

Begründung

Zum

Bebauungsplan Nr. 33/96

**„Löderburger Straße“
(ehemaliges RFT – Gelände)**

Bauherr: TLG Gewerbepark Staßfurt GmbH
Löderburger Straße 94
39418 Staßfurt

Planung: HJK Ingenieurbüro Krauß
Hoch- und Tiefbauplanung
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Krauß
Windmüllerstraße 2
39418 Staßfurt

Aufgestellt: Staßfurt, 25.10.2001
Projekt – Nr.: 60 / 97

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsgegenstand	3
1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
1.2. Plangebietes	4
1.3. Bestand	5
1.3.1. Eigentumsverhältnisse	5
1.3.2. Realnutzung	5
1.3.3. Funktion des Gebietes / städtebauliche Einordnung	6
1.4. Planerische Ausgangssituation	6
1.4.1. Flächennutzungsplan	6
2. Planinhalt	7
2.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	7
2.2. Intention des Planes	8
2.3. Wesentlicher Inhalt	8
2.3.1. Abwägung, Begründung einzelner Festlegung	9
2.3.1.1. Entwicklungsgebot	9
2.3.1.2. Art der Baulichen Nutzung	9
2.3.1.3. Maß der Baulichen Nutzung	10
2.3.1.4. Flächen für den Gemeinbedarf	11
2.3.1.5. Verkehrsflächen	11
2.3.1.6. Stellplätze	12
2.3.1.7. Ver- und Entsorgung	12
2.3.1.8. Grünordnung	14
2.3.1.9. Denkmalschutz	14
2.3.1.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
2.3.1.11. Umweltschutzbelange	15
2.3.1.12. Schallschutz	15
2.3.1.13. Altlasten	16
3. Auswirkungen des Bebauungsplanes	16
3.1. Bodenordnung	16
3.2. Städtebauliche Verträge	16
3.3. Rechtsgrundlagen	16
3.4. Planungsstatistik	17

1. Planungsgegenstand

1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes – 33/96 “Löderburger Straße” durch den Beschluß-Nr. 317(24)II/96 vom 18.04.1996 des Stadtrates der Stadt Staßfurt ist, eine planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben zu schaffen. Durch die Schaffung von Arbeitsplätzen ist beabsichtigt, den gegenwärtig vorhandenen niedrigen Beschäftigungsgrad anzuheben.

Weiterhin werden, durch die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen RFT-Geländes, Maßnahmen zur Förderung der wirtschaftlichen Infrastruktur und der Bedarf an Kapazitätserweiterung der ansässigen Handwerksbetriebe geschaffen.

Während der Entwurfsplanung des Bebauungsplanes ergab es sich, die nordöstlich, nördlich sowie nordwestlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiete durch eine neu zu errichtende Straße zu verbinden. Hierdurch soll die Stadt Staßfurt vom Schwerverkehr entlastet werden. Die geplante Verbindungsstraße wird im Nordosten an die Förderstedter Straße angeschlossen und schafft somit eine kurze Verbindung zur A 14 sowie B 71. Im Bereich des Athenslebener Weges erfolgt die Verknüpfung der nördlich und nordöstlich gelegenen Gebiete mit den nordwestlich gelegenen Gewerbe- und Industrieflächen. Die Verbindung der Gewerbegebiete mit dem Athenslebener Weg soll aus verkehrsplanerischer Sicht mit Hilfe eines zu errichtenden Kreisverkehrs erfolgen.

Desweiteren ist die Anbindung des Gewerbegebietes an die Löderburger Straße notwendig, so daß die zukünftigen Knotenbereiche ebenfalls in den Geltungsbereich mit aufgenommen werden mußten.

Die Verbindungsstraße vom ehemaligen RFT – Gelände zum Kreisverkehr „Athenslebener Weg“ wird von einer Industriegleisanlage gequert. Hier wird ein höhengleicher Bahnübergang vorgesehen, der im Rahmen eines separat durchzuführenden Planfeststellungsverfahrens geplant wird. Aus diesem Grund enthält der B-Plan für diese betreffene Fläche keine Festsetzungen.

Am 28.10.1999 beschließt der Stadtrat der Stadt Staßfurt gemäß §§ 6 u.44 (3) Nr. 1GOLSA i.V.m. §2 (1) BauGB mit Beschluß-Nr. 61/99 die Konkretisierung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 33/96 “Löderburger Straße”, worin die betroffenen Flächen in den Geltungsbereich des B-Planes integriert wurden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes “Löderburger Straße” (ehemaliges RFT-Gelände) soll den Bedürfnissen der zu erwartenden vielfältigen Betriebsstrukturen Rechnung tragen. Dadurch ergeben sich unterschiedliche gewerbliche Bauflächen und deren zulässige Maße der baulichen Nutzung.

Durch die Schaffung des eingeschränkten Gewerbegebietes im Südosten und des eingeschränkten Gewerbegebietes und Mischgebietes im Südwesten wurde ein Ausschluß störintensiver Nutzung und somit eine Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnnutzung geschaffen.

Im Bereich der Löderburger Straße wird die künftige bauliche Nutzung durch die Festsetzung von Baulinien als "harten Kanten" städtebaulich akzentuiert. Durch die Ausweisung von Baugrenzen als "weichen Kanten" in den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll eine auf den Betriebsablauf abgestimmte, entwicklungsfähige Nutzung ermöglicht werden.

Durch eine optimale verkehrliche Anbindung soll eine Flexibilität in der Flächenparzellierung zur Erfüllung der Bauwünsche, sowohl kleinerer als auch größerer Betriebe, gewährleistet werden.

Die Erschließung beläuft sich auf den Straßenbereich, die Ver- und Entsorgung von Be- und Entwässerung sowie die Elektroenergieversorgung, Versorgung mit Fernmeldeleitungen und Gasversorgung im Straßenbereich. Alle anderen Baumaßnahmen, die Anschlüsse für die einzelnen Abnehmer sowie Zuführung zu den Funktionsanschlüssen auf dem Gebiet, erfolgen durch die jeweiligen Nutzer.

1.2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 33/96 "Löderburger Straße" (ehemaliges RFT-Gelände) gilt für das Grundstück Flur 1, Flurstücke (ehemaliges RFT-Gelände) 73/138, 1374/43, 1377/41, 1380/41, 1383/41, 1385/41, 1387/41, 1389/43, 1450/73, 1499, 1500, 1676, 1677, 1678, 73/2 sowie Teilflurstücke zur verkehrlichen Anbindung 746/39 (Löderburger Straße), 1037/73 (Knappenweg), 45/11 (Ackerland) und 45/4, 45/6, 45/7, 45/9, 45/10, 45/12, 45/13, 67/3, 1528, 1529, 1282/655, 1311/655, 1404/655, 1485, 1530 (Kreisverkehr „Athenslebener Weg“) in der Stadt Staßfurt. Die Stadt Staßfurt befindet sich im Landkreis Aschersleben-Staßfurt im Bundesland Sachsen-Anhalt.

Gesamtfläche des Plangebietes ca. 284.360 qm

Der Geltungsbereich, welcher aus den drei nachfolgenden Teilstücken besteht, wird wie folgt begrenzt:

- ehemaliges RFT-Gelände
 - im Südosten durch die vorhandene Wohnbebauung des Knappenweges
 - im Südwesten durch die Löderburger Strasse
 - im Nordosten durch das Bahngelände und die angrenzenden Drahtwerke
 - im Nordwesten durch ein Autohaus und landwirtschaftlichen Nutzflächen

- Kreisverkehr „Athenslebener Weg“

im Nordwesten durch die angrenzende Westfälische Drahtindustrie GmbH
im Norden, Nordosten und Osten durch vorhandene landwirtschaftliche Nutzflächen
im Südwesten durch das ehemalige RFT - Gelände

- Teilstück zur Straßenanbindung an den Kreisverkehr

· dieses B-Planteilstück wird durch landwirtschaftliche Nutzungsflächen begrenzt

1.3. Bestand

1.3.1. Eigentumsverhältnisse

Das ehemalige RFT - Gelände befindet sich zum größten Teil im Eigentum der TLG Gewerbepark Staßfurt GmbH, die Verkehrsflächen werden nach Fertigstellung der Stadt gewidmet und darüber hinaus gibt es noch Flurstücke, die sich in Privateigentum befinden.

1.3.2. Realnutzung

Das Planungsgebiet wird heute schon gewerblich genutzt. Der größte angesiedelte Betrieb ist die Techni Sat TV Staßfurt AG, welche wieder seit 1998 Fernseher und diverse Elektronik produziert. Weiterhin befinden sich hier andere Betriebe, wie B & K Industrieservice GmbH, Nögel Montagetechnik Vertriebsgesellschaft mbH, MTR GmbH ASL, Salzland Druck GmbH, KR D GmbH, Awilog Transporte GmbH, RFT Staßfurt Global GmbH, Fractal AG sowie die Telekom AG. Die an der Löderburger Straße liegende ehemalige Berufsschule des RFT-Betriebes wird wieder als Berufsschule genutzt. Das ehemalige Gebäude der alten Verwaltung wird als Büro- und Schulungsgebäude für verschiedene Betriebe genutzt. Im ehemaligen Kombinatgebäude sind Firmen aus der Elektobranche ansässig sowie ein Bildungsträger und eine Vermögensberatung.

Bis vor einigen Jahren befanden sich auf den freien Flächen des ehemaligen RFT-Geländes Hallen, die zur Herstellung von Fernsehgeräten genutzt wurden. Durch den Abriss dieser Gebäude entstanden größere Brachflächen auf dem ehemaligen RFT - Gelände.

1.3.3. Funktion des Gebietes / städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Randgebiet der Stadt Staßfurt. Durch die Löderburger Straße wird der geplante Bereich vom Verbrauchermarkt „V-Markt“ getrennt. Südöstlich grenzt das Wohngebiet „Am Knappenweg“ an.

Das geplante Gewerbegebiet verbindet zukünftig den nordwestlichen Teil mit dem nordöstlichen und nördlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt Staßfurt. Im Norden grenzen Ackerflächen (Übergang zur offenen Landschaft) an.

Die neue Verbindungsstraße im Nordosten wird mit dem ehemaligen RFT – Gelände durch einen Kreisverkehr verbunden.

1.4. Planerische Ausgangssituation

1.4.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Staßfurt vom Oktober 1994 weist den Geltungsbereich für den Bebauungsplan 33/96 als gewerbliche Baufläche aus.

Das Betriebsgelände des ehemaligen RFT-Betriebes soll auch in Zukunft als Gewerbefläche erhalten und genutzt werden, um durch die städtebauliche Neuordnung Maßnahmen zur Förderung der wirtschaftlichen Infrastruktur zu schaffen.

2. Planinhalt

2.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Staßfurt ist eine traditionsreiche Stadt in bezug auf die Erzeugung von Rundfunkgeräten.

Die Gründung des Staßfurter Rundfunkwerkes erfolgte 1926 als Abteilung "Radiobau" der Staßfurter Licht- und Kraftwerke AG, mit Sitz im Athenslebener Weg. Bis zum Jahre 1927 wurden bereits 25.000 Empfänger produziert und die Belegschaft konnte auf 400 Beschäftigte anwachsen. Die Staßfurter waren Spitzenreiter in der Konstruktion und Entwicklung von Empfängern. Der Betrieb konnte stetig weiter wachsen, so daß 1936 ein neues Werk an der Löderburger Straße entstand. Im Juni 1938 beginnt im "Staßfurter Rundfunkgesellschaft mbH" die Fertigung eines umfangreichen Geräteprogrammes in den neuen Werksanlagen an der Löderburger Straße. Hier fanden bereits 850 Personen ihre tägliche Arbeit. Während des 2. Weltkrieges wurde aus der „Staßfurter Rundfunkgesellschaft mbH“ der Rüstungsbetrieb „StaRu“. Zu dieser Zeit wurde die Belegschaft auf ca. 1.600 Personen erhöht und zusätzlich 800 Personen in den Zweigbetrieben.

Die Alliierten besetzten im April 45 die Stadt. Die amerikanischen Besatzer demontierten den kompletten Produktionszweig der Fernlenktechnik bevor ab Juli die Sowjets das Werk übernahmen. 1946 konnten 261 Angestellte, unter dem Firmennamen "SAG", mit der Produktion wieder beginnen. Im Oktober 1948 ist dann aus dem Betrieb "VEB Stern-Radio-Staßfurt" geworden. Im Jahre 1957 waren in Staßfurt die ersten Fernsehgeräte vom Band gelaufen. Im Jahre 1961 wurde das Werk erneut umbenannt und hieß nun "VEB Fernsehgerätewerk Staßfurt" und beschäftigte 2.500 Mitarbeiter. Bis 1962 wurden Rundfunkempfänger produziert. Ab 1980 führte das Unternehmen die Bezeichnung „VEB Fernsehgerätewerk - Friedrich Engels" und gehörte zum Stammbetrieb des „VEB Kombinat Rundfunk und Fernsehen". Etwa 4000 Beschäftigte erfüllten eine Jahresproduktion von 600.000 Fernsehgeräten. Durch die Wende mußte der größte Teil der Belegschaft entlassen werden, es gab kein Interesse die Produktion fortzuführen. Im Januar 1996 mußte das Gesamtvollstreckungsverfahren beantragt werden. Dennoch hat der Standort Staßfurt eine lange Tradition in der Rundfunk und Fernsehtechnik. Im Mai 1998 unterbreitete die Techni Sat Firmengruppe für die Produktionsanlagen, Gebäude und Rechte ein Übernahmeangebot und es wurde die Techni Sat TV Staßfurt Aktiengesellschaft gegründet. Seit Oktober 1998 werden nun wieder hochqualitative Fernsehgeräte (z.B. Colani-TV) in Staßfurt produziert unter anderem auch Satellitenreceiver und Multimediaprodukte. Die hier dokumentierte Geschichte einer 70-jährigen Tradition, soll auch in der Zukunft fortgeführt werden.

Neuere Überlegungen der TLG und der "Allianz für den Zukunftsstandort Staßfurt" sind es, den Standort RFT mit gebündelten Kräften zu einem Standort der Elektrotechnik (Multimedia) heranwachsen zu lassen.

Der hier vorliegende Bebauungsplan stellt eine Neuordnung der Flächen des ehemaligen RFT-Areals auf, um eine schnelle und unkomplizierte Ansiedlung der Wirtschaft zu ermöglichen.

2.2. Intention des Planes

Das Ziel ist es, auf dem gesamten Gelände einen Technologie Park aufzubauen. Aus diesem Grund soll das Bebauungsplangebiet eine neue Gestaltung und Funktionalität erhalten.

Die Schaffung einer Verbindung zwischen den nördlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten, z. B. CAS-AG Staßfurt oder Sodawerk Staßfurt, mit dem geplanten Gewerbegebiet wirkt sich positiv auf die verkehrliche Entlastung der Innenstadt aus. Eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Gewerbegebiete wird gewährleistet, in Weiterführung ist die kurzmöglichste Verbindung zur A 14 sowie der B 71 zu erwähnen.

2.3. Wesentlicher Inhalt

Die ausgewiesenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 33/96 sollen entsprechend den Vorgaben des FNP 1994 als Standort für Gewerbe entwickelt werden und den Bedürfnissen der zu erwartenden vielfältigen Betriebsstrukturen Rechnung tragen.

Die städtebauliche, verkehrliche und funktionelle Neuordnung des Gebietes stellt einen Eingriff in das vorhandene Gebiet dar. Um entsprechend der Planungsvorgaben eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung zu erreichen, sind differenzierte Festsetzungen erforderlich. Im Hinblick auf eine vorgezogene Trägerbeteiligung und die daraus resultierenden Reaktionen, wurde in dem Bebauungsplan eine Staffelung der gewerblichen Bauflächen nach der Art der baulichen Nutzung gegenüber der Wohnbebauung „Knappenweg“, in südöstlicher Richtung liegend, vorgenommen.

Dadurch wird ein Ausschluß störintensiver Nutzung und somit eine Verträglichkeit mit der Wohnnutzung hergestellt.

Im Flächennutzungsplan wurde das in südwestlicher Richtung, angrenzend an der Löderburger Straße, liegende Gebiet (V-Markt, Busbahnhof), als Mischbaufläche (M) ausgewiesen.

Dem gegenüber wurde ebenfalls eine Abstufung der gewerblichen Bauflächen in Richtung Plangebietsmitte festgelegt.

Durch eine optimale verkehrliche Anbindung der einzelnen Planabschnitte soll eine Flexibilität in der Flächenparzellierung zur Erfüllung der Bauwünsche sowohl kleinerer als auch größerer Betriebe gewährleistet werden.

Ferner werden verschiedene Leitungsrechte und ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

Eine weitere Festsetzung sind die öffentlichen Grünflächen, im Bereich des Wendehammers und im Bereich des Kreisverkehrs „Athenslebener Weg“, und die privaten Grünflächen.

2.3.1. _____ Abwägung, Begründung einzelner Festlegungen

2.3.1.1. _____ Entwicklungsgebot Flächennutzungsplan

Der Gesamtcharakter als Gewerbefläche wird durch die Festsetzung des Mischgebietes und der Gemeinbedarfsfläche nicht beeinträchtigt.

Daher ist der Bebauungsplan 33/96 "Löderburger Straße" (ehemaliges RFT-Gelände) gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan vom 24.10.1994 entwickelt, welcher für den gesamten Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche (G) darstellt.

2.3.1.2. _____ Art der baulichen Nutzung

Um eine aus städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht erforderliche Verträglichkeit zwischen den gewerblichen Bauflächen der **ingeschränkten Gewerbegebiete** und der vorhandenen Wohnbebauung zu gewährleisten, werden Gewerbebetriebe zugelassen, welche das Wohnen nicht wesentlich stören.

Innerhalb des GE E1 sind somit wesentlich störende Arbeiten, wie Metall- und Stahlbau, Maschinenreparatur sowie Karosseriearbeiten ausgeschlossen, da sich der Standort am Rand eines Wohngebietes befindet und deren Schutzbedürftigkeit zu respektieren ist. Auf Lagerplätze sowie lärmintensive Tätigkeiten im Freien (z.B. Schleifen, Schweißen, Hämmern) sollte verzichtet werden, da hierbei Lärminderungsmaßnahmen nur in beschränktem Umfang möglich sind. Es sollten erforderliche Lagerflächen innerhalb von Gebäuden angeordnet und alle lärmintensiven Arbeiten in geschlossenen Gebäuden durchgeführt werden.

Es wird sichergestellt, daß besonders emittierende Betriebe des Produktionsgewerbes durch einen ausreichenden Abstand die vorhandene Wohnnutzung nicht beeinträchtigen. Desweiteren sind Betriebe die verfahrensbedingt geruchsintensive Stoffe ableiten könnten und Betriebe von denen ein Gefährdungspotential ausgeht ausgeschlossen. Ebenso sind im GE E1, GE E3 und GE E5 Lagerplätze ausgeschlossen, um die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung zu wahren und um den städtebaulichen Anforderungen an eine Ortseingangssituation zu entsprechen.

Die der vorhandenen Wohnbebauung am nächsten liegenden **Mischgebiete** dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind hier Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Ausgeschlossen sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Spielhallen und Vergnügungsstätten, da eine Einschränkung in der Wohnqualität des benachbarten Wohnviertels, bezüglich der erhöhten Störintensität, zu erwarten wäre.

In den geplanten **Gewerbegebieten** können aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nur Gewerbebetriebe zugelassen werden, die in der Abstandsliste des Abstandserlasses des MU vom 26.08.1993 aufgeführt sind, d.h. im GE 2 sind nur Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig, im GE 1 und 3 sind Betriebe der Abstandsklassen VII und VI zulässig, zusätzlich aber auch der Abstandsklassen V. Im GE 4 sind maximal Betriebsarten der Abstandsklassen VII und VI zulässig.

Im GE 3 (Bereich Kreisverkehr „Athenslebener Weg“) sind Lagerplätze für Abfälle unzulässig.

Auf Grund der Lage des Gewerbegebietes direkt am Kreisverkehr und den beschränkten Möglichkeiten für Ein- und Ausfahrten, sind Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.

Da das Anschlussgleis der Westfälischen Drahtindustrie künftig entfällt, erfolgt eine Überplanung dieser Fläche als GE bzw. Ausgleichsfläche.

Die im nördlichen Bereich gelegenen **Industriegebiete** dienen Gewerbebetrieben aller Art.

Es werden Industriebetriebe zugelassen, die in der Abstandsliste des Abstandserlasses des MU vom 26.08.1993 aufgeführt sind, d.h. im GI 1 sind Betriebe der Abstandsklasse VII, VI und V, aber auch der Abstandsklasse IV (siehe Anlage) zulässig und im GI 2 sind maximal Betriebsarten der Abstandsklassen V - VII zulässig. Im unmittelbar angrenzenden Teil des Baugebietes des GI 2, zwischen der Planstraße und dem Gleis des Containerumschlagplatzes, sollten geruchsintensive Anlagen ausgeschlossen werden, da sich nördlich davon eine Kleingartenanlage befindet.

2.3.1.3. ----- Maß der baulichen Nutzung

In den Mischgebieten und den eingeschränkten Gewerbegebieten an der Löderburger Straße ergeben sich die zulässigen Maße der baulichen Nutzung aus der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und einer Grundflächenzahl. Diese Nutzungswerte sind mit der benachbarten baulichen Nutzung abgestimmt. Durch die Beschränkung der Traufhöhen der Gebäude wird eine städtebauliche und gestalterische Angleichung an die benachbarten Gebäude angestrebt.

Zugunsten einer flexiblen Verteilung der Baumassen und einer möglichen verdichteten Bebauung wird im Industriegebiet und im Gewerbegebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die zulässigen Traufhöhen festgesetzt.

Der Bereich in 150 m Tiefe, gemessen von der nördlichen Begrenzung der Löderburger Straße, ist von punktförmigen Einzelbauwerken freizuhalten, da sich in diesem Bereich 2 Richtfunktrassen der Deutschen Telekom AG befinden. Im übrigen Gebiet sind Einzelbauwerke, wie z.B. Schornsteine, Masten, bis zu einer Höhe von 80 m zugelassen.

2.3.1.4. Flächen für den Gemeinbedarf

Die an der Löderburger Straße liegende ehemalige Berufsschule des RFT – Betriebes wird wieder als Berufsschule genutzt und wurde als **Gemeinbedarfsfläche** ausgewiesen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Traufhöhe, Grundflächenzahl und Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

2.3.1.5. Verkehrstechnische Erschließung

Individualverkehr

Das zu errichtende Misch-, eingeschränkte Gewerbe, Industrie- und Gewerbegebiet wird in südwestlicher Richtung über eine Zufahrtsstraße an die Kreisstraße 1303 „Löderburger Straße“ verkehrstechnisch angebunden.

In nordöstlicher Richtung wird das Gebiet an die Landesstraße 71 „Athenslebener Weg“ über einen Kreisverkehr angebunden, welcher in südlicher und nördlicher Richtung den Athenslebener Weg und in nordöstlicher Richtung die Verbindungsstraße zum Gewerbebestandort Atzendorfer Straße miteinander verbindet.

Das Gebiet erhält einen verkehrstechnisch notwendigen Wendehammer ($\varnothing=22\text{m}$), gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungen (EAE). Jede Gewerbefläche wird mit einer Einfahrt zum Gelände verkehrstechnisch angeschlossen.

Als Fahrbahnbreite werden 6,50 m, mit beidseitig angeordneten 2,50 m breiten Grün- bzw. Parkstreifen und einem einseitig 2,00 m bzw. 3,25 m breiten Fuß- und Radweg, vorgesehen.

Die Verkehrsraumbreite des **Kreisverkehrs** ist mit ca. 13 m vorgesehen. Davon entfallen auf die Fahrbahn ca. 9 m, auf den Gehweg einschließlich gepflasterten Sicherheitsstreifen ca. 2 m und auf das seitliche Bankett einschließlich Regenmulde ca. 2 m.

Bei der Ein- und Ausfahrt zum Gewerbegebiet sind im Sichtdreieck keine baulichen Anlagen vorzusehen.

Entlang der Hauptverkehrsstraße „Löderburger Straße“ westlich der August-Bebel-Straße besteht kein Bedarf für weitere Ein- und Ausfahrten. Aus verkehrstechnischer Sicht stellen sich neue Ein- und Ausfahrten sehr ungünstig dar, zumal die neuen Erschließungsstraßen für ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten zu allen Baugrundstücken sorgen. Bisher schon bestehende Grundstückszufahrten haben Bestandsschutz. Ohnehin ist dieser Bereich der Löderburger Straße als Verknüpfungsbereich festgelegt, so daß auch auf Grundlage der Vorschriften des StrG LSA die direkte Zufahrt auf die Löderburger Straße (K 1303) nicht zulässig ist.

Fuß- und Radwege

Der einseitig angelegte Fuß- und Radweg führt durch das ganze Plangebiet entlang der Erschließungsstraße, so daß auch eine Nutzung des ruhenden Verkehrs möglich ist. Über die neue Verbindungsstraße des Plangebietes können die verschiedenen Stadtteile schnell erreicht werden.

ÖPNV-Erschließung

Die Stadt Staßfurt wird von mehreren öffentlichen Personalverkehrsbetrieben angefahren. Südwestlich des Plangebietes, an der Löderburger Straße befindet sich der Busbahnhof-Nord.

2.3.1.6.-----Stellplätze

Um den Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs zu decken, sind zugunsten der angesiedelten Betriebe im MI 1 und MI 2 Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen.

2.3.1.7.-----Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über eine Anbindung an das Netz der Löderburger Straße. Das Gewerbegebiet bekommt eine im Straßenbereich anzuordnende Straßenbeleuchtung. Der Erdgasanschluß an das vorhandene Netz des Versorgers Erdgas Mittelsachsen GmbH ist möglich.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Trink- und Löschwassers im Bereich Kreisverkehr „Athenslebener Weg“ erfolgt vom Athenslebener Weg aus.

Da das bestehende Trinkwassernetz des ehemaligen RFT – Gelände vom WVZV „Untere Bode“ nicht übernommen wird, ist dieses Gebiet neu zu erschließen.

Die Erschließung hat nach den Regeln der Technik nach den gültigen Wasserlieferungsbedingungen des WVZV „Untere Bode“, und in enger Zusammenarbeit mit dem Verband zu erfolgen.

Die Einzelheiten der Übernahme des Anlagebestandes sowie die Erschließung sind in einem vorher abzuschließenden Vertrag zwischen Erschließungsträger und dem Verband zu regeln.

Für das geplante Industrie- und Gewerbegebiet ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 192 m³/h und für das Mischgebiet ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h für eine Löszeit von 2 h zu dimensionieren.

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist in jedem Fall sichergestellt. Diese Aufgabe, soweit sie nicht von Hydranten in bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen kann, obliegt im Rahmen der Erschließungsplanung dem Vorhabenträger. Die Einzelheiten werden im Zuge der technischen Ausführungsplanung festgelegt.

Löschbereich: Alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von max. 300 m je möglichen Brandobjekt.

Kanalisation

Die Entsorgung des Regen- und Schmutzwassers (im Bereich Kreisverkehr „Athenslebener Weg“) erfolgt vom Athenslebener Weg aus.

Im ehemaligen RFT – Gelände erstellt der Vorhabenträger eine innere Erschließungsanlage für die Regen- und Abwasserentsorgung in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Versorger, dem AZV

„Südliche Börde“. Nach Feststellung werden die Anlagen dem Verband gemäß zutreffender vertraglicher Regelungen übertragen.

Im ehemaligen RFT – Gelände wird die zukünftige Erschließung im Trennsystem vorgesehen, d.h. Schmutz- und Regenwasser werden getrennt in das öffentliche Kanalisationsnetz eingeleitet bzw. dem Regenwasserrückhaltebecken zugeführt.

Die Entwässerung des Regenwassers der an der Löderburger Straße liegenden Grundstücke erfolgt direkt in den Regenwasserkanal der Löderburger Straße. Das Regenwasser der übrigen Grundstücke wird in das Regenwasserauffangbecken eingeleitet, der Überlauf des Beckens bindet ebenfalls in den Regenwasserkanal der Löderburger Straße an.

Die Regenwasserentwässerung des ehemaligen RFT – Betriebes erfolgte früher schon in den Kanal der Löderburger Straße. Bevor die Abriss- und Sprengarbeiten im ehemaligen RFT – Gelände durchgeführt wurden, war die zu entwässernde Fläche ca. 218.000 m² und die Aufnahmekapazität des RW-Kanals in der Löderburger Straße war ausreichend. Die maximale Bebaubarkeit, die im B-Plan festgesetzt wurde, beträgt ca. 190.000 m².

Das geplante Gewerbegebiet hat eine geringere bebaute Fläche als der damalige RFT – Betrieb, so daß die RW-Entwässerung in den Regenwasserkanal der Löderburger Straße gesichert ist.

Fernmeldetechnische Versorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung sind Neuverkabelungen zu den Unternehmern erforderlich.

2.3.1.8. Grünordnung

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die Darstellungen des Grünordnungsplanes wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.

2.3.1.9. Denkmalschutz

Im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (§9 Abs. 3 DSchG LSA) hinzuweisen.

2.3.1.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Zuwegung zum Mischgebiet 2 zu sichern und eine Nutzung des Gemeinschaftsstellplatzes zu ermöglichen, wird die Fläche Lr.2 mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Mischgebiete 1 und 2 belastet.

Durch das Plangebiet führt mittig eine Industriewasserleitung des Sodawerkes Staßfurt. Die mit Lr.1 gekennzeichnete Fläche, wird als 5 m breites Leitungsrecht zugunsten des Sodawerkes belastet.

An der südwestlich und südöstlich gelegenen Grenze wird ein 3 m breites Leitungsrecht, Fläche Lr.3, zugunsten der Stadtwerke belastet. Hier befinden sich diverse Elektrohauptleitungen.

Um einen Anschluß des Regenwasserkanals zum Regenwasserrückhaltebecken zu ermöglichen, wird ein weiteres Leitungsrecht Lr.4 eingetragen.

Alle Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen nicht überbaut werden.

2.3.1.11.-----Umweltschutzbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 33/96 „Löderburger Straße“ soll eine städtebauliche Neuordnung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes auf dem ehemaligen RFT-Geländes festgelegt werden. Die Wiederbelebung des Gewerbegebietes stellt keinen wesentlichen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des §21 BNatSchG dar, da es sich bei der überplanten Fläche hauptsächlich um Brachflächen ohne nennenswerte Vegetation handelt. In Grünordnungsplan, der Bestandteil des B-Planes ist, werden die erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt und begründet.

2.3.1.12.-----Schallschutz

Geplante Handwerks- und Gewerbebetriebe haben den Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetz zu entsprechen. Demnach sind Orientierungswerte hinsichtlich des Gewerbelärms für das Wohngebiet „Knappenweg“ zu berücksichtigen, welcher ca. 20 m vom eingeschränkten Gewerbegebiet entfernt ist. Das Gewerbegebiet GE E1 liegt ca. 2 - 4 m tiefer als die Wohnnutzung und wird durch eine ca.2 m hohe Mauer getrennt.

In einem ersten 1.Entwurf des Bebauungsplanes war im Bereich des GE E1 ein Wohngebiet mit einem Abstand von ca. 15 m zum Techni Sat Gelände geplant. Hierfür wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, um die nachbarschaftlichen Belange zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet und dem geplanten Wohngebiet zu prüfen.

Die Auswertung ergab, daß der gemessene Straßenlärm (Erhöhung um das 1,25 fache) im zulässigen Bereich der in DIN 18005 festgelegten Schallwerte lag.

Der anfallende Gewerbelärm erfüllte zur Tageszeit alle erforderlichen Werte, nur zur Nachtzeit wurde der Schallpegel um 0,7 dB, über dem zulässigen Wert von 40 dB, überschritten, hervorgerufen durch einen Ventilator am Techni Sat Gebäude.

In diesem Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf dem Gelände des ehemals geplanten Wohngebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgelegt, welches das Wohnen nicht wesentlich stört.

Die Wohnbebauung „Knappenweg“ ist ca. 90 m vom Gewerbegebiet 1 (Techni Sat) und 20 m vom eingeschränkten Gewerbegebiet GE E1 entfernt. Das Schalldämmmaß der Außenbauteile innerhalb der eingeschränkten Gewerbebetriebe sollte so gewählt werden, daß mindestens die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes von 60 dB (A) am Tage sowie 45 dB (A) in der Nacht eingehalten werden können. Das Schalldämmmaß sollte in jedem Fall mindestens 25 dB (A) betragen.

2.3.1.13. Altlasten

Teilflächen des B-Plangebietes betreffen die ehemaligen belasteten Standorte des früheren Fernsehgerätewerkes. Trotz ordnungsgemäßer Durchführung der Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen können punktuelle Bodenbelastungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher ist bei Tiefbaumaßnahmen besonders auf organoleptische Auffälligkeiten (wie z.B. auffällige Bodenfärbung und Gerüche, untypische Bodenbestandteile, Abfälle...) zu achten. Treten bei Baumaßnahmen Hinweise auf Altablagerungen auf, ist unverzüglich das Umweltamt des Landkreis Aschersleben – Staßfurt, Abt. Altlasten, zu benachrichtigen.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1. Bodenordnung

In dem hier vorliegenden Bebauungsplan wird das Baurecht für einen neuen Straßenring geschaffen. Daraus ergibt sich eine Neuordnung der Grundstücksflächen.

Durch die neue Einfahrt am Telekom Gelände zum B-Plangebiet, werden private Flächen von der Telekom AG für den Straßenbereich benötigt, um die Ausfahrt für die Befahrbarkeit von Lastzügen nach Straßenbaurichtlinie ohne Benutzung der Gegenfahrbahn zu gewähren.

Vorgesehen ist eine Parzellierung der gewerblich nutzbaren Grundstücke entsprechend den Anforderungen der Unternehmen.

3.2. Städtebauliche Verträge

Ein städtebaulicher Vertrag, der die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher oder bodenordnerischer Planungen und Maßnahmen, die Übernahme von Folgekosten für die Erschließung sowie für die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen enthält, wird zwischen der Stadt Staßfurt und der TLG abgeschlossen.

3.3. Rechtsgrundlagen

Grundlage der Planaufstellung sind das BauGB (Fassung vom 27. August 1997) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Fassung vom 22. April 1993) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90 - Fassung vom 18. Dezember 1990) sowie das Gesetz über die Bauordnung für das Land Sachsen Anhalt (BauO LSA) vom 15.02.2001 in der zur Zeit gültigen Fassung.

3.4. Planungsstatistik

Flächenaufgliederung	qm	%
Bruttobauland	284.360,00	100
Öffentliche Grünfläche	4.285,00	1,50
Private Grünfläche	14.350,00	5,04
Verkehrsfläche	34.700,00	12,24
RW-Rückhaltebecken	935,00	0,32
GE	60.460,00	21,26
GE E	53.900,00	18,95
MI	10.660,00	3,75
GI	94.470,00	33,22
Fläche für Landwirtschaft	1.240,00	0,44
Gemeinbedarfsfläche	6.700,00	2,35
Bahnfläche	2.660,00	0,93



Kriesel
Bürgermeister