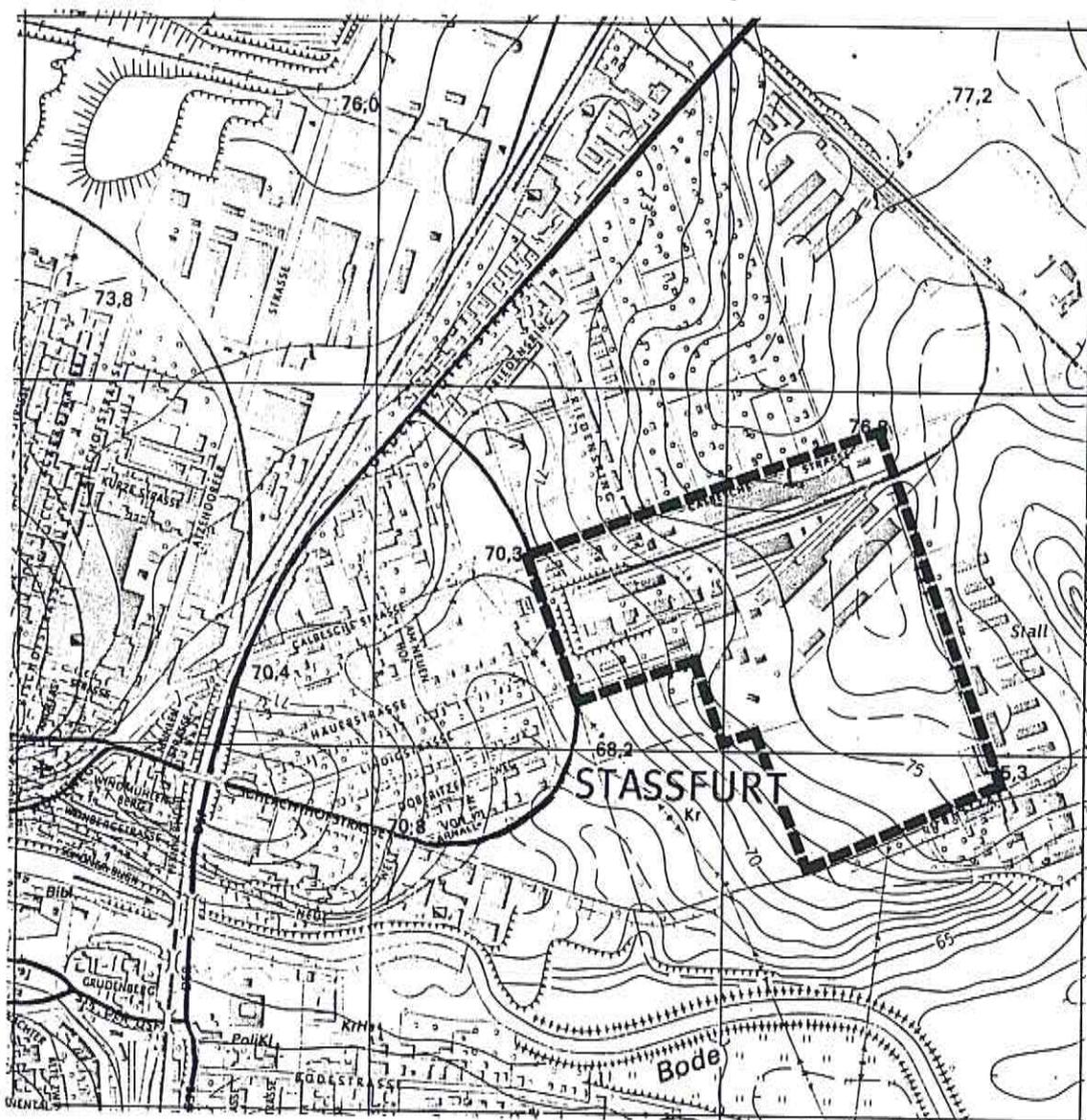


STADT STASSFURT

Bebauungsplan Nr. 17/92  
"Gewerbegebiet Berlepsch"

Stand: 29.04.1994



**Stand: 29.04.1994**

## **ERLÄUTERUNG**

### **Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt ca. 1,0 km nord-östlich des Stadtzentrums und wird in seiner Gesamtheit

- nördlich durch die Calbesche Straße
- westlich durch die Schlachthofstraße  
und das Wohngebiet Schlachthofstraße
- südlich durch den Löbnitzer Weg
- östlich durch den Marnitzer Weg

begrenzt.

Im Einzelnen umfaßt der Bebauungsplan aus der Flur 2 folgende Flurstücke

255/14; 255/16; 255/17; 255/134; 256/3; 256/4;  
575/256; 580/256; 2434/256; 2435/256; 2397/256.

### **Heutige Nutzung**

Das Plangebiet setzt sich aus verschiedenen Teilgebieten zusammen. Zwei Drittel des Gebietes weisen bereits eine vorhandene Bebauung auf, die teilweise zu Wohnzwecken und zu größeren Teilen als Industriestandort (Bergwerk, Mineralwolle-Produktion) genutzt wurde und wird.

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes besteht an der nördlichen Plangebietsgrenze an der Calbeschen Straße, östlich durch den neu entstehenden Marnitzer Weg und im südlichen Bereich durch den Löbnitzer Weg.

Die Hauptzufahrt erfolgt momentan über die Calbesche Straße und der Verkehr wird über Betriebsstraßen im Gebiet verteilt.

Die Schwimmhalle hat eine separate Zufahrt über die van-der-Heyd-Straße ohne Wendemöglichkeit.

Das Baugebiet wird durch vorhandene Ver- und Entsorgungstrassen gequert. Die Lage der Leitungssysteme und deren weitere Nutzbarkeit ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur teilweise bekannt.

Südlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet "Bodeniederung".

Der zu überplanende Bereich hat keine wesentlichen topographischen Besonderheiten.

Zusätzlich ist den Belangen des innerstädtischen Verkehrskonzeptes Rechnung zu tragen, in dem die Anbindung des Bodeüberganges von der Hohenerxlebener Straße mit seiner Einmündung in die Schlachthofstraße, der Ausbau des Löbnitzer Weges als Zubringer zum Gewerbegebiet "Nord/Ost" und der Förderstedter Straße planerisch festgesetzt werden.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt ohne Einbeziehung der Wohngebietsstraßen.

Den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes ist zu genügen.

### **Städtebauliche Ziele**

Ziel des Bebauungsplanes ist es weiterhin, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, die mit den angrenzenden Flächen eine ausgewogene Nutzung und Gestaltung im öffentlichen Interesse unter Beachtung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ermöglicht.

Daneben sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel etwaige Konfliktsituationen zwischen der vorhandenen und zukünftigen Bebauung sowie dem südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet auszuschließen.

Gemäß § 50 BImSchG ist die Zielsetzung des Bundesimmissionsschutzgesetzes bei allen raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Insbesondere sind "die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden" (§ 50 BImSchG).

Im Planbereich stellt sich konkret die Frage, inwieweit bei Gemengelagen (Gewerbefläche Berlepsch-Schacht mit teilweiser Wohnbebauung und Anlagen für sportliche Zwecke) von dem als wesentliches Prinzip der Bauleitplanung gekennzeichnetem Grundsatz der angemessenen räumlichen Trennung sich sonst beeinträchtigender Nutzungen abgewichen werden kann.

Grenze der Abweichungsmöglichkeit sind jedoch in jedem Fall die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse; dazu gehört, daß die Schädlichkeitsgrenzen des § 5 Abs.1 Nr.1 BImSchG eingehalten sind.

Gleiches trifft für die Konfliktsituationen aus dem Problemkreis des das Plangebiet tangierenden Straßenverkehrslärm zu.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für erforderliche Maßnahmen, die zum Vollzug der Forderungen lt. BBauG notwendig sind.

### **Erfordernis der Differenziertheit von Festsetzungen**

Im § 1 Abs. 6 BBauG ist festgeschrieben, daß bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Nach § 1 Abs. 5 BBauG sollen Bauleitpläne u.a. dazu beitragen,

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (1.Anstrich)
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und Behinderten, die Belange ..... von Sport, Freizeit und Erholung (3.Anstrich)
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, ..., des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, ..., Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (8. Anstrich)

zu sichern. Dabei sind auch die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 5 Anstrich 7 BBauG) zu berücksichtigen. Durch den Bebauungsplan ist eine städtebauliche Ordnung anzustreben, die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den Belangen des Umweltschutzes und der Erholung entsprechend ihrer Gewichtigkeit Rechnung trägt.

#### **Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG**

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung für das Misch- und Gewerbegebiet wird durch die vorhandene Bebauung geprägt.

Für das Mischgebiet wird maximal eine dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 15 m festgesetzt.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet kann maximal dreigeschossig bebaut werden, die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt 15 m.

Im bestehenden Bereich des Gewerbegebietes wird das Maß der baulichen Nutzung an der zulässigen Höchstgrenze der BauNVO orientiert, um den Bestand an Bebauung bei der bevorstehenden Grundstücksteilung erhalten zu können, d.h., maximal 4 Geschosse, Höhe der baulichen Anlagen maximal 20 m.

Für den Bereich des Gewerbegebietes an der Calbeschen Straße wird eine Mindesthöhe der Gebäude und baulichen Anlagen von 8,0 m aus schallschutztechnischen Gründen festgeschrieben.

Im neuen Gewerbegebiet kann die Höhe der baulichen Anlagen maximal 20 m bei maximal 4 Geschossen betragen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird jeweils über OK Gelände festgelegt.

### **Gliederung der Baugebiete**

Neben den vorab beschriebenen und begründeten Festsetzungen, die wesentlich zur Verträglichkeit benachbarter Nutzungen beitragen, werden Gliederungsmöglichkeiten unter Wahrung der Eigenart des jeweiligen Baugebietes angewandt.

Die Anwendung der Gliederungsmöglichkeiten wird von folgenden Fakten abgeleitet:

- Staffelung der immissionsschwächeren Gewerbebetriebe in Richtung Wohnbebauung
- Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften

### **Gebietskategorien**

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend der Regelungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung gegliedert. Die vorhandenen Nutzungen haben Bestandsschutz. Dieser entfällt bei Nutzungsänderungen.

### **Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG**

Für Ver- und Versorgungsanlagen und -leitungen werden im öffentlichen Straßenraum Trassen freigehalten. In Einzelbereichen, die eine Verbindungsfunktion der öffentlichen Flächen haben, werden Flächen mit Leitungsrecht fixiert.

### **Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG**

Zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet wird als Immissionsschutz und Ausgleichsmaßnahme eine teilweise öffentliche und teilweise private Grünfläche von 25 m bzw. 40 m Breite ausgewiesen.

### **Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG**

"Die flächenbezogene Bauleitplanung hat zur Konfliktbewältigung soweit beizutragen, wie planungsrechtliche Instrumente dafür zulässig und im Rahmen der Abwägung geeignet sind" (Grundsatz ständiger Rechtsprechung; auch Planungserlaß NRW vom 08.07.82 Abs. 3 Pkt. 1).

Demzufolge müssen die in einer Planung getroffenen Festsetzungen für die Erreichung der Planziele geeignet, erforderlich und verhältnismäßig sein.

Aufgrund der vorhandenen und zukünftigen Bebauung im Geltungsbe-  
reich des Gewerbegebietes "Berlepsch" sowie der angrenzenden  
Flächen sind Festsetzungen erforderlich, die eine geordnete  
städtebauliche Entwicklung sichern und langfristig zu einem ver-  
träglichen Nebeneinander der Nutzungen Gewerbe und Freizeit/Wohnen  
beitragen.

Als Konfliktsituation hinsichtlich des Eingriffes in Natur und  
Landschaft im Bereich Berlepsch ist die Umnutzung des Ackerlandes  
in Gewerbefläche zu sehen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan (s.auch Grünordnungsplan) sind  
so gewählt, daß die bestehenden Konflikte mit den im Rahmen der  
Bauleitplanung gegebenen Mitteln gemindert werden. Um den Eingriff  
in den Naturhaushalt soweit wie möglich gering zu halten, werden  
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Gewerbegebiet Berlepsch im  
angrenzenden Wohngebiet Schlachthofstraße verbindlich festgelegt.  
Die in den textlichen Festsetzungen vorgenommene Konkretisierung  
des Umfangs der Anpflanzungen ist zur Sicherstellung der Funktions-  
erfüllung dieser Flächen erforderlich.

(Auswahl standortgerechter, heimischer Laubgehölze in Anlage 3)

### Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für das Plangebiet nicht vor.  
Sonstige landschaftsplanerische Inhalte werden nach allgemeing-  
ültigen Grundsätzen und gemäß des erarbeiteten Grünordnungsplanes  
(Anlage 3) in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Grundsätzlich sind folgende Aussagen zu treffen:

- Ein Teil der Fläche des Plangebietes wird derzeit als Acker-  
fläche genutzt.
- Die Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft und das  
angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist durch entsprechende Be-  
pflanzung in die Randgebieten vorzunehmen und als instrumen-  
telle Möglichkeit der Berücksichtigung der Belange des Umwelt-  
und Immissionsschutzes zu sehen.
- Die kleinklimatischen Bedingungen sind mittels Beschattung der  
Verkehrsflächen durch großkronige Bäume und weitgehende Be-  
pflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit stand-  
ortgerechten Gehölzen zu verbessern.

Somit sind im Plangebiet Grünzonen vorhanden, die als Haupt-  
elemente des Grönaufbaues

- die systematische Begrünung der Straße
- Grünzonen zu anderen Baugebieten, zur Abgrenzung  
der Nutzung innerhalb des Baugebietes

vorhanden sind.

Durch die Schaffung von Grünzonen wird ein Erholungsbereich ge-  
schaffen.

### Erschließung

(siehe auch Anlage 1 - Erschließungskonzept)

### Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das Stadtzentrum und das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über kommunale Straßen, wie die van-der-Heyd-Straße und die Calbesche Straße.

Der ausgebaute Löbnitzer Weg/Marnitzer Weg hat die Funktion einer Zubringerstraße.

Eine Anbindung des Gewerbegebietes über das Wohngebiet Schlachthofstraße ist auszuschließen, um das Gebiet vom Schwerverkehr freizuhalten und damit die Wohnqualität zu sichern.

Die innere Erschließung erfolgt über zwei voneinander getrennte Erschließungsstraßen.

Die Verkehrsfläche wird gemäß Richtlinie RStO 86 stadtplanerisch festgelegt. Die im Bebauungsplan angegebenen Profile sind in Anlehnung an die EAE (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) entwickelt und berücksichtigen durch die Trassierung und zukünftige Gestaltung gleichzeitig Gesichtspunkte der Verkehrsberuhigung. Die angegebenen Profile haben nur Vorschlagscharakter.

### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Trinkwasser, Gas und Elektrizität sowie Post.

Das Plangebiet wird entsorgungsseitig über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz an die zukünftige Kläranlage Staßfurt angebunden.

Dieses wird nach den generellen Entwässerungs- und Finanzierungsplanungen auf den zukünftigen Bedarf ausgerichtet.

Somit wird sichergestellt, daß der Anschluß des Baugebietes und die Erweiterung des Kanalnetzes abgestimmt sind.

Die Stadt plant, das zukünftige Kanalnetz im Trennsystem auszuführen. Somit ist auch eine schadlose Abführung der Oberflächenwässer gewährleistet.

Die funktionell getrennten Bereiche Mischgebiet und Gewerbegebiet werden innerhalb getrennter Abwassersysteme zur neu entstehenden Kläranlage entwässert.

Das Regenwasser wird im gesamten Plangebiet zu 100 % in das Abwassersystem eingespeist, da die Bodenverhältnisse dies erfordern.

Die Regenwasserleitung ist in die Bode einzubinden. Schmutzwasserseitig ist bis zum Bau der zentralen Kläranlage für das Baugebiet eine Insellösung zu schaffen. Die dafür erforderlichen Kläranlagen sind im Plangebiet zu errichten.

Die gereinigten Abwässer sind über die vorhandene Trasse des Kalikanals in die Bode einzuleiten.

### Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Staßfurt erfolgen. Zur Durchführung der Abfallbeseitigung sind die Fahrwege mit Breiten von 6,50 m bis 5,5 m ausgeführt. Stichstraßen werden mit Wendeanlagen (Typ 2 bzw. 3) versehen.

### **Emissionen**

#### Verkehrslärm

Der Verkehrslärm ist in seiner Wirkung auf die angrenzenden Wohnbereichen zu berücksichtigen.

Entstehungsorte sind in diesem Fall die Schlachthofstraße, der Löbnitzer Weg/Marnitzer Weg und die inneren Erschließungsstraßen.

Dabei sind die zukünftigen Veränderungen im täglichen Verkehrsaufkommen (DTV) mit ihren Auswirkungen auf die Wohngebiete bei der Straßenplanung und den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

#### Gewerbelärm

Gewerblicher Lärm wird im gesamten Plangebiet verursacht.

Um Auswirkungen auf die Wohngebiete zu verhindern, wird eine Funktionsabstufung in Mischgebiet (MI), eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>F</sub>) und Gewerbegebiet (GE) vorgenommen. Die Abstände nach dem Abstandserlaß (Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes) des Landes Sachsen-Anhalt werden der Planung zugrunde gelegt.

Entsprechende Schallschutzmaßnahmen für die Wohngebiete sind zu berücksichtigen (siehe Festsetzungen Anlage 2).

#### sonstige Emissionen

Im Plangebiet liegen 2 Deponieflächen.

Umweltgefährdungen im Baugebiet sind nicht zu erwarten. Es sind an den beiden ehemaligen Deponien Nr.13 und 15 im Bereich "Berlepsch-Schacht" Erstuntersuchungen durch das Ing.-Büro Dr. Schleicher+Partner Gronau/Lingen vom Mai 1991 mit Aussagen zur Altlastenproblematik erstellt worden. Diese sagen aus, daß keine erheblichen Verunreinigungen vorhanden sind und diese Flächen für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind.

Für die Erörterung anderer Immissionen wie Gase, Erschütterungen u.a. besteht in diesem Planbereich kein Anlaß.

**Städtebauliche Werte**

**Art der baulichen Nutzung**

Verkehrsfläche: (einschl. Verkehrsgrün)	ca.	29.961	m <sup>2</sup>	14,4	%
Öffentliche Grünfläche:	ca.	3.525	m <sup>2</sup>	1,7	%
Fläche für Mischgebiet	ca.	26.830	m <sup>2</sup>	12,9	%
Fläche für eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	51.870	m <sup>2</sup>	24,9	%
Fläche für Gewerbegebiet	ca.	96.315	m <sup>2</sup>	46,1	%
-----					
Gesamtfläche des Plangebietes:	ca.	208.500	m <sup>2</sup>	100	%

**Maß der baulichen Nutzung**

	ca. m <sup>2</sup>	GRZ	GFZ	BMZ	Z	max. Höhe
Mischgebiet MI	26.830	0,6	1,8	-	III	T-15 m
eingeschränktes Gewerbegebiet GE <sub>E1</sub>	37.750	0,6	1,8	8	III	B-15 m
Eingeschränktes Gewerbegebiet GE <sub>E2</sub>	14.120	0,6	1,8	8	III	B-15 m
Gewerbegebiet an der Calbeschen Straße GE	15.645	0,8	2,4	10	IV	B-20 m Mindest- höhe B- 8 m
Gewerbegebiet Nord-alt GE	54.687	0,8	2,4	10	IV	B-20 m
Gewerbegebiet Süd GE	25.983	0,6*	2,4	10	IV	B-20 m
	-----					
	175.015					

\* Wenn mindestens 30 % der Grundstücksfläche als Grünfläche angelegt werden (möglich durch Dachbegrünung), ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8 möglich.

T - Traufhöhe  
 B - Höhe der baulichen Anlage

**Überschlägliche Kosten der Erschließung**  
 (siehe Anlage 2 zum B-Plan)

Verkehrsanlagen	2.206.300,- DM
SW-Entsorgung	684.800,- DM
RW-Entsorgung	770.000,- DM
TW-Versorgung	673.400,- DM
Straßenbeleuchtung	523.600,- DM
Grünfläche	158.700,- DM
Besondere Maßnahmen	80.000,- DM
	-----
	5.096.800,- DM
Ingenieurhonorare 15 %	765.000,- DM
	-----
Kosten der Erschließung (ohne Gas, Post)	5.861.800,- DM
zur Abrundung	38.200,- DM
	-----
Gesamtkosten der Erschließung (Netto)	5.900.000,- DM
+ 15 % MWST	885.000,- DM
	-----
<b>Gesamtkosten der Erschließung (Brutto)</b>	<b>6.785.000,- DM</b>
	=====