

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 29/94
(ehemals Vorhaben- und Erschließungsplan)
"Bleicherdewerk Staßfurt"
Rathmannsdorfer Chaussee
in der
Stadt Staßfurt

Urschrift

Aufgestellt:

Stadt- und Regionalplaner
Arch. Dipl.-Ing. AK LSA
Gregor Baumeister
Teichwall 5 06749 Bitterfeld
Tel. (0 3493/22954)
März 1999

Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß, Aufstellung, Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich/örtliche Verhältnisse
3. übergeordnete Planung
4. Ziele
- 5 städtebauliche Einbindung
6. Festsetzungen
7. Art und Maß der baulichen Nutzung
8. Grünordnung/Landschaftsraum
Fortschreibung der Eingriffsbilanz
9. Erschließung
10. Umweltschutz
11. Denkmalschutz / Bodenpflege
12. Baugrund / Berbausicherung
13. Wasserversorgung
14. Elektroversorgung
15. Gasversorgung, Wärmeversorgung
16. Telekom
17. Brand- und Katastrophenschutz
18. Abfallbeseitigung
19. Bodenordnende Maßnahmen
20. Flächenbilanz

ANLAGEN



1. Anlaß, Aufstellung, Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.29/94 (ehemals Vorhaben- und Erschließungsplan) "Bleicherdewerk Staßfurt" Rathmannsdorfer Chaussee wurde mit dem Aufstellungsbeschluß vom 19.05.1994 als Vorhaben- und Erschließungsplan eingeleitet. Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Verfahren bis zur Abwägung der Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geführt.

Durch den begleitenden Strukturwandel im lokalen und regionalen Raum der Stadt Staßfurt ergaben sich neue Rahmenbedingungen für die Nutzung des bestehenden Gebietes. Aus diesem Grunde hat der Eigentümer und Vorhabensträger eine Umwidmung des bestehenden VE-Plan-Verfahrens in ein Bebauungsplan-Verfahren im Mai 1997 der Verwaltung vorgeschlagen. Die Umwidmung und Ergänzung bzw. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans in einen Bebauungsplan begründet sich in der wirtschaftlichen Lage, die neue städtebauliche Formen zur Ansiedlung und zur Ausnutzung der ehemaligen Industriebrache erforderlich machen. Das generelle Ziel des Bauleitplanverfahrens läßt sich wie folgt benennen:

- höhere Flexibilität der Angebotssituation für unterschiedliche Betriebsarten
- Änderung der Nutzungsausweisung von gewerblicher Nutzung in Misch- und Wohnnutzung zur Sicherung des bestehenden Wohnungsbaus mit städtebaulich funktioneller Einbindung
- ökologische und städtebauliche Aufwertung der Flächen zur Attraktivität für eine verbesserte wirtschaftliche Entwicklung der Industriebrache.

Am 21.08.1997 wurde der Umwidmungsbeschluß vom Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Der Eigentümer - Fa. E. Schumacher GmbH, Bülowstraße 93 in 45711 Datteln - beauftragte den Stadt- und Regionalplaner Arch. Dipl.-Ing. Gregor Baumeister, Teichwall 5 in 06749 Bitterfeld, mit der Änderung und Aufstellung des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlagen (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (auf Investitionserleichterung und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Weitere Rechtsgrundlagen sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). § 246 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kap. XIV Abschn. II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i.V.m. Art.1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S885,1122).

Abstandserlaß RdErl. des MU vom 26.08.1993

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PLanzV 90) vom 18.12.1993 (BGBl. I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

2. Geltungsbereich/örtliche Verhältnisse

Das ca. 4 ha umfassende Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand, westlich der Rathmannsdorfer Chaussee.

Es wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die Feldflur 11, Flurstück 73

im Osten durch die Rathmannsdorfer Chaussee

im Süden durch die Feldflur 11, Flurstücke 57 und 63

im Westen durch die Feldflur 11, Flurstücke 62 und 63

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 76/2, 61/1, 60/1, 60/2, 60, 3 der Gemarkung Staßfurt, Flur 11.

Das Gelände erstreckt sich in ca. 100 m Breite parallel zur Rathmannsdorfer Chaussee. Die Gesamtfläche von ca. 4 ha wird z. Z. wie folgt genutzt:

Im nördlichen Teil durch Wohnnutzung, im südlichen Bereich durch Gewerbe- und Industriebrachen. Parallel zur Rathmannsdorfer Chaussee im Verlauf der ehemaligen Bahntrasse befindet sich ein ca. 10 m breiter Vegetationsraum, der im Süden durch Einzelbaumstandorte und Baumreihen, im Norden durch Spontanvegetation bestimmt wird. Die Erschließung des Geländes erfolgt im mittleren Teil durch das ehemalige Werkstor in Anbindung an die Rathmannsdorfer Chaussee. Das Gelände weist keine besonderen topographischen Begebenheiten auf. Es ist als ebene Fläche zu bezeichnen.

Der nördliche Teil des Gebietes wird durch bestehende Einzelbebauung, Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhaus und dem historisch wertvollen Wasserturm geprägt. Der südliche Teil des Geländes wird von den Werksgebäuden und einem Verwaltungsgebäude bestimmt. Die ehemaligen Fabrik- und Werksgebäude befinden sich im ruinösen Zustand.

3. Übergeordnete Planung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 22/1992 vom 02.06.1992) ist das Umfeld der Stadt Staßfurt als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Diese Funktionszuweisung wird im regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg, Stand 08.08.1995, bestätigt.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Staßfurt ist die Fläche als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Die Aufnahme der Gemischten Bauflächen erfolgt in der Fortschreibung und Änderung des FNP nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Vorhaben- und Erschließungsplan/Bebauungsplan

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.29/94 "Gewerbegebiet Staßfurt" Bleicherdewerk" erfolgte am 03.05.1994. Der Billigungs- und Offenlegungsbeschluß zum VE-Plan Nr.29/94 erfolgte am 06.06.1995 mit der Beschlußvorlage Nr.81/95.

Entsprechend des Aufstellungsbeschlusses Nr. 490 (41,II/1994 vom 19.05.1994) wurde der erste Planentwurf des VE-Plans den Trägern öffentlicher Belange und den Betroffenen vorgelegt. Die Offenlage zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 26.09.1995 bis zum 30.10.1995.

Der Umwidmungsbeschluß vom VE-Plan zum Bebauungsplanverfahren wurde am 21.08.1997 mit der Beschlußnummer 795 (45)II/97 durchgeführt.

4. Ziele

Generelles Ziel der geplanten baulichen Entwicklung des Gebietes ist es, eine verträgliche landschaftlich und städtebaulich orientierte Nutzung für die ehemalige Gewerbe- und Industrieanlage im südlichen Stadtraum sicherzustellen.

Hierbei ist die besondere Anforderung einer siedlungsstrukturellen Anbindung und die ökologische Verflechtung mit dem Landschaftsraum zu berücksichtigen.

Die Planung soll im wesentlichen einen zeitgemäßen Verbund von ökologischen und ökonomischen Wohn- und Mischstrukturen mit gewerblicher Nutzung ermöglichen.

Die Einbindung historischer und denkmalswürdiger Bausubstanz "Wasserturm" mit den bestehenden Wohngebäuden führt zu dem Nutzungsanspruch im nördlichen Teil und die gewerbliche Nutzung im südlichen Teil, zu einem ausgewogenen und verträglichem Nutzungsspektrum in der zukünftigen Art der Festsetzung.

Unter Berücksichtigung der raumordnerischen und landesplanerischen Zusammenhänge ist die landschaftliche Einbindung der zukünftigen Bebauungsform und baulichen Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten.

5. Städtebauliche Einbindung

Um eine Flexibilität in der Entwicklungsmöglichkeit kleinerer und mittlerer Betriebsgrößen langfristig zu sichern und gleichzeitig das verträgliche Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen im harmonischen Zusammenhang zu realisieren, wird mit diesem Bebauungsplan ein städtebauliches Entwicklungsmodell vorgeschlagen. -

Die Grundidee zur baulichen Entwicklung des Gebietes besteht darin, vorhandene Bau- und Nutzungsstrukturen (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe) aufzunehmen und mit historisch bedeutsamen Zeitzeugen (Wasserturm) in einer verträglichen Form städtebaulich zusammenzuführen.

Um eine Nutzungsverträglichkeit herzustellen, wurde das Gebiet in 3 Zonen aufgeteilt.

Die südliche Zone beinhaltet die gewerbliche Nutzung, in dem Gewerbebetriebe nach der Abstandsklasse VII ihre Zulassung finden.

Für die mittlere Zone wird die Nutzungszuordnung eines *eingeschränkten Gewerbegebietes* - Einkategorisierung von nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe - vorgesehen.

Die dritte (nördliche) Zone soll der allgemeinen Wohn- und Mischnutzung zugeordnet werden.

Durch diese Zonierung entsteht eine abgestufte Nutzungsform, die eine Verträglichkeit zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung herstellt. Der Abstand der Gewerbezone zur allgemeinen Wohnnutzungszone beträgt 200 m. Gleichzeitig bildet die mittlere Zone (*eingeschränktes Gewerbegebiet*) einen Puffer zwischen den beiden Nutzungsansprüchen Gewerbe und Wohnen.

In Übereinstimmung vom 18.03.98 (Gespräch STAU Stadt und Planer) wird zur Vermeidung möglicher Konfliktsituationen zwischen der Ausweisung zum allgemeinen Wohngebiet und Gewerbegebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet anstatt einer Mischgebietsnutzung ausgewiesen. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Mit dieser Ausweisung wird die Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe sichergestellt.

Durch Einschränkung bzw. Nutzungszuordnung für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im nördlich gelegenen Mischgebiet wird das Verkehrsaufkommen im Wohngebiet eingeschränkt. Durch die Festsetzung der Stellplatzbegrenzung innerhalb des Mischgebietes wird die Forderung planungsrechtlich abgesichert.

Durch die Umorientierung der ausgewiesenen Mischgebietsnutzung zum eingeschränkten Gewerbegebiet wird die Belastung gegenüber den möglichen Wohnnutzungen durch LKW-Verkehr entkräftet.

Um die allgemeine Zulässigkeit von Wohnhäusern innerhalb der Mischgebietsnutzung aus Sicht des Emissionsschutzes zu gewährleisten, wurde das Gebiet durch die Einrichtung von Schutzbereichen, Trennung bzw. Ausrichtung verträglicher Emissionsgebiete, festgelegt. Hierbei wird die Abstandsklassenzuordnung für geringe und immissionsfreie Betriebe (Abstandsklasse VII bis VIII/100m) (s. Anlage) räumlich festgesetzt.

Die harmonische Einbindung der bestehenden Industrie- und Gewerbebrachflächen erfolgt aufgrund des historischen Bestandes, durch die vorhandenen Vegetationsbereiche parallel der Rathmannsdorfer Chaussee sowie dem westlichen Grenzverlauf zum offenen Landschaftsraum.

Die Einbeziehung der Vegetationsräume wird durch ergänzenden Maßnahmen (Anpflanzungsgebot) im einzelnen vorgesehen. Durch diese grünordnerischen Maßnahmen erhält das Plangebiet die landschaftliche Einbindung und die Bestätigung des bebauten Siedlungsraums innerhalb des Landschafts- und Siedlungsraums der Stadt Staßfurt.

Die Kombination der Nutzungsansprüche Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe in einer außerhalb des Stadtgebietes liegenden ehemals industriell genutzten Siedlungsform begründet sich in einer harmonisch funktionellen Abrundung dieser Fläche mit der zukünftigen Vermeidung einer Bildung von Splittersiedlungen. Durch

die Festsetzung im Bebauungsplan mit der Einrahmung des bestehenden Gebietes, der Baustrukturen und der Erschließungsformen wird eine zukünftige bauliche Weiterentwicklung in dem bestehenden Landschaftsteil vermieden und führt so zu keiner Konkurrenz der städtischen Siedlungsentwicklung der Stadt Staßfurt.

Für die Durchmischung der 3 Nutzungskategorien spricht gleichfalls die innere Abgeschlossenheit der Funktionszusammenhänge und führt zu einem ausgewogenen Nebeneinander. Das städtebauliche Modell erhält somit eine wirtschaftliche Nutzungsform der Flächen, die sowohl mittelfristig als auch langfristig in ihrer Kleinteiligkeit realisierbar sind.

Durch die gewählte Siedlungsform mit der Orientierung an den bebauten Zustand des Gebietes, wird das bestehende Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt. Es wird vielmehr durch zusätzliche Maßnahmen verträglich in das Gesamtumfeld eingebunden.

6. Textliche Festsetzung

1. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PLanzV 90) vom 18.12.1993 (BGBl. I S. 58). Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). Abstandserlaß RdErl. des MU vom 26.08.1993

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die in WA-Gebieten nach § 4 Absatz 3 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig. Läden nach § 4 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen u. Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 u. 8 BauNVO nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 (5) und § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m² sind nicht zulässig. Die Ausweisung von Besucherstellplätzen im Mischgebiet wird auf max. 15 Stellplätze begrenzt.

2.3. Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet -GEE- sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 (5) und § 8 (3) Nr. 1, 2, 3 BauNVO.

2.4. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet -GE- sind Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 (2) Nr. 1 BauNVO gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Die in GE-Gebieten nach § 8 (3) Nr. 1, 2 u. 3 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

2.5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen solche für Kleintierhaltung, sind zulässig. Es wird jedoch festgesetzt, daß Nebenanlagen zwischen Baugrenzen und öffentlichen Flächen nicht zulässig sind.

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

2.6. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO) sind zwischen Baugrenzen und öffentlichen Flächen nicht zulässig.

In allen Baugebieten sind Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auf den Grundstücken zulässig, sofern sie eine Höchstzahl von 8 Stück in Reihe nicht überschreiten. Nach max. 8 Stellplätzen hat eine mindestens 2m breite gärtnerisch gestaltete Unterbrechung zu erfolgen.

2.7. Abstände

Die Abstände zu Wohngebieten werden durch eine Abstandslinie-O-O-O-O-O-O-O mit entsprechender Entfernungsangabe in Metern gekennzeichnet. In diesen Abstandsräumen (Abstandsklassen VI u. VII) sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise können Betriebe oder Betriebsteile in dem gekennzeichneten Abstandsraum zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß der Immissionsschutz gesichert ist.

2.8. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Pflanzbindung, Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

2.8.1. Allgemein

Der Eingriff durch die Baumaßnahmen in Natur und Landschaft ist durch Zuordnung öffentlicher und privater Grünflächen als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angemessen auszugleichen bzw. zu ersetzen (NatSchG LSA vom 11.02.1992).

In den für die Bepflanzung festgesetzten Flächen (öffentliches und privates Grün) sind nur folgende standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten (Laubgehölze) zu verwenden: Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Eberesche, Hasel, Pfaffenhütchen, Mirabelle, Heckenrose, schwarzer Holunder, roter Hartriegel, Schwarzdorn, wolliger Schneeball, Flieder, Liguster. Für die pflanzenden Gehölze ist eine Pflege- und Anwachsgarantie von 2 Jahren festgesetzt.

2.8.2 Straßenbegrünung

Ausgenommen von der Bepflanzung sind Flächen, die für Ein- und Ausfahrten von Straßen und Grundstücken notwendig sind und bei den Grundstücken, die 8 m Breite nicht überschreiten. Dies gilt auch für Grundstücke, die durch Pflanzstreifen geteilt werden.

Straßenbegleitende Bäume sind zusätzlich den Pflanzstreifen im Straßenbereich zuzuordnen und mit bodendeckenden Sträuchern und Gräsern zu unterpflanzen. Das Anlegen von Hochbeeten ist nicht erlaubt.

2.8.3 private Grünflächen

Für die Flächen des Plangebietes sind zusätzliche und festgelegte Pflanzstreifen und private Grünflächen (2.8.1) auf Baugrundstücken mit heimisch standortgerechten Gehölzen der genannten Liste (2.8.1) zu bepflanzen. Das Maß der Begrünung, einschließlich der seitlichen Grundstücksgrenzen nach Aufteilung der Fläche mind. 2 m Pflanzstreifen, soll bei einer GRZ von 0,6 30% die nicht überbauten Flächen nicht unterschreiten.

Je 100 m² versiegelter Flächen sind zwei heimische Laubbäume STFG 14/16cm und 10 heimische Laubsträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.8.4 öffentliche Grünflächen

Hier gilt Punkt 2.8.1 sinngemäß.

2.9. Nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Für die im Plan gekennzeichneten Flächen mit Bauverbot sind Bergbausicherungsmaßnahmen aufzunehmen. In den als nicht überbaubar festgesetzten Grundstücken darf der Bewuchs 0,7 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Einzelbäume, die als Hochstämme im Kronenansatz von über 2,0 m Höhe anzusehen sind.

2.10. Höhenbeschränkung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Höhenanlage der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt: Die Angabe über Höhenanlagen der baulichen Anlagen bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Bezugspunkt ist die OK der Straßenmitte. Bauliche Anlagen dürfen im OK-Fußboden nicht höher als 0,6 m über Bezugspunkt liegen. Turmartige Aufbauten von max. 10 qm Grundfläche sowie technische Aufbauten (z.B. Lüftungskanäle, Aufzüge, etc.) dürfen die festgesetzte Firsthöhe maximal um 4 m überschreiten.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 83 BauO)

Die Anwendung geltender örtlicher Bauvorschriften gilt unter Beachtung der o.g. verbindlichen Rechtsvorschriften für diesen Bebauungsplan als festgesetzt. Zusätzlich sind verbindlich: Aus ökologischen und klimatischen Gründen sind die Befestigungsarten zulässig, die den Boden nicht völlig versiegeln (Steinpflaster im Sandbett, Schotterrasen, Rasengittersteine). Eine Befestigung in Beton, Betonunterbau ist nur dann zulässig, wenn zwingende Rechtsvorschriften oder besondere betriebliche Belange es erfordern (Wasserschutz).

Pflanzgebot

Fassadenbegrünungen sind für Flächen ohne Fensterteilung bei einer Größe ab 90qm vorzunehmen. Zu verwenden ist Efeu und wilder Wein (Selbstklimmer).

Einfriedigungen sind nur als offene Zäune zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Höhe der Zäune von max. 1,50 m, in den übrigen Bereichen sind max. 2,00 m Höhe zulässig.

Hinweise

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Planentwurf Blatt 1 und den "Textlichen Hinweisen" zum Bebauungsplan (Anlage)

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielvorstellung dient das Plangebiet der inhaltlichen Abrundung in den bestehenden Nutzungsformen Gewerbe und Wohnen. Deshalb sind die Bauflächen als GE-Gebiete (Gewerbegebiete) und MI-Gebiete (Mischgebiete) sowie als WA-Gebiete (allgemeine Wohngebiete) festgesetzt worden.

Der Ausschluß von großflächigem Einzelhandel (Einzelhandelsausschluß) erfolgt mit der Begründung, daß sich eine derartige Konzentration dieser Betriebe an städtebaulich nicht integrierten Standorten außerhalb der zentralen innerstädtischen Versorgungsbezirke nachhaltig auf die Innenentwicklung der Stadt auswirkt. Der Ansiedlung bzw. dem Entstehen großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist im Interesse einer Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die innerstädtische Versorgungsstruktur entgegenzuwirken. Eine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für die Direktversorgung des Plangebietes wird aufrecht erhalten.

Gewerbegebiet (GE)

Die vorgeschlagene Gewerbegebietszuordnung im Sinne des § 8 BauNVO ermöglicht die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Diese Betriebe und Betriebsarten sind aufgrund der entsprechenden Sortimentsbegrenzung als Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO 1990 in genau abgrenzenden Teilbereichen des Plangebietes zulässig.

In Anlehnung an die bestehende gewerbliche Baustruktur, unter Berücksichtigung der ökologischen Belange, wird für das Gewerbegebiet eine generelle Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 als Höchstmaß festgelegt. Zur weiteren Sicherung der ökologischen Belange wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht zugelassen.

Eine weitere Differenzierung erfolgt für die Abrundung der Siedlungsform im nördlichen Anschluß an den Landschaftsbereich durch eine zweigeschossige Festsetzung zur Unterstützung der baulichen Einbindung.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß §8 BauNVO im Sinne der Ausnahmsweiseregelung gemäß §1 Abs.5 und §8 Abs.3 Nr.1,2,3 BauNVO wird als Stützungsmaßnahme des vertraglichen Nebeneinanders von unterschiedlichen Nutzungsformen begründet.

Die Einschränkung, daß innerhalb des bezeichneten Gewerbegebietes nur Betriebe und Betriebsarten zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, beruhen auf der Nähe der vorhandenen Wohnbebauung und dem ausgewiesenen Wohnnutzung im Norden.

Eine Zuordnung dieser Fläche zum Mischgebiet wurde aus der möglichen Wohnnutzungsform und die dadurch entstehende Nähe zu den industriell bzw. zukünftig gewerblich genutzten Flächen aus Immissionsgründen ausgeschlossen. Hieraus ergibt sich die Art der eingeschränkten gewerblichen Nutzung mit der Schwerpunkt-orientierung der Einrichtung von Handwerksbetrieben.

Mischgebiet (MI)

Die Mischgebietszuordnung im Sinne des § 6 BauNVO ermöglicht das Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierbei ist die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben mit der Ausnahmsweiseregelung, die den Nachweis der nicht störenden Auswirkung auf die Nutzungsform führen, in diesem Gebiet zulässig.

Durch die Einbeziehung der vorhandenen Wohn- und Gewerbegebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans und nach Ausweisung als Mischgebietsnutzung ist sowohl die Wohnnutzung als auch die gewerbliche Nutzung mit nicht störenden Gewerbebetrieben möglich. Die Einbeziehung der vorhandenen Wohngrundstücke erscheint aus städtebaulicher Zuordnung als sinnvoll und steht in der Maßgabe durch die Festsetzung der gewerblichen Nutzung innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes in Festschreibung des vertraglichen Nebeneinanders der Nutzungsfunktion. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsflächeneinschränkung wird aus Gründen der Direktversorgung aufrecht erhalten.

In Anlehnung an die bestehenden südöstlichen Besiedlungsformen wird für das Mischgebiet eine generelle Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Höchstmaß festgelegt. Die gewählte Höhenfestsetzung mit einer maximalen Zweigeschossigkeit entspricht den vorhandenen Bebauungsstrukturen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen, die entlang der vorhandenen Erschließungsstraße und dem Abstand von 5 m festgesetzt sind, begrenzt.

Die Mischgebietsausweisung begründet sich in der Nutzungszuweisung als Puffer zu der angrenzenden allgemeinen Wohnnutzungsweisung.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die vorgeschlagene allgemeine Wohnnutzungszulässigkeit im Sinne des § 4 BauNVO sichert die bestehende Wohnnutzungsfunktion und gewährleistet durch Ausschluß von Gewerbebetrieben die gesunden Wohnverhältnisse, die für die heutigen Nutzer zu schützen sind. Läden sind aus städtebaulichen Gründen im Sinne der Vermeidung von Splittersiedlungsentwicklung nicht zulässig. Die Versorgung ist über die Ausnahmsweisezulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet sichergestellt. Durch die Ausweisung der allgemeinen Wohnnutzung erfährt das Gebiet gleichzeitig eine bauliche Abrundung durch die kleingliedrige Zuordnung. In Anlehnung an die bestehenden Baustrukturen wird für das allgemeine Wohngebiet eine generelle Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 als Höchstmaß festgelegt. Die gewählte Höhenfestsetzung mit einer maximalen Zweigeschossigkeit entspricht der vorhandenen Bebauung.

Mit der Festsetzung der First-, Traufhöhenbegrenzung wird eine ortsbildgerechte maßvolle Höhenentwicklung der Bebauung bewirkt. Ein unmaßstäbliches Abweichen einzelner Baukörper aus dem Landschaftsbild wird auf diese Weise wirksam ausgeschlossen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen, die entlang der vorhandenen Erschließungsstraße in einem Abstand von 5 m festgesetzt werden, begrenzt.

Bei der Festlegung der Höhen der baulichen Anlagen werden in der vorliegenden Fassung folgende Grundsätze beachtet:

Einbeziehung der erhaltenswürdigen, historisch gewachsenen Baustrukturen. Hierbei nimmt der Wasserturm eine besondere Stellung ein.

Gestaltung der Bauhöhen und neues Baumaß, ohne Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Durch das begleitende Verfahren hat sich eine Traufhöhe über der derzeitigen Geländehöhe von 9 m als Höchstgrenze erwiesen. Ausgeschlossen hiervon ist der vorhandene Wasserturm, der als historisch markantes Bauwerk zu erhalten ist.



8. Grünordnung/Landschaftsraum

Fortschreibung der Eingriffsbilanz

Die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen in dem Bebauungsplan dienen insbesondere der naturnahen Einbindung der Bauflächen im Übergang vom Landschaftsraum zum Siedlungsteil. Die bestehende Siedlungsstruktur erfährt ihre Einbindung in den bestehenden Landschaftsraum durch die Aufnahme der vorhandenen Grün- und Vegetationsbereiche entlang der Rathmannsdorfer Chaussee (ehemalige Bahntrasse) mit der Möglichkeit der Fortführung als Grünachse, die zukünftig parallel zur Rathmannsdorfer Chaussee als Radwanderwegverbindung die Verbindung vom städtischen Siedlungsraum in den Landschaftsbereich ermöglichen soll.

Die Festsetzung einer Grünfläche mit Wegeverbindung unterstützt das allgemeine und öffentliche Interesse der Freihaltung einer Wegeverbindung. Die gewählte Siedlungsbegrenzung im westlichen Verlauf mit der geschaffenen Pufferzone und der gestaffelten Höhenentwicklung führt zu einem harmonischen Übergang, der eine Einbindung an den Landschaftsraum gewährleistet. Weitere Einbindungen in den Landschaftsraum ergeben sich durch die Anpflanzung und die Festsetzung der Grünachsen, die vom Osten nach Westen her das Gebiet durchfluten. Die vorhandenen ökologischen Potentiale sollen durch gezielte Maßnahmen

- ökologische Vernetzung
- Anbindung und Weiterentwicklung der vegetativen Standorte
- Aufnahme von vorhandener Großgrünstruktur
- Aufforstung zur Schaffung eines ökologisch klimatischen Systems von Freiflächen, die zu einer Aufwertung des Landschaftsbild angepaßten Siedlungsrandes führen,

gefördert werden.

Gleichzeitig soll die ökologisch ausgerichtete Erschließung der standortgerechten Vegetationsbereiche zur ökologischen Ansiedlungsstrategie führen (Attraktivitätssteigerung).

Das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans sieht für die untersuchten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie Landschaftsbild und Erholung eine geringe bis mittlere Bedeutung vor. Die Böden im Gebiet sind überwiegend als industrielle Brache zu kennzeichnen. Besonders wertvolle Böden bzw. Böden mit mittlerer Bedeutung kommen im Plangebiet nicht vor. Für das Schutzgebiet Wasser sind die Flächen des Untersuchungsraums ohne Bedeutung. Die Berücksichtigung der Verwendung von Niederschlagsgewässern durch Versickerung ist in den Bereichen sinnvoll, wo nachweislich keine Aufschüttungen oder Ablagerungen in dem Gebiet vorgelegen haben.

Die Bedeutung des Gebietes für das Klima ist als gering zu betrachten, obwohl es sich in diesem Bereich um Freilandklima handelt. Die durch die Grundstücksstruktur bestehende Abflußmöglichkeit sowie die Flächengrößenordnung führen zu keinen wesentlichen klimatischen Einwirkungen auf das Umfeld. Für das Schutzgut Flora und Fauna besitzen die Gehölzstrukturen, die das Gebiet umranden, nur teilweise entscheidende Bedeutung. Durch eine Ergänzung dieser Gehölzstrukturen wäre die Erfüllung der Funktionen des Biotopverbundes und der Bildung von Strukturen im Untersuchungsraum als entscheidend anzusehen. Hierbei ist die Bedeutung der Vegetationszone entlang der Rathmannsdorfer Chaussee in besonderer Weise

hervorzuheben. Die großflächig ausgeprägten Agrarflächen im westlichen Anschluß des Gebietes sind als geringwertig anzusehen.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind überwiegend geringe Empfindlichkeitsgrade ermittelt worden. Dieses ist insbesondere auf die Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Einrichtungen zurückzuführen sowie auf die Nähe zur stark befahrenen Rathmannsdorfer Chaussee und die großen Ackerschläge im westlichen Anschluß des Gebietes. Die Erholungsnutzung des Gebietes beschränkt sich auf die nördlichen Randbereiche und den möglichen und gezielten Funktionszuweisungen eines Radwanderweges im Bereich der ehemaligen Bahntrasse.

Zielvorstellungen

Erhalt

der Heckenstruktur, die das Gebiet umgeben.
durchgängige Grünstrukturen innerhalb des Gebietes.

Entwicklungen:

- abschirmende Bepflanzungen zu den vorhandenen Grünstrukturen und Wohnbebauungen
- Integrieren der bestehenden Vegetationszonen in die gewählten Ausgleichsmaßnahmen.
- Entwicklung von Wegeverbindungen innerhalb des Gebietes.
- Formulieren eines ausgeglichenen Teilsiedlungsrandes.

Der Eingriff im Bebauungsplangebiet kann durch die ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Die festgesetzten Grünflächen bilden in ihrer Zweckbestimmung zwei Kategorien:

Die östlich ausgewiesene Grünfläche erhält die Zweckbestimmung als Parkanlage mit der Funktionsübernahme einer Rad- und Fußwegeverbindung (ehemalige Bahntrasse). Mit der Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen die Grünflächen zur Umsetzung der Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes. Die Grünflächen, die das Plangebiet von Osten nach Westen durchdringen, dienen als Pufferzone zwischen den einzelnen Nutzungsarten sowie als Strukturvorgaben zur Einbindung und Vernetzung der Grünflächen.

Die westlich verlaufenden Anpflanzungsflächen dienen als Übergang und Puffer zum offenen Landschaftsraum. Gleichzeitig dienen alle ausgewiesenen Grünflächen den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die zukünftig zu erwartenden ökologischen Belastungen. Im Rahmen des erfolgten Verfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in ihrer Festlegung übernommen. Diese Maßnahmen sind im einzelnen im Maßnahmenplan beschrieben.

Der ausgearbeitete Grünordnungsplan zum VE-Plan Nr.29/94 "Bleicherdewerk Staßfurt" wird Anlage und Inhalt des Bebauungsplans.

Ergänzung zur Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen werden in vollem Umfang aus dem grünordnerischen Fachbeitrag übernommen.

Die geringfügigen Änderungen werden in der aufgeführten Eingriffsbilanzierung fortgeschrieben (s. Tabelle 1) mit dem Ergebnis, daß die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden und eine vollständige Kompensation innerhalb des Gebietes ermöglicht wird.

Zu den bereits beschriebenen und festgesetzten Maßnahmen in dem grünordnerischen Fachbeitrag werden weitere Hinweise in den Text aufgenommen:

1. Bei Tiefbauarbeiten ist die DIN 18920 - Schutz von Baum- und Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - vom September 1990 einzuhalten.
2. Großflächige Oberflächenversiegelungen sind zu vermeiden. Versiegelte Flächen sind betonierte, asphaltierte, überbaute bzw. überdachte und durch wasserundurchlässige Bauweise hergestellte Flächen. Je 100 qm versiegelter Fläche sind 2 heimische Laubbäume (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) oder 2 mittel- bzw. hochstämmige Obstbäume und 10 heimische Laubsträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Möglichkeiten der Dach- und Fassadenbegrünung sind zu prüfen.
3. Die Bepflanzung hat in Abhängigkeit von der Vegetationsperiode bis spätestens 6 Monate nach Fertigstellung des Bauprojektes zu erfolgen und ist der Kommune anzuzeigen.
4. Baum- und andere Gehölzfällungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen sind gesondert zu beantragen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen als Fortschreibung des Grünordnungsplans zum VE-Plan Nr. 29/94 "Bleicherdewerk Staßfurt" (siehe Anlage 1 GOP)

BERECHNUNGSBOGEN KOMPENSATIONSFLÄCHE/KOMPENSATIONSWERT

Bioökologischer Flächenvergleich für den Eingriffs- und Aufwertungsbereich vorher/nachher

NUTZUNGS-/ BIOTOPTYP (nach Biotopwertliste) Sp.1	VERTFAKTOR Sp.2	FLÄCHE VORHER		FLÄCHE NACHHER	
		GRÖßE Sp.3	BIOTOPWERTE Sp.5	GRÖßE Sp.4	BIOTOPWERTE Sp.6
Bestand					
Wohnbebauung	0,0	1.650			
Industriebebauung	0,0	8.950			
geschotterte Fläche (Werkbahn)	0,1	9.100	910		
Teilversiegelte Flächen,	0,1	18.550	18.550		
Grünfläche	1,2	5.300	6.360		
max. Ausgleich					
versiegelte Dachflächen max.	0,0			18.639	0
teilversiegelte Flächen(Pflaster)	0,1			8.638	869,8
Heckenpflanzung	1,2			1.253	1.503,60
Baumpflanzung	1,2			1.253	1.503,60
Rasenfläche	1,2			1.223	1.467,6
Verkehrsflächen	0,1			5.276	527,6
Grünfläche mit Abpflanzung Gehölz-,Hecken 50 % Anteil Feldgehölze / Pionierwald	1,2			7.208 50 % Anteil	4.324,8
SUMME / ÜBERTRAG		43.550	9.127	43.550	10.197,00

9.127,00		10.197,00
	+ 1.070	

Der Kompensationswert wird erreicht. Durch die Ausgleichmaßnahmen in der Übernahme aus dem Grünordnungsplan zum VE-Plan sowie der Fortschreibung im Rahmen des Bebauungsplans mit der Flächenerweiterung, wird ein ca. 112 % Ausgleich innerhalb des Plangebietes erzielt.

9. Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Rathmannsdorfer Chaussee an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Der Anschluß erfolgt in der heutigen Situation der bestehenden Zufahrt. Aufgrund der erforderlichen Kurvenradien und der zukünftigen Nutzung des Gebietes, wird die Anlage und Verbesserung der vorhandenen Einfahrt notwendig. Hierzu ist in Abstimmung mit dem Verkehrsamt und dem Tiefbauamt sowie dem zuständigen Straßenbaulastträger der Vorschlag zur funktionellen Anbindung des zukünftigen Gebietes vorgesehen. Der Anschlußpunkt wird durch die vorhandene Situation an der L 71 mitbestimmt. Hierbei soll die vorhandene Grundstückszufahrt mit einer leichten Verschiebung nach Norden in ihrem Standort bestätigt werden. Der Bereich der Zufahrt liegt an der freien Strecke, aber innerhalb des geschwindigkeitsreduzierten Abschnittes von 70 km/h.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Zufahrt und der Anlage der Straße im geplanten Gebiet, wird die mittlere Anbindung als rechtwinkliger Anschluß an die L 71 empfohlen. Die Knotenpunktausbildung ist entsprechend der RAS K 1 bzw der EAHV nach Knotenpunkt 2 (Knotenpunkt mit Linksabbiegespur) ohne Verzögerungsstrecke und mit in der Regel offenen Einleitungen vorzusehen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsstärken auf der L 71

<i>Verkehrsentwicklungsdaten 1991</i>	<i>5.550 KfZ/24h.</i>
<i>Prognose für das Jahr 1999 von</i>	<i>6.400 KfZ/24h</i>
<i>und für das Jahr 2005 von</i>	<i>7.320 KfZ/24h</i>

und der zu erwartenden Verkehrsmenge von ca. 100 KfZ/4h aus dem Plangebiet, ist der rechnerische Nachweis des Knotenpunktes erforderlich.

Die endgültige Ausbauf orm des Anbindungspunktes ist im Rahmen einer Knotenpunktvereinbarung zwischen dem Straßenbaulastträger, der Stadt Staßfurt und dem Erschließungsträger anhand von Erschließungsuntersuchungen und Ausführungsplanungen zu bestimmen. Die Berücksichtigung der Interessen zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird in der Ausführungsplanung und Untersuchung zur Anbindung festgelegt. Im allgemeinen wird der Aufweitung im Bereich der geplanten Ein- und Ausfahrt und der Schaffung einer Linksabbiegespur aus Sicht der Verkehrsbehörden zugestimmt. Einzelne Formen der Verkehrsordnungsmaßnahmen, Beschilderung und Entwurfsgeschwindigkeit sind der Ausführungsplanung zuzuordnen.

Innere Erschließung

Aufgrund des einseitigen Einschlusses des Gebietes und der Flächenausdehnung, bietet sich eine Stickerschließung parallel zur vorhandenen äußeren Erschließung an.

Die Orientierung der Stickerschließung beinhaltet gleichzeitig die Verteilung der Ziel- und Quellverkehre unter der Vermeidungsprämisse des Störgrades des Gewerbe- und Wohnverkehrs. Hierbei ist eine klare Zuordnung der Erschließung (im Norden Wohnstraßenerschließung, nach Süden Gewerbestraßenerschließung) zu bestimmen. Die Anordnung der entsprechenden großzügig angelegten Wendep lätze beinhaltet gleichzeitig die Teilungsfunktion zu Einzelgrundstücken und führt zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs.

Die technische Ausgestaltung der Querschnitte ergibt sich aus der Verkehrszuordnung (Gewerbestraße/Wohnstraße). Der Querschnitt der inneren Erschließungsstraße wird auf 12 m Verkehrsfläche begrenzt, wobei eine beidseitige



Geh- bzw. Radwegführung vorgesehen wird. Die betroffene Querschnittsregelung wird auf die Grundmaße für Erschließungsstraßen nach EAE festgelegt. Die Festsetzung im Bebauungsplan bezieht sich auf die Verkehrsfläche. Die einzelnen Aufteilungen innerhalb der Verkehrsfläche unterliegen dem zukünftigen Bauentwurf und führen je nach Ausführung der Erschließungsart zu der Möglichkeit der Erschließungsbeitragsreduzierung.

Auflagen zur Anlegung einer Anbindung an die L 71 vom Straßenbauamt Halberstadt.:

1. *Grundlage zur weiteren Planung ist ein bestätigter VE-Plan (B-Plan) Nr.29/94.*
2. *Entwurfsunterlagen müssen in 3facher Ausfertigung gem. der Richtlinien für die Gestaltung von einheitlichen Entwurfsunterlagen im Straßenbau ,(RE 85) zur Prüfung im Straßenbauamt Halberstadt eingereicht werden.*
3. *Nach fachtechnischer Prüfung dieser RE-Unterlagen ist zwischen der Stadt Staßfurt und dem SBA Halberstadt eine Knotenpunktvereinbarung abzuschließen (Str.G-LSA § 24(1) / Veranlasserprinzip)*
4. *Der Ablösebetrag (Unterhaltungsmehrkosten im Zuge der L71) ist in Form einer Kostenzusammenstellung gem. den Ablöse Richtlinien 80/85 durch das Ing.- Büro. Frank Bruns, Nienburg zu erarbeiten,durch die Stadt Staßfurt zu prüfen, und als Anlage der o.g. Vereinbarung beizufügen.*
5. *Erstellen einer verkehrstechnischen Untersuchung (Leistungsfähigkeitsnachweis) für den geplanten Knoten L71/ Gemeindestraße(E-Str.).*
6. *Rechtwinklige Anbindung der Gemeindestraße an die L71.*
7. *Schleppkurvennachweis für alle Verkehrsbeziehungen von und zur L71 sind in den Entwurfsunterlagen nachzuweisen (Eurozug/LKW)*
8. *Die nördliche Zufahrt(Richtung Staßfurt) am Ende des vorhandenen Baukomplexes ist durch bauliche Veränderungen zu schließen.*
9. *Baugenehmigung vom Bauordnungsamt Aschersleben / Staßfurt.*
10. *Alle anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Veranlassers.*

10. Umweltschutz

Die nach §§ 6, 4 und 8 der BauNVO grundsätzlichen Zulässigkeiten von Störfaktoren und Belästigungen für im Plan festgesetzte Gebiete werden eingehalten. Hierbei greifen die Einflüsse von Betriebseinrichtungen- und Anlagen, die nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz in der Genehmigungsbedürftigkeit stehen. Die entsprechenden Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm 2.321 bzw. VDI-Richtlinie 2058/1.3.1 sowie der DIN 18005 finden in vollem Umfang Berücksichtigung. Von der Berücksichtigung der planerischen Versorgung im Baugebiet für die Zulässigkeit von Anlagen laut §15 (3) BauNVO eine Orientierung gibt der Runderlaß Minister für Umwelt, Naturschutz vom 26.08.1993 sind geregelt.

Die Prüfung von Gesetzregelungen zur Errichtung und Betreibung nichtgenehmigungsbedürftiger Anlagen gemäß §§ 22 und 23 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 23.05.1990 und gemäß der Anforderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesemissionsschutzgesetzes vom 15.07.1988 sowie die Einhaltung der Grenzwerte für bestimmte Immissionsorte werden als Hinweis und Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. In diesem Zusammenhang ist auf den Einsatz schadstoffarmer Energieträger hinzuweisen.

Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist sicherzustellen, daß diese Grenzwerte als Summe aller wirksam werdenden gewerblichen Schallquellen unter den Zurechnungen der vorhandenen Geräuschvorbelastungen eingehalten werden. Die Einhaltung der Abstands- und Belastungsgrößen gegenüber den bestehenden



Wohngebäuden ist in der Orientierung der zukünftigen gewerblichen Ansiedlung und deren Nutzung als Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung festzulegen. Die zukünftig anzusiedelnden Betriebe sind in der Nachweispflicht gegenüber der Schutzwürdigkeit zur bestehenden Wohnbebauung im Rahmen ihres Betriebsnachweises unter der bauordnungsrechtlichen Reglementierung einzubinden.

Umweltschutz / Immissionsschutz

Im Rahmen der Ergänzung und Änderung der Planinhalte des umgewidmeten Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgte gemäß § 1, 50 Bundes Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990 BGBl I/880 eine Flächenbenutzungszuweisung bzw. Gliederung so, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden.

Weil die bestehende zulässige Wohnnutzung in ihrer räumlichen Abgrenzung beibehalten werden soll, erfolgte ein Abrücken der gewerblich genutzten Flächen mit einem Abstandsraum von 200 m. Die Einhaltung der Abstandszonen und die damit verbundenen zukünftigen Betriebsansiedlungen erfolgten gemäß Runderlaß des Ministers für Umwelt und Naturschutz vom 26.08.1993 (Abstandserlaß) mit der Zuordnung der Abstandsklasse VII -100m Abstand zum Wohngebiet-. (s.Anlage)

Gleichzeitig erfolgte die Nutzungszuordnung zwischen der zulässigen allgemeinen Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung in der Abstufung eines *eingeschränkten Gewerbegebiets*, die gleichzeitig als Puffer zwischen den Gewerbebetrieben und der Wohnnutzung dient.

In Übereinstimmung vom 18.03.98 (Gespräch STAU, Stadt und Planer) wird zur Vermeidung möglicher Konfliktsituationen zwischen der Ausweisung zum allgemeinen Wohngebiet und Gewerbegebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet anstatt einer Mischgebietsnutzung ausgewiesen. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Mit dieser Ausweisung wird die Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe sichergestellt.

Durch Einschränkung bzw. Nutzungszuordnung für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im nördlich gelegenen Mischgebiet wird das Verkehrsaufkommen im Wohngebiet eingeschränkt. Durch die Festsetzung der Stellplatzbegrenzung innerhalb des Mischgebietes wird die Forderung planungsrechtlich abgesichert.

Durch die Umorientierung der ausgewiesenen Mischgebietsnutzung zum eingeschränkten Gewerbegebiet wird die Belastung gegenüber den möglichen Wohnnutzungen durch LKW-Verkehr entkräftet.

Das *eingeschränkte Gewerbegebiet* ist in seiner Festsetzung nur mit nicht *wesentlich störenden Gewerbebetrieben* in den einzelnen zukünftig ansiedelbaren Betriebsarten beschrieben. Gleichfalls ist in dem *eingeschränkten Gewerbegebiet* die Festsetzung der Abstandszone zum Wohngebiet mit der möglichen betrieblichen Ansiedlung (100 m Abstand) nochmals unterteilt, so daß die Störauswirkungen zwischen allgemeinem Wohngebiet bzw. Gewerbegebiet in ihrer Schutzbedürftigkeit der Nutzung aufrecht gehalten werden.

Durch das Abrücken und Verkleinern der gewerblichen Nutzfläche sowie den Einschränkungen der zukünftigen Betriebsansiedlung, wird die Schutzwürdigkeit der bestehenden allgemeinen Wohnnutzung im Norden gewährleistet.



Darüber hinaus wird die Nutzungszuweisung der allgemeinen Wohnzulässigkeit im Norden durch eine Mischgebietsnutzungskategorie (alter Wasserturm) im Störungsgrad zu der in der Aufstellung befindlichen Vorhabensplanung der Betonmischanlage "Leopoldshall" abgeschirmt.

Die in dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Betriebseinrichtung (Betonmischanlage) würde so in einem Abstand von 350 m zu der bestehenden allgemein zulässigen Wohnnutzung stehen. Weil bei der anlagenspezifischen Produktion von Lärmimmissionen auszugehen ist und bei einer Entscheidung der Ansiedlung des Betriebes die bestehende allgemeine zulässige Wohnbebauung berücksichtigt wurde bzw. bekannt ist, sind die Schutzmaßnahmen durch den Neuansiedler, sprich Betonmischwerk, im Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen. Unter dieser Bedingung ist der bestehende Abstand von 350 m sowie die dahinterliegende ergänzende Wohnbaunutzung als vertretbar einzustufen.

Durch die Mischgebietsausweisung im nördlichen Raum des Bebauungsplans wird den Anregungen bzw. Anforderungen an die Schutzwürdigkeit gegenüber dem nördlich liegenden befindlichen Betrieb (500 m Abstand) Rechnung getragen. Bei der Spezifizierung der Mischgebietsnutzungsausweisung MI begründet sich die allgemein zulässige Wohnnutzung im Mischgebiet mit den bestehenden Wohnnutzungsgebäuden sowie deren Abstand zu der nördlich gelegenen Produktionsstätte.

Weil sich der Vorhaben- und Erschließungsplan "Leopoldhall" im Aufstellungsverfahren befindet [mit dem Stand vom 8.1997 nicht Rechtskräftig es bestehen keine Realisierungsabsichten (Kein Durchführungsvertrag)] und die Ausweisung als Gewerbegebiet mit der spezifizierten Ansiedlung eines Betriebes die Schutzwürdigkeit der bestehenden Wohnnutzung aufgenommen werden muß, ist die Zuweisungskategorie der Mischgebietsnutzung mit ihrem Abstand als verträglich einzuordnen. Die Schutzwürdigkeit erhebt den Anspruch auf den anzusiedelnden Standort der zukünftigen Betriebsanlage.

Verkehrslärm (Lärmuntersuchung Anlage 2)

Im Rahmen der durchgeführten Lärmuntersuchung nach DIN 18005 werden die für das allgemeine Wohngebiet geforderten schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten. Diese Einhaltung erfolgt durch die bestehende Umgrenzungsmauer, die als aktiver Lärmschutz gegenüber der L71 zum Tragen kommt. Die planungsrechtliche Bestandssicherung der Mauer (Lärmschutzwand) wird im Plan und in die Begründung aufgenommen.

Von einer generellen Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet wird aus Gründen der Planverwirklichung und der wirtschaftlichen Umsetzung der Fläche Abstand genommen. Die Einstufung des nördlichen Bereiches in eine Mischgebiets- bzw. allgemeine Wohnzulässigkeit ermöglicht die Realisierung und Umsetzung der ehemaligen Industriebrache als "reale Neunutzung".

Die Problematik der Immissionseinflüsse wird durch die Festschreibung in planerischer und textlicher Form als verträglich eingestuft.

Bei dieser Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans werden die Bedenken der Umweltschutzbehörde in der Abwägung mit der zukünftigen Realisierbarkeit und Neunutzung der ehemaligen Industriebrache dem allgemeinen Interesse gegenübergestellt und in ihrer Entscheidung mit berücksichtigt.

Eine kritische Gemengelage der Nutzungseinstufung wird innerhalb des Gebietes entkräftet und gegenüber der zukünftigen nachbarschaftlichen Nutzungsentwicklung



(Sicherstellung der Schutzbedürftigkeit vorhandener Wohnbebauung) Rechnung getragen.

Altlasten (Gefährdungseinschätzung Anlage 3)

Das Plangebiet wird im Altlastenkataster des Landes Sachsen-Anhalt, Regierungsbezirk Magdeburg, Erfassungsstand vom 3/95, mit folgenden Hinweisen auf Altlasten und Altlastenverdachtsflächen gemäß § 29 Abs. 1 AbfG LSA geführt:

C 242 Bleicherdewerk, Bernburger Straße (Kali- und Steinsalzbergbau seit 1921/Herstellung chemischer Erzeugnisse 1932-1990 /Schrottplatz seit 1991). Kaliverarbeitungsrückstände, Schmierstoffe und Motorenöle, Säuren/Laugen, Autowracks mit schädlichen Restinhalten.

Ein Gutachten bzw. eine Gefährdungseinschätzung liegt vor. Mögliche Kontaminationen auf Boden und Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Sollten bei der Baudurchführung im Formgebiet kontaminierte Flächen aufgeschlossen werden, ist umgehend die untere Abfall-, Altlastenbehörde des Landkreises Aschersleben-Staßfurt in Kenntnis zu setzen (§30 AbfG LSA i.d.F. vom 14.11.1991 GVBl.LSA Nr.37/1991).

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß §1 Ab.5 BauGB werden bei Beachtung der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen (Anlage 2 -Gefährdungsabschätzung Untersuchung vom 30.10.1998 durch "Schultheiss Ingenieurdienst"-) sowie die daraus resultierenden Sanierungserfordernisse für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Hinweise zur Vorkehrung gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des §9 Abs.1, Nr.24 BauGB werden wie folgt aufgenommen und als Maßgabe an den Erschließungsträger weitergeleitet:

Gesicherte Entsorgung von Produktionrückständen, "wild" abgelagertem Müll (Elektronikschrott, Kabel, Autoteile) und tiefgegründeten Fundamenten.

Demontage der restlichen Betriebsgebäude unter fachlicher Kontrolle und nachfolgendem Baustoff-Recycling.

Transport der durch PAH kontaminierten Bauschuttmassen und Einbau im Grünflächenbereich; Abdeckung gegen Staubverwehungen.

Wiedereinbau des unbelasteten Recyclingmaterials, falls erforderlich.

Ergänzung der Stellungnahme des Umweltamtes vom 09.03.98 / 08.04.98 ergeben sich aus Sicht des Umweltamtes folgende Anregungen:

Eine Nutzung des südlichen Teilbereiches für Gewerbe und Lagerzwecke ist auf Grund der Aktenlage möglich. Die bergamtliche Schutzzone und die Hinweise/Empfehlungen aus den geotechnischen Bericht sind für die geplanten Baumaßnahmen zu beachten.

Eine Wohnbebauung würde einen erheblichen Mehraufwand bei der Geländevorbereitung bedingen.

Im nördlichen Teilbereich erfolgten auf Grund der bisher vorwiegenden Vornutzung als Wohnbebauung keine altlastenseitigen Untersuchungen. Belastungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die geplanten Nutzungen (WA, MI) sind aus altlastenrelevanter Sicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass bei organoleptischen Auffälligkeiten im Rahmen der Nachnutzungen umgehend der Landkreis Aschersleben-Staßfurt, Umwelt-amt, in Kenntnis zu setzen ist.

Die Realisierung des Bebauungsplanverfahrens ist weiter fachgutachterlich / analytisch zu begleiten. Die erforderlichen abfall- / altlastenrechtlichen Maßnahmen sind mit dem zuständigen Behörden abzustimmen, unter Leitung/ Aufsicht eines autorisierten Ingenieurbüros durchzuführen und die Ergebnisse zu dokumentieren. Bei Arbeiten auf kontaminierten Flächen sind die "Regeln für Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Arbeit in kontaminierten Bereichen" der Tiefbau - Berufsgenossenschaft 04/97-ZH1/183 zu beachten.

11. Denkmalschutz, Bodenpflege

Im Plangebiet befindet sich ein Wasserturm der unter Denkmalschutz steht. Er berührt den Planungsbereich mittelbar.

Bei Ausschachtungsarbeiten unerwartet freigelegte, archäologische Funde bzw. Befunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht. Bei Planungen und Baumaßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen, so daß die Kulturdenkmale möglichst erhalten bleiben und ihre Umgebung angemessen gestaltet werden kann (§ 1 Abs. 3 DSchGLSA).

Hinsichtlich möglicher archäologischer Kulturdenkmale sind grundsätzlich § 9 Abs. 3 und § 14 Abs. 2 und 3 DSchG LSA zu berücksichtigen. Nach § 9 Abs. 3 DSchGLSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt ist zu ermöglichen. Unter Einhaltung von § 9 Abs. 2 und Abs. 3 und § 14 Abs. 2 und Abs. 9 DSchG LSA sind die Vorhaben mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege zu vereinbaren.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen entsprechend §9 Abs.3, §14 Abs.2 und 9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt im Falle unerwarteter, freigelegter archäologischer Funde und Befunde hinzuweisen. Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage vorher der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen.

12. Baugrund / Bergbausicherung

Die am Standort zu erwartenden Untergrundverhältnisse sind wie folgt zu beschreiben:

Das Bodenprofil:

1-2m Lös, ca.10m pleistozäne Sande mit Kies, z. T. Geschiebemergel (im Südteil geringer Mächtigkeit). Tiefer als 10 m Festgestein des Unterbundsandsteins (Schiefer, Ton, Tonsteine), Oberflächenwasser ist in einer Tiefe von über 10 m unter dem Gelände mit einer generellen Abflußrichtung von Südwest nach Nordost zu definieren. Die Geschützhöhe ist mittel bis günstig zuzordnen.

Wegen der geringen Tiefe von wasserlöslichen Gestein ist eine punktweise Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich.

Bergbauliche Bestände

Der Abteufungsschacht Leo III/I nordwestlich des Verwaltungsgebäudes wurde verfüllt und über Tage durch eine Umfassungsmauer markiert.

Dieser Schacht darf nicht überbaut werden, auch die Nutzung als Stellfläche ist unzulässig. Eine Kennzeichnung und Festsetzung wird im Bebauungsplan für diese Fläche berücksichtigt. Der Schacht Leo III südlich des Verwaltungsgebäudes wurde mit Ascheteil verfüllt, jedoch nicht verwahrt. Nachteilige Auswirkungen, die einen zu Bruch gehen bis nach über Tage zur Folge haben, können nicht ausgeschlossen werden. Es gelten hier folgende Nutzungseinschränkungen:

Schutzzone I Nutzungsverbot

Schutzzone II Nutzungseinschränkung im Durchmesser von 20 Metern, evtl. Parkflächen, Lagerung, Grünfläche.

Bei Abrißarbeiten im Bereich des ehemaligen Mühlengebäudes, vor allem in der o.g. Schutzzone I, ist das Bergamt Staßfurt mit einzubeziehen.

Die betroffene Fläche wird im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet und steht außerhalb der Nutzungsansprüche und wird durch eine Grünfläche abgedeckt. Bei Errichtung von Neubauten sollten im Interesse der Bauherren an den Gebäudeecken Höhenbolzen angebracht werden. Die am ehemaligen Mühlengebäude angebrachten Beobachtungsgipsmarken sind ohne die Zustimmung des Bergamtes Staßfurt weder zu demontieren noch zu verändern. Generell ist in dem Gebiet mit Bergsenkungen zu rechnen. Der im nördlichen Giebelbereich befindliche Schachtzugang darf im Zuge geplanter baulicher Veränderungen oder Nutzungsänderungen weder verstellt noch beseitigt werden. Es muß jederzeit eine freie Anfahrt möglich sein. Durch die Zuordnung und Lage der Verkehrsfläche ist der Schachtzugang gewährleistet.

Die aufgeführten Nutzungseinschränkungen und Nebenbedingungen werden durch die geplante Nutzung im Plangebiet eingehalten.

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden liegen die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Einwirkungsbereich von Schachtanlagen. Vor Beginn der Einzelplanung ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

13. Wasserversorgung

Die Stadt Staßfurt ist mit einem Anschlußgrad von 100 % an das Netz der Fernwasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit der Trinkwasserversorgung erfolgt über dieses Netz. Hierbei wird die bestehende Versorgungsleitung D 100 aufgenommen. Im Bereich der Erschließungsstraße (Planstraße) wird eine neue Trinkwasserleitung zur Versorgung der Gewerbebetriebe gelegt.

Die Sicherung der Trassenlage wird sofern sie innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan liegt, durch entsprechende Leitungsrechte bzw. innerhalb der geplanten Verkehrsflächen nachrichtlich übernommen.

Die Einzelheiten die zu einer Verlegung der Trassen führen und zur Erschließung des Gebietes gehören sind in einem Vertrag mit dem Versorgungsträger zu regeln.

Die trinkwasserseitige Erschließung im Plangebiet zu den einzelnen Gewerbeflächen ist durch den Erschließungs- (Vorhabens-) träger eigenverantwortlich vorzunehmen. Maßnahmen sind mit dem Wasserversorgungszweckverband "Untere Bode" abzustimmen.

Die Maßnahmen sind bei diesem Betrieb zwecks Übernahme in den Allgemeinzustand des o.g. Wasserversorgungsverbandes in der Phase der Ausführungsplanung abzustimmen. Eine technische Begleitung und Genehmigung der inneren trinkwasserseitigen Erschließung erfolgt ebenfalls durch den Wasserversorgungszweckverband "Untere Bode".

Die Dimensionierung der Anschlußleitung ist im Rahmen der Planungsmaßnahmen mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Trinkwasserversorgung sollte nur dort verwendet werden, wo aus hygienischen Gründen Trinkwasserqualität erforderlich ist. Bei Gewerben mit hohem Brauchwasserbedarf ist unter anderem eine Eigenversorgung mit dem Wasserverband zu prüfen. Hierfür können die vorhandenen Brauchwasserpumpstationen des ehemaligen Bleicherdewerks östlich des Plangebietes genutzt werden.

Die Wassererfassung Neuendorf ist außer Betrieb und dient nicht mehr der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Die dazugehörigen Schutzzonen I bis III wurden mit Veröffentlichung vom 01.02.1995 aufgehoben. Durch die Neugliederung und Zuweisung der gewerblichen Nutzung werden Gewerbe mit hohem Brauchwasserbedarf in der Ansiedlung nicht erwartet.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht wurde der Fa. Schumacher GmbH übertragen. Dabei wurde auf die Nutzungsmöglichkeit vorhandener Abwasseranlagen des früheren Bleicherdewerks hingewiesen. Die Behandlung des Schmutzwassers ist mit der Unteren Wasserbehörde zu klären.

Das Schmutz- und Regenwasser (Mischwasser) wird zusammen über die vorhandene Sammelleitung der Vorflutleitung zugeführt. Bei einem Abwasseranfall von mehr als 8 cbm pro Tag ist in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises eine Einleitungserlaubnis einvernehmlich herzustellen. Die Oberflächen- und Regenwasserabflußleitungen aus den einzelnen Plangebieten werden über Rückhalteeinrichtungen (deren Überlauf an die Mischwasserleitung angeschlossen ist) von den betroffenen Grundstücken einzeln erfaßt. Eine punktuelle Versickerung des Regenwassers ist nicht möglich.

Ein Anschluß des Plangebietes an das Abwassersystem der Stadt Staßfurt ist aus ökonomischen Gesichtspunkten mittelfristig nicht möglich, daher wurde gemäß § 151 des Wassergesetzes Sachsen-Anhalt eine Freistellung der Entsorgungspflicht gewährt und einer Übertragung der Abwasserbeseitigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Aschersleben-Staßfurt wegen fehlender Voraussetzungen stattgegeben.

Für das anfallende Abwasser ist eine Behandlung nach den Mindestanforderungen gemäß der allgemeinen Rahmen- und Verwaltungsvorschriften über Mindestanforderungen an das Einleiten von Abwässern im Rahmen des Abwasser VVV vom 25.11.1992 (GMBL.1994 Nr.19/20) einzuhalten. Die vorgesehene individuelle Reinigung der anfallenden Abwasser durch Kleinkläranlagen wird z. Z. vom staatlichen Amt für Umweltschutz geprüft.

Die Anlagen der Wasserbehandlung haben den Forderungen nach § 7 a des Wasserhaushaltgesetzes vom 23.09.1986 Bundesgesetzblatt I S 1529, ber.S.1654, geändert durch Gv. 12.02.1990 Bundesgesetzblatt I S 205) zu entsprechen.

Die Hinweise zur Anlage der Wasserverhandlungen folgen in der textlichen Festsetzung und werden als Hinweise mit aufgenommen.

Löschwasserbereitstellung

Der Löschwasserbedarf wird auf der Grundlage der technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" für dieses Gebiet mit 3.200 Liter/pro Minute, dies entspricht 192 cbm/pro Stunde, dimensioniert. Die Löschwasserentnahmestellen werden im Umkreis von 300 m um das Brandobjekt durch Unterflurhydranten, die sich in einem Abstand von 100 m befinden, vorgesehen. Die Löschwasserverfügbarkeit wird durch die Ringnetzleitung über 2 Stunden gewährleistet.

14. Elektroversorgung

Die Elektroversorgung erfolgt über die vorhandenen Trafostationen, die im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen zu den Gewerbebetrieben neu verlegt werden. Geplant ist hier eine 1KV-Niederspannungsleitung zwecks Versorgung, die durch die Stadtwerke Staßfurt erfolgt. Die Versorgung mit der Elektroenergie kann über die im Plangebiet vorhandene Einschneisung erfolgen. Als Anschlußpunkt wird die bestehende Trafostation genutzt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß

ein 1KV-Netz ab dem Anschlußpunkt Trafostation für das gesamte Plangebiet aufgebaut wird.

vorhandene Leitungen auf ihre Eignung der weiteren Versorgung zu überprüfen sind.

eine zentrale Zuführung ab Trafostation in dem Bereich der Erschließungsstraße zu verlegen ist. Dies gilt auch für die Einspeisung des Stromkabels von Staßfurt zur Trafostation.

Für die netztechnischen Neuverlegungen ist ebenfalls der Planstraßenbereich mit einzubeziehen.

15. Gasversorgung, Wärmeversorgung

Die Orientierung der Nutzung des Gebietes ist so ausgerichtet, daß eine Erhöhung der Immissionskonzentration von Luftschadstoffen weitgehend ausgeschlossen wird. Eine netztechnische Anbindung des Erdgasverbundnetzes ist nach Ermittlung der Kennzahlen und deren Übermittlung an das Versorgungsunternehmen Erdgas Mittel-Sachsen GmbH mittelfristig möglich. Als Energiequelle kann unter der Voraussetzung Erdgas vorgesehen werden, das in der Übergangsregelung durch Flüssiggas (Tankanlagen) ermöglicht wird.

16. Telekom

Die Versorgung des Plangebietes aus dem jetzigen Netz ist möglich, wobei die vorhandene Fernleitung in der Planstraße als erdverlegte Leitung anzuordnen ist. Die kurzfristige Antragstellung für künftige Investitionen im Plangebiet ist zu beachten.

17. Brand- und Katastrophenschutz

Generell ist die zuständige Behörde mit der Abteilung Brandschutz an dem zukünftigen Bauantragsverfahren mitzubeteiligen. Generell werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

1. Bauliche Anlagen müssen so angeordnet und beschaffen sein, daß der Entstehung eines Brandes und dessen Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.
2. Die Zufahrten für die Fahrzeuge der Feuerwehr zu jedem Grundstück müssen mindestens 3,50 m breit sein. Außerdem muß bei der Befestigung eine hinreichende Tragfähigkeit (16 t) vorgesehen sein. Vor den Gebäuden mit mehr als 8 m Brüstungshöhe sind Aufstell- und Bewegungsflächen im Abstand von 3 m bis 9 m von den Außenwänden freizuhalten. Die Abteuf- und Förderschächte Leo I und Leo III sind so zu sichern, daß sie im Einzelfall nicht befahren werden können.



18. Abfallbeseitigung

Erforderliche Auflagen und Nebenstimmungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben werden in einzelnen Genehmigungsverfahren bei Baubeantragung erteilt. Einzelne Hinweise zur Abfallbeseitigung werden in der textlichen Fassung und den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen.

19. Bodenordnende Maßnahmen

Der größte Teil des Geländes gehört zum Privateigentum. Für das weitere Gelände bestehen keine Restitutionsansprüche gemäß der Verordnung über Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche vom 11.11.1990 (GBI I Nr.44, Seite 718), geändert durch die 2. Verordnung über die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche vom 21.08.1990. Das Negativattest steht unter dem Vorbehalt, daß möglicherweise fristgemäße Ansprüche bei anderen Behörden angemeldet wurden, die dem zuständigen Amt noch nicht zugegangen sind.

Bodenordnende Maßnahmen entfallen, weil sie der zukünftigen Eigentumsreglementierung entsprechen.

20. Flächenbilanz

Grünflächen	0,7208 ha
Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen	
Gewerbliche Bauflächen	3,0691 ha
Verkehrsflächen	0,5276 ha
Versorgungsflächen	0,0375 ha
Gesamt	4,3550 ha

Parzellen	
Flurstück	60/1, 60/2, 60/3
Flurstück	61/1
Flurstück	76/2

Stand: 14.10.1998 / 23.03.1999

Stadt- und Regionalplaner
Arch. Dipl. - Ing.
Gregor Baumeister



06749 Bitterfeld - Teichwall 5
Tele.: 0209 / 78 76 54 Tele.: 03493 / 229 54



Stadt- und Regionalplaner
Arch. Dipl. - Ing.
Gregor Baumeister

