

# **Gemeinde Alleringersleben**

## **Bebauungsplan 1/ 99 „Alte Zuckerfabrik“ Alleringersleben**

### **Entwurfsverfasser**

**ingenieurbüro dommnich**

Dipl.-Ing. (TU) Jörg Dommnich

Beratender Ingenieur

Dörntener Straße 29

38644 Goslar

Tel.: 05321-3787-0

Fax : 05321-3787-27

Herderstraße 40

39108 Magdeburg

Tel.: 0391-73721-20

Fax: 0391-73721-10

## Inhalts- und Anlagenverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....</b>                                  | <b>4</b>  |
| 1.1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....                                       | 4         |
| 1.2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....                                  | 4         |
| 1.3. BEZUG ZU ÜBERGEORDNETER PLANUNG .....                             | 5         |
| 1.3.1. <i>Flächennutzungsplan der Gemeinde Alleringersleben</i> .....  | 5         |
| 1.4. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....                                       | 6         |
| <b>2. ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANUNG.....</b>                        | <b>7</b>  |
| 2.1. ANLAß UND STÄDTEBAULICHE ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES .....          | 7         |
| <b>3. ERLÄUTERUNG DES ENTWURFES.....</b>                               | <b>8</b>  |
| <b>4. VERKEHRSFLÄCHEN/ANBINDUNG AN DEN ÜBERGEORDNETEN VERKEHR.....</b> | <b>10</b> |
| 4.1. ANBINDUNG AN DIE ÜBERGEORDNETE LANDSTRASSE 40 .....               | 10        |
| 4.2. INNERE VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG .....                      | 11        |
| <b>5. FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN.....</b>                          | <b>12</b> |
| 5.1. FESTSETZUNGEN FÜR BAUFLÄCHEN UND BAUGEBIETE.....                  | 12        |
| 5.1.1. <i>GE - Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)</i> .....               | 12        |
| 5.1.2. <i>Flächen für die Landwirtschaft</i> .....                     | 12        |
| 5.1.3. <i>Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO)</i> .....         | 12        |
| 5.2. BAUGRENZEN UND BAULINIEN .....                                    | 13        |
| 5.3. GRÜNFLÄCHEN.....  | 13        |
| <b>6. FLÄCHENBILANZ DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>                      | <b>14</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>7. VER- UND ENTSORGUNG</b> .....         | <b>15</b> |
| 7.1. ALLGEMEINES.....                       | 15        |
| 7.2. VERSORGUNG.....                        | 16        |
| 7.2.1. <i>Wasserversorgung</i> .....        | 16        |
| 7.2.2. <i>Löschwasserversorgung</i> .....   | 17        |
| 7.2.3. <i>Gasversorgung</i> .....           | 17        |
| 7.2.4. <i>Energieversorgung</i> .....       | 18        |
| 7.2.5. <i>Telekommunikation</i> .....       | 18        |
| 7.2.6. <i>Straßenbeleuchtung</i> .....      | 18        |
| 7.3. ENTSORGUNG.....                        | 18        |
| 7.3.1. <i>Schmutzwasserentsorgung</i> ..... | 18        |
| 7.3.2. <i>Regenwasserentsorgung</i> .....   | 19        |
| 7.3.3. <i>Abfallentsorgung</i> .....        | 20        |
| <b>8. BAUGRUNDVERHÄLTNISS</b> .....         | <b>20</b> |
| <b>9. DENKMALSCHUTZ</b> .....               | <b>21</b> |
| <b>10. KOSTEN</b> .....                     | <b>21</b> |

## Anlagen

|                   |              |                         |
|-------------------|--------------|-------------------------|
| 1. Übersichtsplan | i.M. 1:25000 | Zeichnungs-Nr. 99259/00 |
| 2. Bebauungsplan  | i.M. 1:1000  | Zeichnungs-Nr. 99259/07 |

---

---

**ingenieurbüro dommnick**

Dipl.-Ing. (TU) Jörg Dommnick, Beratender Ingenieur  
Dörntener Straße 29, 38644 Goslar  
Herderstraße 40, 39108 Magdeburg

# 1. Grundlagen der Planung

## 1.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den aufgeführten Gesetzesgrundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB), in der ab 01.01.1998 gültigen Fassung,.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), letzte gültige Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzVO), letzte gültige Fassung
- Landesbauordnung Sachsen –Anhalt

Die Überleitungsvorschrift § 233 BauGB kommt zur Anwendung, da der Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan am 19.05.1999 und der Beschluß zur Änderung des Flächennutzungsplanes am 08.01.1997 gefaßt wurden.

Der Bebauungsplan basiert auf dem Bestandsplan der alten Zuckerfabrik vom 15.02.1999, erstellt vom Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Jürgen Wiegen, 39418 Staßfurt, Gollnowstr. 6.

## 1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Alleringersleben, Gemarkung Alleringersleben, Flur 1. Alleringersleben gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Beverspring.

Das Bebauungsplangebiet liegt südwestlich der Ortslage Alleringersleben, nördlich der Autobahn A 2 und südlich der Bundesstraße B 1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen der Landstraße 40 von Alleringersleben nach Belsdorf, dem Verlauf der Aller in diesem Bereich sowie der Grenze der derzeitigen Nutzung als gewerbliche Fläche bzw. landschaftliche Nutzfläche.

Er umfaßt aus der Flur 1 die Flurstücke :

|        | Grdb.Blatt | Größe                 | Eigentümer                        |
|--------|------------|-----------------------|-----------------------------------|
| 86 / 5 | 334        | 6.115 m <sup>2</sup>  | W.G.F. Grundstücksverwaltung GmbH |
| 86 / 6 | 324        | 4.964 m <sup>2</sup>  | W.G.F. Grundstücksverwaltung GmbH |
| 86 / 7 | 377        | 56.432 m <sup>2</sup> | W.G.F. Grundstücksverwaltung GmbH |

Die Größe des Geltungsbereich beträgt somit **68.545 m<sup>2</sup>**.

### **1.3. Bezug zu übergeordneter Planung**

#### **1.3.1. Flächennutzungsplan der Gemeinde Alleringersleben**

Für die Gemeinde Alleringersleben liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1991 vor (8.8.1991 durch RP genehmigt ).

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dieser sieht für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor :

GE Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

Die im nordwestlichen Bereich befindlichen Schlammteiche sind im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen.

#### **1.4. Örtliche Gegebenheiten**

Die Zuckerfabrik Alleringersleben wurde im Jahre 1891 erbaut und war bis Ende der 50-ziger Jahre in Betrieb.

Danach wurde das Betriebsgelände durch die LPG Pflanzenproduktion genutzt.

Die Anlagen sind teilweise demontiert worden.

Das ehemalige Zuckerlager ist in ein Getreidelager umfunktioniert worden, einzelne Gebäudeteile sind als Landmaschinenwerkstatt bzw. als Unterstellmöglichkeit genutzt worden, Auf dem Gelände befanden sich während der Nutzung durch die Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft Getreidelagerplätze und Futtersilos.

Zu Beginn der 90-ziger Jahre wurde die LPG Pflanzenproduktion aufgelöst.

Seither stehen die Gebäudeteile der ehemaligen Zuckerfabrik leer.

Auf den Grundstücken der ehemaligen Zuckerfabrik befinden sich diverse Wohngebäude, ein ehemaliges Direktorenhaus, Lager-, Betriebs- und Bürogebäude.

Die Gebäude im ausgewiesenen Gewerbegebiet werden abgerissen und entsorgt.

Eine Ausnahme davon bilden die im südlichen Bereich befindlichen ehemaligen Ställe der LPG, die derzeit gewerblich genutzt und in die geplante Gebietsentwicklung einbezogen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es deutliche Höhenunterschiede.

Die Schlampteiche im nordwestlichen Teil liegen wesentlich tiefer, so dass der bebaute Teil zu den Teichen hin durch eine Böschung begrenzt ist.

Ein weiterer deutlicher Höhengsprung von bis zu 4 m ist im südöstlichen Bereich vorzufinden.

## **2. Erfordernis und Ziel der Planung**

### **2.1. Anlaß und städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes**

Die Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik stehen seit Beginn der 90-ziger Jahre leer und sind dem Verfall preisgegeben.

Mit Verkauf der Grundstücke durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH an einen privaten Investor besteht Anlaß, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbeflächen entsprechend den Festlegungen des bestehenden Flächennutzungsplanes zu schaffen.

Damit besteht die Möglichkeit, auf der Grundlage eines Bebauungsplanes eine Industriebrache zu beseitigen und das Gebiet einer geordneten wirtschaftlich und städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Die topographischen Verhältnisse, vorhandene Nutzungsverhältnisse und die Belange der nachbarschaftlichen Wohnbebauung werden in den Festsetzungen zum Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

## 2.2. Nutzungskonzept

Insbesondere auf Grund der sehr guten überörtlichen Verkehrsanbindung ( Anbindung an die Autobahn A 2 und an die Bundesstraße B 1 ) ist dieses Gebiet für eine weitere Nutzung für gewerbliche Zwecke prädestiniert.

Die Entwicklung eines Gewerbegebietes auf dem ehemaligen Industriegelände entspricht den Festsetzungen des gültigen Flächennutzungsplanes und trägt bestehenden Ansiedlungsinteressen Rechnung.

Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen in diesem Bereich kommt es zu keinem weiteren Landschaftsverbrauch.

Auf Grund der Eigentumsverhältnisse und des Flurstückszuschnittes erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes über das eigentliche Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik hinaus. Die im südwestlichen Plangebiet befindlichen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan bleiben sie als Flächen für die Landwirtschaft erhalten.

### 3. Erläuterung des Entwurfes

Das Plangebiet liegt direkt an der Landstraße 40 von Alleringersleben nach Belsdorf und grenzt im Norden an die Bundesstraße B 1 an.

Die zur Erschließung des Gebietes vorgesehene Zufahrt von der Landstraße 40 ist direkt gegenüber der Abfahrtsschleife von der Autobahn A 2 auf die Landstraße 40 vorgesehen.

Damit ist eine hervorragende und sinnvolle Anbindung des Gewerbegebietes an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet.

Die Planstraße als öffentlich Straße dient der Erschließung aller anzulegenden Gewerbeparzellen und der landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Es ist vorgesehen, das Gewerbegebiet entsprechend der Ansiedlungswünsche von Gewerbetreibenden zu parzellieren.

Damit sollen unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen Situation im Bezug auf Gewerbe und die Arbeitsmarkteinschränkungen hinsichtlich der Ansiedlungsmöglichkeiten vermieden werden.

Mit der Entwicklung des Gebietes in Abhängigkeit vom Vermarktungsstand werden innerhalb der Gewerbeparzellen private Zufahrten von der Planstraße aus geschaffen.

Entsprechend des Bedarfes für die Gewerbebetriebe sind die erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken gemäß Landesbauordnung nachzuweisen.

Die derzeit zu Wohnzwecken genutzten Gebäude im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Gemäß gültigem Flächennutzungsplan befinden sie sich jedoch ebenfalls im Gewerbegebiet. Zur optischen Trennung sind im angrenzenden Bereich Pflanzungen vorgesehen.

Die im nördlichen Planteil befindlichen Schlammteiche sollen als Regenwasserrückhaltebeckern genutzt werden.

Eine Trennung der gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Bereiche erfolgt durch den deutlichen Geländesprung. Dieser ist örtlich vorhanden und ist gestalterisch in die Bebauungsplanung einbezogen worden. Dabei soll durch teilweise Geländemodellierungen der Böschungsverlauf in sinnvoller Weise korrigiert und begradigt werden.

## **4. Verkehrsflächen/Anbindung an den übergeordneten Verkehr**

### **4.1. Anbindung an die übergeordnete Landstraße 40**

Das Bebauungsplangebiet wird über einen zentralen Knotenpunkt an die übergeordnete Landstraße 40 angeschlossen.

Dieser befindet sich an der südwestlichen Grenze des Bebauungsplanes, direkt gegenüber der Anbindung der Autobahnabfahrt von der A 2 auf die Landstraße 40.

Dazu ist der vorhandene Knotenpunkt so zu modifizieren, dass eine ausreichend dimensionierte Linksabbiegerspur aus Richtung der Bundesstraße 1 erstellt und die vorhandene Fahrbahnmarkierung auf der Rechtsabbiegerspur aus Richtung Belsdorf erweitert wird.

Die Ausbildung des Knotenpunktes zur Anbindung des Gewerbegebietes an die Landstraße 40 erfolgt entsprechend der Richtlinie RAS- K (Plangleiche Knotenpunkte). Detaillierte Abstimmungen und die erforderlichen Genehmigungs- und Sondernutzungsverfahren werden im Zuge der Erschließungsplanung durchgeführt.

## 4.2. Innere verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Bebauungsplanes erfolgt über eine Sackgasse mit Wendemöglichkeit für Gelenkbusse und Sattelzüge.

Das Lichtraumprofil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche hat eine Breite von 11,50 m und unterteilt sich wie folgt:

1. 1,50 m Fußweg in Pflasterbauweise,
2. 7,00 m Straßenverkehrsfläche in bituminöser Bauweise,
3. 2,50 m kombinierter Rad- und Fußweg in Pflasterbauweise mit optischer Trennung,
4. 0,50 m Raum für die Anlage und Aufstellung der Straßenbeleuchtungsanlage.

Der 1,50 m breite Fußweg (1) wird nicht über die gesamte Länge der Erschließungsstraße ausgeführt.

Die Erschließungsstraße wird dem Straßen- und Wegetyp AS 1 gemäß EAE 85 zugeordnet. Bei der Bemessung des Straßenoberbaues wird für die Straßenverkehrsfläche die Bauklasse III zu Grunde gelegt, wobei der frostsichere Aufbau mit insgesamt 60,0 cm festgelegt wird.

Die Erschließungsstraße endet in nord- westlicher Richtung in einem Wendehammer, Typ 7 für Lastzüge und Gelenkbusse, gemäß EAE 85.

## **5. Festsetzungen im Bebauungsplan**

### **5.1. Festsetzungen für Bauflächen und Baugebiete**

Entsprechend der Art ihrer baulichen Nutzung sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen dargestellt.

#### **5.1.1. GE - Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)**

„Gewerbegebiete, dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lager, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

#### **5.1.2. Flächen für die Landwirtschaft**

(gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9, § 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB)

#### **5.1.3. Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO)**

Die für die Gewerbeeinheiten erforderlichen Einstellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Die Errichtung von Garagen ist grundsätzlich zulässig.

## 5.2. Baugrenzen und Baulinien

Die Eingrenzung der Baufelder im Gewerbegebiet erfolgt durch Baugrenzen. Außerhalb der Baugrenzen sind Einstellplätze zulässig.

Um Einschränkungen der Ansiedlungsmöglichkeiten zu vermeiden, werden keine Baulinien festgesetzt.

## 5.3. Grünflächen

Ein Großteil des Geländes ist derzeit versiegelt. Die verbleibenden Freiflächen sind zum Großteil ehemalige Wirtschaftsflächen und sind ihrer jahrzehntelangen Nutzung als Lagerflächen u. ä. entsprechend gestaltet.

Angesichts des vorhandenen Versiegelungsgrades der bisher gewerblich genutzten Flächen führt die Durchsetzung der Ziele des Bebauungsplanes zu keinem zusätzlichen Eingriff in den Naturhaushalt.

Zusammenhängende nutzbare erhaltenswerte Grünflächen sind nicht vorhanden.

Die Oberfläche ist zu regulieren, Aufschüttungen sind abzutragen, Lagerplätze sind zu beräumen.

Die Neugestaltung und Bebauung des Areals führt zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Das Gebiet sollte jedoch im Zuge der Neubebauung durchgrünt werden.

Dazu sind grünordnerische Festsetzungen getroffen worden.

An der Planstraße ist je 20 lfd. Meter einseitig ein Baum gemäß Artenliste zu pflanzen.

Da das Gewerbegebiet noch nicht parzelliert ist, wird ein Pflanzgebot erlassen.

Dementsprechend ist alle 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

Die nicht zu versiegelnden Flächen ( 20 % gemäß zulässiger Grundflächenzahl von 0,8 ) ist zu begrünen. Dabei sind überwiegend Strauchpflanzungen einzusetzen.

An den Grenzbereichen zur Wohnbebauung ist ein 3 m breiter Gehölzstreifen anzulegen.

Innerhalb der Ausgleichsfläche, die zur Trassenführung der Ver- und Entsorgungsleitungen dient, sind Gehölzpflanzungen vorgesehen

Damit einheimische Gehölze zur Anwendung kommen, ist eine Artenliste aufgestellt worden.

Sowohl für die öffentlichen als auch für die privaten Flächen wird eine zweijährige Anwuchspflege der Gehölze festgesetzt sowie die Erfordernis für notwendige Ersatzpflanzungen.

## 6. Flächenbilanz des Bebauungsplanes

- Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches: **68.545 m<sup>2</sup>**

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| <b>Gesamtfläche Gewerbegebiet:</b>         | <b>40.096,00 m<sup>2</sup></b>        |
| <b>öffentliche Verkehrsfläche:</b>         | <b>5.270,00 m<sup>2</sup></b>         |
| <b>öffentliches Grün:</b>                  | <b>575,00 m<sup>2</sup></b>           |
| <b>Landwirtschaftlich genutzte Fläche:</b> | <b>12.315,00 m<sup>2</sup></b>        |
| <b>Bereich Regenwasserrückhaltebecken:</b> | <b>10.289,00 m<sup>2</sup></b>        |
| <b>Gesamtfläche:</b>                       | <b><u>68.545,00 m<sup>2</sup></u></b> |

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1. Allgemeines

Aufgrund der bisherigen wirtschaftlichen Nutzung bestand eine Ver- und Entsorgung des Gebietes. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die vorhandenen Anlagen in einem desolaten Zustand befinden und auch von der Kapazität nicht den Anforderungen für eine Neubebauung genügen. Da der Bebauungsplan den Abriss der Gebäude sowie ein neues

Erschließungssystem vorsieht, wird ein neues Ver- und Entsorgungsnetz geplant, das an die vorhandenen Ortsnetze angeschlossen wird.

Dabei ist vorgesehen, die Hauptsammler gebündelt in den Erschließungsstraßen bzw. parallel zur Erschließungsstraße in einer Ausgleichsfläche unterzubringen.

Die Ermittlung der Kapazitäten sowie die Planung der exakten Führung erfolgt innerhalb der Erschließungsplanung für das Gebiet.

Die Versorgung soll durch regionale Versorgungsbetriebe erfolgen.

## **7.2. Versorgung**

### **7.2.1. Wasserversorgung**

Das Gewerbegebiet kann von einer vorhandenen Trinkwasserleitung AZ DN 200 mit Trinkwasser versorgt werden. Eine definitive Zusage der Versorgungssicherheit kann von dem zuständigen Versorgungsunternehmen erst im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

Die innere Erschließung ist von dem Investor zu planen und durchzuführen. Vor Baubeginn ist ein Erschließungsvertrag mit dem Trinkwasserversorgungsunternehmen abzuschließen.

Die Planung der Wasserversorgungsanlagen ist dem Wasserversorgungsunternehmen in Bezug auf die Anbindung, Leitungsführung und Dimensionierung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

### 7.2.2. Löschwasserversorgung

Löschwasser zur Deckung des Grundschutzes kann nicht aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz des Gewerbegebietes beträgt gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 96,00 m<sup>3</sup>/h, wobei ein Löschwasservorrat für 2 h vorgehalten werden muß.

Die Bereitstellung des Löschwasserbedarfes für den Grundschutz kann durch eine externe Zisterne erfolgen, die Befüllung der Zisterne nach einem Brandfall hat über einen Zwischenzähler aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zu erfolgen.

Für die Löschwasserversorgung über den Grundschutz hinaus kann die Aller als offene Wasserentnahmestelle genutzt werden.

Detaillierte Abstimmungen zur Ausbildung der Löschwasserversorgung, werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Ordnungsamt des Landratsamtes Ohrekreis getroffen.

### 7.2.3. Gasversorgung

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Erdgas ist aus einer Versorgungsleitung DN 125 möglich, die entlang der Landstraße 40 bis in den Bereich der Autobahnabfahrt verlegt worden ist.

#### **7.2.4. Energieversorgung**

Die Energieversorgung des Gewerbegebietes kann aus einer vorhandenen 20 kV Leitung gesichert werden. Zur Versorgung der Einzelparzellen ist die Installation einer Trafostation notwendig, die in dem dafür vorgesehenen Bereich entlang der Planstraße erstellt werden kann.

#### **7.2.5. Telekommunikation**

Die Erschließung des Gewerbegebietes mit Erdkabel zur Telekommunikation erfolgt aus dem Bereich der Landstraße 40. Die innere Erschließung ist im Rahmen der Gesamtmaßnahme zu verwirklichen.

#### **7.2.6. Straßenbeleuchtung**

Die Straßenbeleuchtungsanlage wird seitlich neben dem Rad- / Fußweg angeordnet. Die Beleuchtungsmasten haben eine Lichtpunkthöhe von 6,00 m und werden mit Kofferleuchten ausgerüstet. Der Abstand der Lichtpunkte beträgt maximal 35,0 m. Der Übergabepunkt von der Energieversorgung zur Straßenbeleuchtung ist im Bereich der Trafostation zu wählen und mit einem gesonderten Zählerfeld auszustatten.

### **7.3. Entsorgung**

#### **7.3.1. Schmutzwasserentsorgung**

Die Entsorgung des anfallenden häuslichen und gewerblichen Schmutzwassers kann über eine vorhandene Schmutzwasservorflut DN 200 im Bereich der Landstraße 40 erfolgen.

Die Abwasserableitung im Gewerbegebiet erfolgt im freien Gefälle in Rohrleitungen der Dimension DN 200. Die Einleitungsbedingungen der gültigen Abwassersatzung der Gemeinde Alleringersleben ist von den einzelnen Gewerbebetrieben einzuhalten.

Die innere Abwasserentsorgung wird vom Investor geplant und entsprechend den gültigen DIN- Normen bzw. des ATV- Regelwerkes ausgeführt. Die Planung und Definition des Qualitätsstandards ist im Rahmen der Entwurfsplanung mit dem zuständigen Entsorgungsbetrieb abzustimmen.

### **7.3.2. Regenwasserentsorgung**

Die Regenwasserentsorgung für die öffentlichen und privaten Flächen des Gewerbegebietes erfolgt über erdverlegte Rohrleitungen im Straßenkörper. Als Vorfluter dient die an das Gewerbegebiet angrenzende Aller. Die Abflußspitzen aus dem Gewerbegebiet werden durch ein vorgeschaltetes Regenrückhaltebecken gedämpft und verzögert. Dazu sind die vorhandenen Schlammteiche im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes zu Regenrückhaltebecken umzubauen.

Die Zuleitung zum Regenrückhaltebecken erfolgt innerhalb der als Baufreizone ausgewiesenen Fläche.

Die Ausbildung des Regenwassertransportes und der Regenwasserrückhaltung erfolgt gemäß der gültigen DIN- Normen und des ATV- Regelwerkes.

Eine detaillierte Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde und die Beantragung entsprechender wasserrechtlicher Genehmigungsverfahren erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

### 7.3.3. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist über das geplante Straßennetz möglich.

Die Ausbaubreiten und Kurvenradien sind so bemessen, dass sie von 3 –achsigen Müllfahrzeugen befahren werden können.

Für Wertstoffbehälter und Biotonnen sowie Sperrmüll ist ein zentraler Sammelplatz parallel zur Erschließungsstraße vorgesehen.

## 8. Baugrundverhältnisse

Die anstehenden Lockergesteine innerhalb des zu bebauenden Gebietes (Geschiebemergel / Geschiebemergellehm) sind für Gründungszwecke gut geeignet.

Die in vielfältiger Form im Bebauungsplangebiet vorhandenen Tone sind in trockenem Zustand fest.

Gleiches gilt für den Geschiebemergel, in dessen Bereich zwar länger anhaltende, jedoch überwiegend gleichmäßig verlaufende Setzungen auftreten.

Sowohl die Tone als auch der Geschiebemergel sind auf Grund der bindigen Bestandteile stark frostempfindlich und vor dauernder Durchnässung im Gründungsbereich zu schützen.

Das Vorhandensein von Altlasten ist grundsätzlich auszuschließen.

Vorsorglich sind Tiefbauarbeiten im Hinblick auf bisher nicht bekannte, aber nicht auszuschließende, punktuelle Belastungen durch Schadstoffe fachtechnisch zu begleiten.

## 9. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale.

Für Erdarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches gilt jedoch grundsätzlich :

- Bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden und Befunden besteht eine gesetzliche Meldefrist.
- Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind nach § 9 (3) DSchG / LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen ; eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Archäologie ist zu ermöglichen.

Für alle im Zusammenhang mit dem Auffinden eines Kulturdenkmales notwendigen Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung und Dokumentation, haben nach § 14 (9) DSchG/LSA die Eigentümer oder Veranlasser aufzukommen.

## 10. Kosten

Der Bebauungsplan wird im Namen der Gemeinde Alleringersleben durch einen privaten Investor, der Fa.:

**W.G.F. Grundstücksverwaltung GmbH**  
**Grüneburgweg 35**  
**60322 Frankfurt/ Main**

entwickelt.

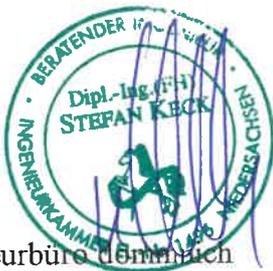
Kosten aus der Bebauungsplanentwicklung entstehen der Gemeinde nicht.

Die Erschließungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Gemeinde durchzuführen.

Dazu wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Die Erschließungsstraßen sowie die durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung werden nach Fertigstellung und Gebrauchsabnahme von der Gemeinde übernommen.

Aufgestellt: Goslar, den 06.08.1999



ingenieurbüro dommnich

Goslar • Magdeburg • Biederitz

---

**ingenieurbüro dommnich**

Dipl.-Ing. (TU) Jörg Dommnich, Beratender Ingenieur  
Dörntener Straße 29, 38644 Goslar  
Herderstraße 40, 39108 Magdeburg