbar ist, gebildet und festgesetzt.

10. Sozialplan

Das BauGB verpflichtet die Gemeinden mit seinem Teil IV "Sozialplan und Härteausgleich" nach § 180 ff, voraussichtliche nachteilige Auswirkungen für die in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aufzuzeigen. In entsprechenden Fällen soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden und gemildert werden können. Das Gesetz nennt als mögliche Auswirkungen Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel sowie Umzug von Betrieben. Die Gemeinde hat geeignete Maßnahmen zu prüfen, zu erörtern und Prüfungen, Maßnahmen, Erörterungen und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan).

Im bisherigen Verfahren sind diesbezüglich keine Härtefälle bekannt geworden.

11. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die zum Teil schon vorhandenen Versorgungsleitungen werden unterirdisch geführt und bedürfen keiner besonderen Festsetzung. Die Trasse der Leitungen wird soweit möglich in den öffentlichen Straßenraum integriert. Die Zugänglichkeit und die Wartung sind mit dem Leitungsträger abzusprechen.

11.1. Wasserversorgung

Die Baugrundstücke werden an das öffentliche Wasserversorgungsnetz für Trink- und Löschwasser angeschlossen. Die im Planbereich vorhandene Wasserleitung besteht zum großen Teil aus Asbestzementrohren, die im Rahmen der Baumaßnahmen zu ersetzen sind. So ist aus dieser Sicht der Anschlußpunkt für die Sekundärererschließung nicht fixiert und kann sich entsprechend den Vorstellungen des Wasserversorgungsunternehmens dem Bedarf anpassen. Parallel zu den Stichstraßen verläuft künftig eine Ringleitung DN 150, die hier den Bedarf an Trink- und Löschwasser bei einem ermittelten Bedarfswert von max. 10 cbm/h (bzw. Löschwasserbedarf 96 cbm/h) deckt.

11.2. Elektro-Versorgung

Die elektrische Versorgung des Gewerbeparkes in Teistungen Lindenberg wird mit einem Bedarf von 600 KW \pm 20% mit 20 KV-Anschluß in drei Lastschwerpunkten des Gewerbeparkes, in denen jeweils eine ausreichend dimensionierte Trafostation installiert ist, vom öffentlichen Energieversorgungsunternehmen sichergestellt. Von hier aus werden entsprechende Sticleitungen durch den Gewerbepark geführt. Größere Abnehmer werden direkt an die Niederstromanlage der Stationen angeschlossen; alle anderen werden über die genannten Sticleitungen versorgt.

11.3. Abwasserbeseitigung bzw. Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet wird an die Schmutz- und Regenwasserleitung angeschlossen. Das Schmutzwasser wird über zu erneuernde Sammelleitungen in die geplante Kläranlage eingeleitet. Die Anlage soll so dimensioniert sein, daß der umliegende Bereich künftig mit entsorgt werden kann.

Das in Sammelleitungen erfaßte Regenwasser aus Straßen-, Hof- und Dachentwässerung wird in zwei Regenrückhaltebecken eingeleitet. Der Abfluß wird auf ca. 100 l/sec. reduziert. Das Überlaufwasser aus dem Rückhaltebecken fließt über den im Süden an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Bachlauf "Reese" in die Hahle ab.

11.4 Erdgasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der Primärenergie Erdgas wird durch die Erdgasversorgung Worbis/Eichsfeld GmbH und deren z.T. schon bestehendes Leitungsnetz sichergestellt.

11.5. Abfallbeseitigung

Der Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Worbis. Die Abfallstoffe werden von der zentralen Abfallbeseitigung des Landkreises Worbis entsorgt.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Entsorgung nicht für alle Abfälle durch den Landkreis erfolgt. Sonderabfälle sind von den Gewerbebetrieben bzw. den Erzeugenden den dafür zugelassenen Entsorgungsanlagen ordnungsgemäß zuzuführen.

12. Belange der Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Tongefäße oder Scherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch als geringere Spuren) gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind, da sie wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte darstellen. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

13. Flächenbilanz und voraussichtlich entstehende Durchführungskosten

13.1. Flächenbilanz

Flächenanteil	ha	%
Geltungsbereich	33,3	100
öffentliche Verkehrsflächen	1,5	4,5
Grünflächen	9,8	29,5
Wasserflächen	0,5	1,5
Nettobauland	21,5	64,5
überbaubare Flächen	18,2	55

13.2. Kosten

Die voraussichtlichen Kosten, die durch die Realisierung der Bebauungsplanziele entstehen, liegen insgesamt bei rund 6,8 Mio DM:

Kostengruppe	Größen- ordnung	Einheits- preis	Gesamtpreis
Straßenbau	13.000 m ²	160,00	2.080.000,00
Schmutz-/Regenwasserkanal	2.700 lfm	600,00	1.620.000,00
Wasserversorgung	1.500 lfm	300,00	450.000,00
Elektroenergieversorg.	1.500 lfm	160,00	240.000,00
Gasversorgung	1.500 lfm	170,00	255.000,00
Beleuchtung	50 St.	2.000,00	100.000,00
öffentliche Grünanlage	98.000 m ²	20,00	1.960.000,00
Rad- und Fußwege in öffentlicher Grünanlage	900 lfm	60,00	54.000,00
Gesamtkosten			6.759.000,00

Die Kosten der Aussiedlung des Schweinemastbetriebes werden nach dem "Gutachten über Geruchsemissionen des Mastschweinbetriebes" berechnet.

14. Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Lindenberg" erfolgte durch öffentlichen Aushang und in Form einer Bürgerversammlung am 19.11.1991 in Teistungen. Es erschienen einige Interessierte, die weder Anregungen noch Bedenken äußerten.

15. Synopse zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Bebauungsplan Gewerbegebiet Teistungen Lindenberg Synopse	
<p>Schreiben vom 25.06.91 Landkreis Worbis, Dezernat 5, Gesundheitsamt</p> <p>Durch die Übernahme vorhandener Gebäude darf es zu keinen höheren Emissionen von Lärm und Abgasen einschließlich Staub zum angrenzenden Wohngebiet kommen. Bezugnehmend auf die Emissionen des dortigen zentralen Heizhauses sind die gesetzlichen Bestimmungen und DIN-Vorschriften einzuhalten.</p>	<p>Die vorliegende Planung berücksichtigt die angesprochenen Belange und ist darauf ausgelegt, die zur Zeit bestehenden Belästigungen zu minimieren. Die Heizzentrale ist außer Betrieb genommen. Die Entsorgung der Rückstände aus dem Betrieb der Anlage erfolgt entsprechend dem vorliegenden Altlasten-Gutachten.</p>
<p>Schreiben vom 24.06.91 Arbeitsamt Nordhausen</p> <p>... sind wir nicht mehr berechtigt, diese Stellungnahmen direkt an den Antragsteller zu geben. Diese werden nach Vorliegen des Antrages im Wirtschaftsministerium über das Landesarbeitsamt abgefordert.</p>	

<p>Schreiben vom 20.06.91 Nordthüringer Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH</p> <p>Ein Teil des von Ihnen vorgesehenen Gewerbegebietes befindet sich in der TWSZ II ... eine Neubebauung in diesem Gebiet verboten ist. Es handelt sich bei dem ... zu schützenden Bohrbrunnen um eine Eigenversorgungsanlage der LPG, was bedeutet, daß zu prüfen wäre, inwieweit dieser Brunnen und für welche Zwecke er benutzt wird.</p> <p>Für die ... TW-Hauptversorgungsleitung ist ... eine Freihaltstrasse von 15 m ... zu gewährleisten.</p> <p>Für ... E-Kabel ist eine Freihaltstrasse von 10 m erforderlich.</p> <p>... ist ein Ringleitungssystem vorzusehen. Die Anbindepunkte sind durch das Planungsbüro mit der NWA GmbH abzustimmen.</p> <p>... sind alle notwendigen Einleitbedingungen durch die Staatl. Gewässeraufsicht festzulegen.</p>	<p>Der Bohrbrunnen diene der LPG zur Bewässerung ihrer Pflanzenzucht. Die Gemeindeverwaltung Teistungen hat in Verhandlungen mit der NWA geklärt, daß die Anlage unbedeutend ist und die Trinkwasserschutzzone II in diesem Bereich aufgehoben wird.</p> <p>Die Forderung der Freihaltung der Trassen in dieser Größenordnung ist unrealistisch. Die künftigen, neu zu bauenden Versorgungsleitungen werden in der Straßentrasse untergebracht. Insofern ist eine gesonderte Ausweisung eines Leitungsrechtes überflüssig. Einzelheiten der Durchführung der Baumaßnahmen sind im Rahmen der Bauantragstellung und Projektplanung einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Der Bebauungsplan ist zur Regelung solcher Details nicht das geeignete Instrument.</p>
<p>Schreiben vom 26.06.91 Landrat des Landkreises Worbis</p> <p>Die Gemeinde muß durch Antragstellung von Unternehmen garantieren, daß ein Wiederverkauf der Industrie- und Gewerbeflächen an interessierte Betriebe gesichert ist.</p>	<p>Die geforderte Garantie wird von der Gemeinde erbracht.</p>

<p>Schreiben vom 27.06.91 Landkreis Worbis, Kreisverwaltung, Dezernat 7, Regionalentwicklung/Wirtschaftsförderung</p> <p>... Somit ergibt sich aus regionalplanerischer Sicht zwingend die Notwendigkeit, in Teistungen ein Gebiet zu erschließen, um mittelständige Betriebe anzusiedeln und Arbeitsplätze für die Region ... und darüber hinaus zu schaffen.</p>	
<p>Schreiben vom 27.01.92 Amt für Arbeitsschutz Nordhausen - Gewerbeaufsichtsbehörde -</p> <p>Als ein Träger öffentlicher Belange ist vom Landesverwaltungsamt Nord, Abt. Immissionsschutz, Schacht 2, O - 5400 Sondershausen eine Stellungnahme einzuholen.</p>	<p>Am 30.01.92 wurden die Unterlagen zur Trägerbeteiligung ebenfalls an das Landesverwaltungsamt Nord, Abt. Immissionsschutz, Schacht 2, O - 5400 Sondershausen verschickt.</p>
<p>Schreiben vom 03.02.92 Katasteramt Worbis</p> <p>Die Bezeichnung der Flur (Teistungen Flur 3) auf dem B-Plan muß noch erfolgen.</p>	<p>Die genehmigungsfähige Fassung des B-Planes wird auf eine korrigierte Kartengrundlage gezeichnet, die unter anderem auch die Flurbezeichnung enthalten wird.</p>
<p>Schreiben vom 03.02.92 Kreishandwerkerschaft Worbis</p> <p>... kann dem Bebauungsplan die volle Zustimmung erteilt werden. Es wird jedoch nochmals ausdrücklich darum gebeten, bei der detaillierten Gestaltung des Bebauungsplanes ... das ortsansässige Handwerk zu bedienen.</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde anhand der vorliegenden Bewerbungen um gewerbliche Grundstücke und der Vorstellungen der ortsansässigen Betriebe erarbeitet. Eine Vorrangbedienung des ortsansässigen Handwerkes ist über diese Tatsache hinaus nicht Gegenstand eines Bebauungsplaninhaltes und kann dementsprechend im Bebauungsplan nicht geregelt werden.</p>

<p>Schreiben vom 06.02.92 Polizei-Inspektion Worbis</p> <p>dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Teistungen-Lindenberg vom 16.01.92 wird ... zugestimmt. Für die Anbindungsvariante des Gewerbegebietes an die B 247 ist ein gesonderter Plan zur Bestätigung vorzulegen. Die Vorlage muß erfolgen beim Baulastträger der B 247, beim Straßenverkehrsamt des Landkreises Worbis und bei der Polizeidirektion Nordhausen.</p>	<p>Der Ausbauplan der angesprochenen Anbindungsvariante der Planstraße an die B 247 wird den genannten Behörden zur Bestätigung zugeleitet.</p> <p>Der Bebauungsplan hat sich weiter mit diesem Thema nicht mehr zu befassen.</p>
<p>Schreiben vom 05.02.92 Museum für Ur- und Frühgeschichte Thüringens</p> <p>zum o. g. Vorhaben bestehen unsererseits keine Bedenken ... Wir verweisen deshalb auf das o. g. Gesetz § 16, (Thüringer Denkmalschutzgesetz) wonach Zufallsfunde der unverzüglichen Anzeigepflicht an das Landesamt Weimar unterliegen ... Die bauausführenden Betriebe sind von Ihnen auf diese Bestimmungen hinzuweisen.</p>	<p>Die Behandlung möglicher archäologischer Funde kann nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sein. Diesbezügliche Regelungen sind im Rahmen eines konkreten Bauantragsverfahren abzuhandeln. In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>
<p>Schreiben vom 07.02.92 Thüringer Ministerium für Wirtschaft und Technik, Abteilung Verkehr, Luftfahrtbehörde</p>	<p>Das Schreiben der Luftfahrtbehörde setzt sich mit den Inhalten des Bebauungsplanes in keiner Weise auseinander. Es ist somit von einer Zustimmung auszugehen.</p>
<p>Schreiben vom 13.02.92 Handwerkskammer Erfurt</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan des Gewerbegebietes wird von der Handwerkskammer ohne Einschränkung befürwortet.</p>	

<p>Schreiben vom 26.02.92 EVW Erdgasversorgung Worbis/Eichsfeld GmbH</p> <p>... wir zu dem Entwurf des Bebauungs- planes keine Bedenken vorzubringen haben. Wir möchten Ihnen die Anregung ge- ben, die Grundstückserwerber auf die Möglichkeit der Erdgasversorgung hinzu- weisen.</p>	<p>In der Begründung des Bebauungs- planes wird unter Ver- und Entsor- gung der Punkt Versorgung des Plangebietes mit Erdgas eingearbei- tet.</p>
<p>Schreiben vom 04.03.92 Thüringer Landesanstalt für Bodenfor- schung</p> <p>... keine Einwände gegen die geplante Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet bestehen.</p>	
<p>Schreiben vom 11.03.92 ENAG Energieversorg. Nordthüringen AG</p> <p>dem vorliegenden Entwurf des Bebau- ungsplanes "Gewerbegebiet Teistungen", Stand 16.01.92, wird hiermit unsere Zu- stimmung erteilt.</p>	

**Schreiben vom 17.03.92
Industrie- und Handelskammer Erfurt**

Da es sich um einen vollkommen veränderten Sachverhalt handelt, ist unsere Stellungnahme projektbezogen zu konkretisieren, was ohne einen entsprechenden Ergänzungsbericht zum B-Plan nicht möglich ist.

Stellen Sie uns diesen bitte zu ...

Schreiben vom 22.05.92

Wie bereits am 17.03.1992 durch uns geäußert, wurde eine amtliche Nutzungsänderung vorgenommen:

- Wegfall MI
- Ausweisen von GI neben GE

Damit sind Immissionskonflikte zwischen Nutzungen, die schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen und Wohn- bzw. sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen vorprogrammiert.

Somit planen Sie Ihre Gemengelage bzw. ein. Auch wenn in der Begründung zum B-Plan unter 3. verschiedene Gutachtenverfahren zur Vermeidung von störenden Auswirkungen auf außerhalb des Planbereichs liegende Wohngebiete genannt werden, ist von dieser Tatsache nicht abzurücken.

Für die an vorhandene Wohnnutzung heranrückende gewerbliche Bebauung durch Neufestsetzung eines GE- bzw. GI-Gebietes gilt ebenso das Veranlasserprinzip. Die gewerbliche Bebauung hat auf die vorhandene Wohnnutzung Rücksicht zuzunehmen, da diese Priorität besitzt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird der IHK zugestellt.

Von amtlicher Nutzungsänderung kann hier nicht die Rede sein. Der Bebauungsplan geht unter Berücksichtigung der Belange sämtlicher Nutzungen und deren Auswirkungen untereinander äußerst behutsam mit dem benachbarten Bestand um. Inhaltlich sind die angesprochenen Bedenken in sich widersprüchlich. Gemengelagen werden einzig und allein durch die Festsetzung von Mischnutzungen provoziert! Der B-Plan hingegen setzt über fein differenzierte Nutzungsvarianten eindeutig gegliederte Strukturen fest, in deren Folge die Emissionen aus den einzelnen Bereichen so abgestuft sind, daß nach den gegebenen Umständen die größtmögliche Berücksichtigung bestehender Wohnquartiere nicht besser realisiert werden kann. So sind beispielsweise die GE/e-Bereiche in ihren möglichen Emissionsentwicklungen weit unterhalb der Belastung aus einer MI-Ausweisung anzusiedeln, weil zum ersten eine Einschränkung für Mischgebiete unrealistisch ist und zum anderen dort eine unmittelbare Nachbarschaft sogar innerhalb von Gebäuden zwischen Gewerbe und Wohnen unvermeidbar wird.

<p>... sind weder für den GE- noch GI-Bereich Geschößflächenzahlen angegeben, was Sie bitte nachholen möchten....</p> <p>besteht für eine GI-Festlegung ... kein Handlungsbedarf.</p>	<p>Die Festsetzung von Geschößflächenzahlen ist im vorliegenden Fall überflüssig, da die Definition der möglichen Baukörperdimensionen über Grundflächenzahl und Bauhöhe völlig ausreicht. Eine zusätzliche Festsetzung über GFZ wäre eine grundsätzlich zu vermeidende Überdefinition. Bei gewerblichen Bauten sind derlei Festsetzungen ohnehin nicht angebracht, da hier in den seltensten Fällen mit irgendwelchen Geschößhöhen kalkuliert werden kann und damit eine festgesetzte GFZ ad absurdum geführt würde. Durch das angestrebte breite Branchenspektrum ist auch die GI-Ausweisung gerechtfertigt.</p>
<p>Schreiben vom 20.03.92 Landkreis Worbis, der Landrat</p> <p>wenn auch nicht abzusehen ist, ob die Schweinemast ... aufrecht erhalten werden kann, so läßt die beabsichtigte Planung durch die Art der Bodennutzung (GI) eine industrielle Weiternutzung der Gebäude und baulichen Anlagen zu. Damit sind fortgesetzte Geruchs- und Lärmimmissionen in dem erwähnten Sondergebiet Erholung zu erwarten. Ich bitte daher, die Schweinemastanlage aus der Planung herauszunehmen und als privilegiertes Vorhaben, das ohnehin Bestandschutz hat, im Außenbereich zu belassen.</p>	<p>Allgemein und unter entsprechenden Voraussetzungen, so unter anderem durch Nutzungseinschränkungen oder Einstufung als GE, kann die eventuell mögliche Belästigung der angrenzenden Nutzungen erheblich reduziert werden, wobei in unmittelbarer Nachbarschaft kein Sondergebiet Erholung ausgewiesen ist. Der Schweinemastbetrieb ist nicht aus dem Geltungsbereich zu entlassen, da die Problematik der Belästigung in jedem Fall abzuhandeln ist und eine diesbezügliche Lösung gefunden werden muß, d.h. dem Schweinemastbetrieb muß in absehbarer Zeit ein Alternativstandort angeboten werden.</p>

<p>... rege ich an, vom Köllerweg eine Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit längs der vorhandenen Kaserne zu planen und eine beiderseitige Bebauung vorzusehen.</p> <p>... In diesem Zusammenhang bitte ich, die Planunterlagen ... zu ergänzen.</p> <p>... ich bitte deshalb um eine beurteilungsfähige Darstellung im Plan.</p> <p>... die Gebäude entsprechend der offiziellen Katasterschraffur zu kennzeichnen.</p>	<p>Für eine weitere Erschließungsstraße fehlen die notwendigen räumlichen Voraussetzungen. Dies konnte der LK aufgrund der unvollständigen und in Teilen mangelhaften Planunterlage nicht erkennen. Korrektur und Ergänzung der Planunterlagen sind in Auftrag gegeben. Auf diesen Unterlagen wird sofort nach Vorlage der genehmigungsfähige B-Plan umgezeichnet, der dann auch alle notwendigen Details verständlich darstellt und festsetzt.</p>
<p>Fläche mit Bindung für die Bepflanzung</p> <p>...</p> <p>... schlage vor, eine Pflanzbreite von 10 m bis maximal 15 m nicht zu überschreiten.</p>	<p>Bei einer sinnvollen Aufteilung und Gestaltung eines Bebauungsplanes, der darüber hinaus mit einem Grünordnungsplan ausgestattet wird, ist eine generelle Beschränkung der Pflanzstreifen abzulehnen. Hier soll ein nach neuesten Erkenntnissen gestaltetes Gewerbegebiet mit motivierendem und Identifikationscharakter entstehen, das der Begründung einen sehr hohen Stellenwert einräumt. Darüber hinaus werden die geplanten Grünflächen unbedingt zur Eingriffsregelung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benötigt.</p>
<p>Bei der Festsetzung der bebaubaren Flächen werden vorhandene Gebäude z. T. so geschnitten, daß ihre Umnutzung sehr fraglich erscheint.</p> <p>Deshalb sollte unter Zugrundelegung des Bauzustandes und der möglichen Nutzung eine Überprüfung im Detail vorgenommen werden.</p>	<p>Der Zustand der vorhandenen Gebäude wurde sorgfältig überprüft. Hierbei wurde festgestellt, daß die betroffenen Gebäude, die ohnehin Bestandschutz genießen, auch kurzfristig kaum noch zu erhalten sind. Darüber hinaus ist der Bebauungsplan ein Instrumentarium, das langfristig die gewollte Bebauung und Erschließung sichern soll.</p>

Nach den mir vorliegenden Planunterlagen ist das Gebiet hinsichtlich der Abwasserableitung und Abwasserbehandlung nur teilweise erschlossen und in der Gesamtheit sanierungsbedürftig.

Ich weise deshalb vor allem darauf hin, daß verschmutztes Niederschlagswasser, hervorgerufen von der Tankstelle und der Waschanlage, nach dem Stand der Technik über ausreichend bemessene Abscheider mit vorgeschaltetem Schlammfang und nachgeordnetem Probeentnahmeschacht zu leiten und zu behandeln sind.

Im Zusammenhang mit der inneren Erschließung des Plangebietes ist für die Einleitung in das öffentliche Kanalnetz eine Indirekteinleitungserlaubnis (Wasserbilanzentscheid) einzuholen.

Das gilt auch für die Wasserversorgung aus dem öffentlichen Netz.

Das verwendete Brauchwasser ist so aufzubereiten, daß es weitgehend im Kreislaufverfahren genutzt werden kann.

Ebenso sind für das Plangebiet Löschwasserkapazitäten nach DVGW, Arbeitsblatt W 409 (7/78) zu schaffen.

Die der Begründung beigefügte Teilstudie D (Generalentwässerungsplan) ist mit der oberen Wasserbehörde abzustimmen.

Zu dem südöstlich das Plangebiet tangierenden öffentlichen Gewässer (Kennzeichnung "Bach") ist ein Abstand von 15 m, gemessen von der Bachgrenze bis zur geplanten, überbaubaren Grundstücksfläche einzuhalten. Vorhandener Baumbestand ist aus landschaftspflegerischer Sicht bei Bauarbeiten zu schützen.

Die Einzelheiten zur Wasserversorgung und zum Entwässerungskonzept regelt das Gutachten des Büros Dr. Winter. Einzelprojekte der Investoren sind im Rahmen einer Baugenehmigung abzuhandeln und nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Der Abstand der Baugrenze zum Bachbett wird in der Planzeichnung entsprechend korrigiert. Es ist nach Grünordnungsplan ein Schutzstreifen vorgesehen.

<p>Innerhalb des Plangebietes besteht auf Teilflächen Altlastverdacht. Darauf wird im Anhang 6 zur Begründung hingewiesen.</p> <p>Ich bitte um Kennzeichnung dieser Flächen im Plangebiet und entsprechende Erweiterung der Legende.</p>	<p>Der Bereich der Kontaminierung des Geländes wird aus dem genannten Gutachten in Planzeichnung und Legende übernommen.</p>
<p>Ich weise darauf hin, daß der Betrieb einer Bauschuttdeponie durch die Gemeinde nicht statthaft ist. Bauschutt ist der entsorgungspflichtigen Körperschaft zu überlassen.</p> <p>Bei Sanierung der beschriebenen Altlasten ist rechtzeitig über die geeignete Deponierung zu entscheiden. Ich bitte, dies in der Begründung zum B-Plan einzuarbeiten.</p>	<p>Die Begründung erhält einen Hinweis zur Entsorgung des vorhandenen Bauschutttes.</p>
<p>Für die bereits mit einer Gärtnerei bebaute Fläche im Südosten des Plangebietes ist die Zufahrt unter dem Aspekt der veränderungsbedürftigen Verkehrsverhältnisse im Bereich der B 247 zu sichern.</p> <p>Gleichzeitig bitte ich um Übernahme der entsprechenden Sichtdreiecke an der Aufmündung der Haupterschließung des Gebietes auf der B 247.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich in diesem Sektor geändert. Der vorhandene Betrieb gilt als privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich. Die Zufahrt zu diesem Grundstück ist nicht über diesen Bebauungsplan zu regeln. Nach Überplanung des Knotenpunktes an der B 247 werden die Sichtdreiecke in den Plan eingezeichnet.</p>
<p>... Um zeitliche Verzögerungen in der Nutzung der Flächen zu vermeiden, rege ich den Beschluß über ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB an...</p>	<p>Das angeregte Umlegungsverfahren erweist sich in diesem Fall aus heutiger Sicht als überflüssig.</p>
<p>Schreiben vom 07.04.92 Deutsche Reichsbahn, Direktion Erfurt</p> <p>Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung</p>	

<p>Schreiben vom 22.04.92 Thüringer Landesanstalt für Umwelt</p> <p>... wenden Sie sich bitte zuständigkeits- halber an das Landesverwaltungsamt Weimar, Bereich Umwelt ...</p>	<p>Die Beteiligung der Umweltbehörde im Landesverwaltungsamt Weimar ist ohne Reaktion erfolgt.</p>
<p>Schreiben vom 04.05.92 Telekom, Fernmeldeamt Erfurt</p> <p>Gegen die o.g. Bebauung haben wir keine Einwände. ... Außerdem sind geeignete Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanla- gen vorzusehen.</p>	<p>Der öffentliche Straßenraum ist als Trasse für sämtliche Medienträger vorgesehen.</p>
<p>Schreiben vom 06.05.92 Bergamt Erfurt</p> <p>... seitens des Bergamtes keine Einwände ...</p>	

Von den angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange sind ansonsten keine weiteren Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen eingegangen.

Einsprüche von Bürgern sind nicht erfolgt. Angedachte, bei Gelegenheit nachträglich vorgebrachte Bedenken konnten im Gespräch zwischen den Betroffenen und der Gemeindeverwaltung einvernehmlich beigelegt werden.

Teistungen, den 21. September 1992