

## Begründung

Gemäß § 9 (8) Bau GB zum Vorhaben - und Erschließungsplan der GbR Autopark Staßfurt

### 1. Geltungsbereich

Das Baufeld für den Vorhaben - und Erschließungsplan liegt im Norden Staßfurts. Es umfaßt folgendes Flurgrundstück : 5/43.

### 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des V/E-Plan hat eine Größe von ca. 2,0246 ha. Er ist

- im Nordwesten durch die Förderstedter Straße
- im Nordosten durch das Flurstück 5/42
- im Südosten durch das Flurstück 3/25
- im Südwesten durch das Flurstück 3/14

eingegrenzt.

Für das Baugebiet wird eine durchschnittliche Geländehöhe von ca. 78,0 m über NN angenommen.

### 3. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt ist der oben genannte Standort als Fläche für Gewerbegebiete ausgewiesen.

### 4. Art der baulichen Nutzung

Mit dem V/E-Plan wird das Ziel verfolgt, eine planungsrechtliche Grundlage für die geplanten Vorhaben zügig zu schaffen. Die sich ansiedelnden Firmen sind mit dem Verkauf und Service rund um das Auto tätig. Im wesentlichen sind folgende Vorhaben geplant :

- Schaffung eines Gebäudekomplexes der Firmen  
Firma Arnold/Gorges - Mazda Verkauf und Werkstattservice  
Firma Knoll - Renault Verkauf und Werkstattservice  
Firma Wenzel Autoteile Großhandel
- Firma Rohrschneider - Automobile-Karosserieinstandsetzung
- Firma Kost - SB-Waschanlage
- Firma Weiß - Autoelektrik und Zubehör

## **5. Umweltverträglichkeit**

Die zu bebauende Fläche wird landwirtschaftlich nicht mehr genutzt. Nennenswerte Grünzüge bzw. Biotope sind nicht vorhanden.

Mit der Bebauung entsteht eine offene begrünte Gewerbeparkstruktur, die zu einer wesentlichen Aufwertung der bereits vorhandenen Bebauung beiträgt. Der im KFZ-Werkstattbereich anfallende Sondermüll ist gewerbegerecht zu entsorgen. Die im Schmutzwasserbereich anfallenden Benzine, Öle und Emulsionen sind durch Leichtflüssigkeitsabscheider, Benzinabscheider und Koaleszenzabscheider vom Schmutzwasser zu trennen.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die geplante Erschließungsstraße, welche direkt mit der nordwestlich liegenden Straße nach Förderstedt verbunden wird. Innerhalb des Baugebietes sind Straßen für jedes Bauvorhaben einschließlich der notwendigen Einstellplätze bzw. öffentliche Parkplätze geplant.

Die bereits vorhandene Erschließungsstraße auf dem Flurstück 3/16 wird zu einem späteren Zeitpunkt an die geplante Erschließungsstraße, beginnend im Flurstück 5/42, angeschlossen. Dadurch ist eine südöstliche Zufahrt realisierbar. Diese Fläche wird als Vorbehaltsfläche für den späteren Straßenbau festgelegt.

### **6.2 Wasserversorgung**

Die Heranführung der Wasserversorgung erfolgt von der vorhandenen Wasserleitung im Bereich der Tankstelle. Der maximale Wasserbedarf wird im wesentlichen durch den Verbrauch der SB-Waschanlage bestimmt und beträgt insgesamt für alle Teilobjekte 550 l/h.

### **6.3 Energieversorgung**

Für die Energieversorgung gilt sinngemäß Punkt 6.2.

### **6.4 Entsorgung**

Der Anschluß der Schmutzwassersammelleitung erfolgt an die Straßenentwässerung der geplanten Erschließungsstraße.

Die Entwässerung des unverschmutzten Niederschlagswassers erfolgt über Versickerung in dafür geeignete Grünflächenbereiche.

### **6.5 Fernmeldeversorgung**

Für die Fernmeldeversorgung gilt sinngemäß Punkt 6.2.

## **7. Begrünung**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen und Parkflächen werden begrünt. Der Anteil Grünfläche zur Gesamtfläche beträgt mindestens 20%. Alle gepflanzten Bäume müssen einen Stammdurchmesser von mindestens 5cm vorweisen. Bäume und Sträucher mit Beerenfrüchten, sowie Kastanien (*Castanea Sativa*), Eiche (*Quercus Robur*) und Linde (*Tilia*) sind nicht anzupflanzen. Erschließungsflächen sind so wasserdurchlässig wie möglich zu gestalten.

## **8. Betriebsbeschreibungen**

### **8.1 Autohaus Renault - Inh. Baldur Knoll**

Herr Baldur Knoll ist Inhaber der Firma Autohaus Knoll in Staßfurt. Seit dem 01.02.1991 ist die Firma Autohaus Knoll als Renault-Service-Betrieb mit Neu- und Gebrauchtwagenhandel von der Deutschen Renault AG beschäftigt. In dem Betrieb sind zur Zeit 4 Personen im Bereich Technik und Service und Service beschäftigt sowie 3 Personen im Bereich Verkauf tätig.

Herr Baldur Knoll hat die Absicht, ein Autohaus zu errichten. Nach dem Neubau des Autohauses werden voraussichtlich noch weitere 5 Mitarbeiter benötigt. Ab Ende 1992 ist eine Erweiterung im Rahmen eines Händlervertrages vorgesehen. Dazu gehören eine Gebrauchtwagenaufbereitung und ein Ersatzfahrzeugpark.

Die Werkstatt hat einschließlich Lager, Annahmehbereich, Aufenthaltsraum sowie Sanitärtrakt eine Größe von 250 m<sup>2</sup>. Die Fläche des Ausstellungs- und Verkaufsräumens beträgt 269 m<sup>2</sup>.

### **8.2 Autohaus Mazda - Inh. Holm Georges**

Herr Holm Georges ist Inhaber der Firma Autohaus Georges GmbH, Athenslebener Weg 19 in Förderstedt. Er plant die Errichtung eines Autohauses und Mazda-Service-Betriebes. Nach Fertigstellung des Neubaus ist die Einstellung weiterer Mitarbeiter vorgesehen.

Die geplante Größe des Autohauses entspricht den Größenfestlegungen des Autohauses Knoll.

### **8.3 Autoteile Staßfurt - Inh. Ingrid u. Bernhard Wenzel**

Die Eheleute Ingrid und Bernhard Wenzel sind Inhaber der Firma Autoteile Staßfurt. Seit dem 26.04.1990 beschäftigt sich die Firma mit dem Verkauf von Autoersatzteilen und Zubehör. Zur Zeit werden 12 Kfz-Werkstätten im Umkreis von 25 km mit Ersatzteilen versorgt. Im Bereich Beschaffung, Verkauf und Belieferung sind derzeit 3 Personen beschäftigt.

Die Eheleute Wenzel haben die Absicht, für ihren Autoersatzteil- und Zubehörhandel einen Neubau zu errichten. Nach der Baufertigstellung ist die Einstellung von 3 weiteren Mitarbeitern als Lagerkräfte und Außendienstmitarbeitern geplant. Für den Lagerbereich ist eine Fläche von 237 m<sup>2</sup> vorgesehen. Der Verkaufsraum wird auf rund 200 m<sup>2</sup> gestaltet.

Die Autohäuser Renault und Mazda sowie die Firma Autoteile Staßfurt werden in einem Gebäudekomplex mit einer gemeinsam genutzten Heizungsanlage untergebracht. Der **Wärmebedarf** beträgt für diese drei Nutzungseinheiten **210 KW**.

#### **8. 4. Karosseriebau Rohrschneider – Inh. Friedrich Rohrschneider**

Herr Friedrich Rohrschneider ist Inhaber der Firma Rohrschneider-Automobile-Karosserieinstandsetzung in Etgersleben.

Geplant ist die Errichtung eines Karosseriebetriebes mit 4 Arbeitsplätzen und einer Lackiererei mit 2 Arbeitsplätzen auf dem Gelände des Autoparks.

Der Werkstattbereich hat insgesamt eine Größe von 500 m<sup>2</sup>. Der Verwaltungsbereich, der Sozial- und Sanitärtrakt sowie die Lagerräume werden in einem 2geschossigen Gebäude angeordnet.

Der **Wärmebedarf** des Objektes wird auf **75 KW** angesetzt.

#### **8. 5. SB-Waschanlage – Inh. Andreas Kost**

Herr Andreas Kost plant die Errichtung einer SB-Waschanlage mit 5 Waschplätzen sowie Serviceanlagen. Voraussichtlich werden 2 Mitarbeiter benötigt.

Der zum Betreiben dieser Waschanlage erforderliche **Wärmebedarf** beträgt rund **130 KW**.

#### **8. 6. Autolicht Staßfurt – Inh. Volkmar Weiß**

Herr Volkmar Weiß ist Inhaber der Firma Autolicht Staßfurt. Diese besteht seit dem 01. 05. 1992. Zur Zeit beschäftigt die Firma eine Mitarbeiterin.

Herr Weiß hat die Absicht, einen Autolicht-Servicebetrieb zu errichten. Die Einstellung von 2 weiteren Mitarbeitern ist in diesem Zusammenhang geplant.

Die Werkstatt hat eine Größe von 225 m<sup>2</sup> und sieht zunächst 3 Montageplätze vor. Der Bereich für den Verkauf hat einschließlich des Sozial- und Verwaltungstraktes eine Größe von ca. 142 m<sup>2</sup>.

Der **Wärmebedarf** für dieses Objekt beträgt **38 KW**.

Der **Gesamtwärmebedarf** für alle auf dem Gelände des Autoparks Staßfurt geplanten Objekte einschließlich einer Reservebedarfsmenge für ein angedachtes Fahrzeug-Entsorgungszentrum beträgt rund **550 KW**.

Die Entwässerung der SB-Waschanlage und der Kfz-Werkstätten erfolgt über ein Entwässerungssystem aus mehreren Abscheidern. Die daraus abgeleiteten Abwässer werden über eine Schmutzwassersammelleitung, welche parallel zu der nordwestlich verlaufenden Erschließungsstraße geplant ist, in eine südwestlich des Gewerbegebietes gelegene zentrale Kläranlage geleitet.

### In bewährter Qualität

Alle Wap Waschanlagen sind nach außergewöhnlich hohen Qualitätsmaßstäben gefertigt. Die hochwertige Technik garantiert den reibungslosen Betriebsablauf. Die Anlagen sind zudem mit einem Entwässerungssystem ausgerüstet, das die Belange der Umwelt berücksichtigt. Eine spezielle Heizungsführung hält die gesamten Leitungen eisfrei, so daß komfortables Waschen auch in der kalten Jahreszeit ermöglicht wird.

