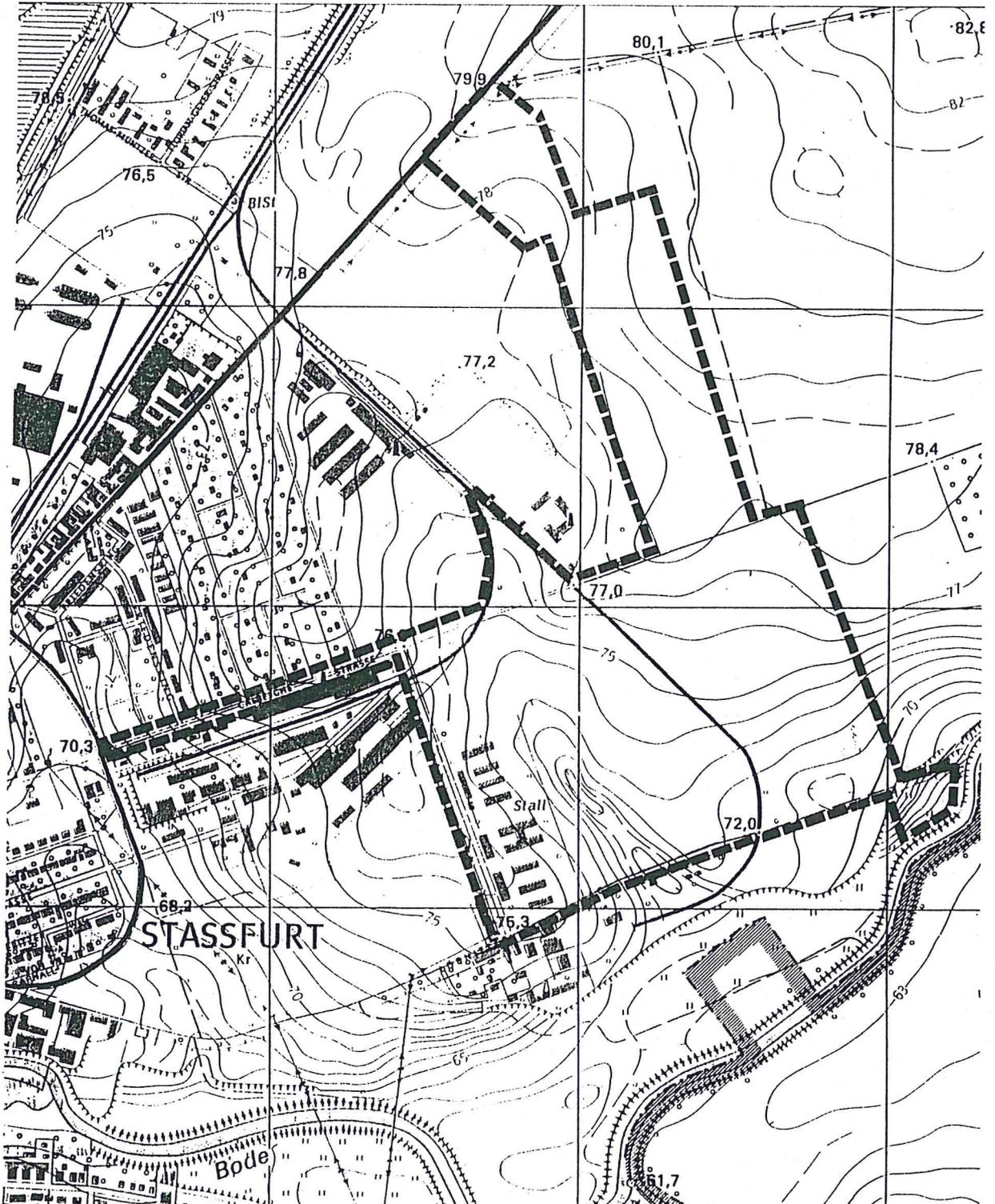

S T A D T S T A S S F U R T

Bebauungsplan Nr. 14/92 "Gewerbegebiet Nord-Ost"

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: 16.07.1992



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14/92
- Gewerbegebiet "NORD-OST" -**

Bearbeitungsstand vom 16. Juli 1992

1. Geltungsbereich des B-Planes

1.1. Räumlicher Umfang

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km nord-östlich der Innenstadt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 14/92 umfaßt eine Fläche von ca. 50 ha und wird begrenzt:

- im Norden - durch die Calbesche Straße und die durch das derzeitige Anschlußgleis eingegrenzte Fläche im Bereich des Kohlehandels sowie die Förderstedter Straße
- im Osten - durch die Flurstücksgrenze der Oberland Glas AG
- im Süden - durch den Löbnitzer Weg
- im Westen - durch den Marnitzer Weg

Im einzelnen sind dies:

Aus der Flur 2 die Flurstücke 3513/254, 256/4, 257/4, 257/5, 3210/257, 3211/257, 257/1, 285, 1870/256, 575/256, 2397/256;

aus der Flur 4 die Flurstücke 257/106, 258/106, 259/106, 106/4, 82/2, 253/15, 253/14, 1673/253, 253/6, 5/42, 1677/3, 116/3, 117/3 und Teilflächen der Flurstücke 106/3, 72/1 sowie 12/1.

1.2. Derzeitige Nutzung

Das Gebiet wurde bisher zu ca. 90 % als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Die Restfläche wurde durch Produktionsanlagen einer LPG genutzt. Diese Fläche dient derzeit der Fa. Schrott- und Metallhandel GmbH als Gewerbefläche zur Auto- und Schrottverwertung.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Die Stadtverwaltung hat den Beschluß gefaßt, oben genanntes Plan-
gebiet als Gewerbe-/Industriegebiet zu entwickeln.

Dadurch soll der Stadt Staßfurt die Möglichkeit gegeben werden,
Arbeitsplätze zu schaffen und durch Ansiedlung produzierender
Gewerbe im Plangebiet, einen ökonomischen Aufschwung der Gesamt-
region zu ermöglichen.

Durch den Bebauungsplan sollen Aussagen über die Maßnahmen zur
Ansiedlung von Gewerbe-/Industriebetrieben getroffen werden, die
ein geordnetes Miteinander der Betriebe zum Wohle der Bevölkerung
ermöglichen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es weiterhin, eine geordnete städte-
bauliche 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 Ent-
wicklung von Natur und Landschaft ermöglicht.

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

Gemäß § 50 BImSchG ist die Zielsetzung des Bundesimmissionsschutz-
gesetzes 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 Umfeld des Planbereiches stellt sich konkret die Frage, inwieweit
bei Gemengelagen (Gewerbefläche Ludwig-Schacht mit teilweiser Wohnbe-
bauung) von dem als wesentliches Prinzip der Bauleitplanung gekenn-
zeichnetem Grundsatz der angemessenen räumlichen Trennung sich sonst
beeinträchtigender Nutzungen abgewichen werden kann.

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

Neben und teilweise anstelle der räumlichen Trennung werden bei der
Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14/92 "Gewerbegebiet Nord-Ost"
die instrumentellen Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 BBauG i.V.m. den
Gliederungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO so umgesetzt, daß
dem Ziel einer möglichst weitgehenden Berücksichtigung der
Umweltschutzes und der Innovationsinteressen der verschiedenen
Nutzungen (besonders Gewerbe, Industrie) Rechnung getragen wird, in der
rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Zulässigkeit
von Vorhaben getroffen werden.

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

3. Städtebauliche Ziele

3.1 Erfordernis der Differenziertheit von Festsetzungen

Nach § 1 Abs. 6 BBauG sollen Bauleitpläne u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Dabei sind auch die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 vom 12. Spiegelstrich BBauG) zu berücksichtigen.

Durch den Bebauungsplan ist eine städtebauliche Ordnung anzustreben, die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaft entsprechend ihre Gewichtigkeit Rechnung trägt.

Der Grundsatz, daß Wohn- und Industriegebiete nicht unmittelbar aneinander grenzen sollen (vgl. Ziff. 2) läßt Ausnahmen dann zu, wenn nachgewiesen werden kann, daß durch diese Ordnung mindestens der Status quo der Immissionsbelastung nicht verschlechtert wird, wobei durch Ausschöpfung aller instrumentellen Möglichkeiten i.d.R. sogar eine Verbesserung des gegenwärtigen Zustandes erreichbar scheint. Allerdings ist diese Verbesserung unter Abwägung aller Interessen nur auf einem Kompromißwege erreichbar, der jedoch keine Kompensation verschiedener Belange ermöglicht.

Die instrumentellen Möglichkeiten enthält § 9 Abs. 1 BBauG in den Nrn 10, 20 und 23 - 25.

Die Nrn. 10, 20 und 23 finden in diesem Zusammenhang keine Anwendung, da die sachlichen Voraussetzungen für Festsetzungen auf diesen Grundlagen nicht gegeben sind.

Somit ist zwischen Festsetzungen nach Nr. 24 bzw. 25 abzuwägen, wobei eine bessere Durchsetzbarkeit letztendlich den Ausschlag für die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 gegeben hat.

Daneben ergeben sich Lösungsmöglichkeiten durch die Gliederung der Baugebiete gem. § 1 Abs. 4 - 9 der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990.

Aufgrund der o.g. Bewertungs- und Rechtsgrundlagen sind die detaillierten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14/92 "Gewerbegebiet Nord-Ost" allgemein wie folgt zu erläutern und zu begründen.

3.2 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

"Die flächenbezogene Bauleitplanung hat zur Konfliktbewältigung sowie beizutragen, wie planungsrechtliche Instrumente dafür zulässig und im Rahmen der Abwägung geeignet sind" (Grundsatz ständige Rechtssprechung; 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 gewachsenen Gemengelage in der unmittelbar an dem südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord-Ost" angrenzenden Gewerbefläche Ludwig-Schacht, der in westlicher Richtung befindlichen Wohnfläche Schlachthofstraße sowie der in nord-westliche Richtung befindlichen Kleingartenanlage sind Festsetzungen erforderlich, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern und langfristig zu einem verträglichen Nebeneinander der Nutzung von Gewerbe/Industrie und Wohnen/Freizeit beitragen.

Die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG dienen im wesentlichen der Konfliktminderung zwischen Gewerbe-/Industrieflächen und dem Wohnen bzw. der kleingärtnerischen Nutzung.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sind die geplanten Maßnahmen auf die Störwirkung des vorhandenen Betriebes und der geplanten Gewerbe-/Industrieansiedlungen unter Berücksichtigung möglicher Veränderungen zugeschnitten.

Die in den textlichen Festsetzungen vorgenommene Konkretisierung des Umfangs der Anpflanzungen ist zur Sicherstellung der Funktionserfüllung dieser Flächen erforderlich.

(Auswahl standortgerechter, heimischer Laubgehölze im Anhang)

Die Wohnnutzung im angrenzenden Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 14/92 "Gewerbegebiet Nord-Ost", im Baugebiet des Ludwig-Schachtes, bedarf des besonderen Schutzes, da die gewerblichen Anlagen später errichtet werden. Gleichwohl kann dies nicht zur Verdrängung einer angrenzenden Nutzung werden, da

1. die Lage der Wohnbebauung im Außenbereich nicht als endgültige Lösung für die verhältnismäßig geringe Zahl an Wohnungen anzusehen ist und die Stadt Staßfurt attraktiven Wohnraum an günstigerer Lage anbieten sollte (eine Verdrängung der Wohnbebauung wird somit aus der ungünstigen Wohnlage resultieren),
2. die geplanten Nutzungsstrukturen dem planerischen Willen der Gemeinde entsprechen (vgl. Entwurf Flächennutzungsplan Stadt Staßfurt) und
3. eine gewisse Beeinträchtigung der Wohnfunktion bereits durch die Gewerbefläche Ludwig-Schacht selbst und die im Planbereich des Bebauungsplanes Nr.14/92 "Gewerbegebiet Nord-Ost" befindliche, angrenzende Gewerbefläche bereits vorher gegeben war.

Die Festsetzungen sind geboten, um die bestehenden Konflikte mit den im Rahmen der Bauleitplanung gegebenen Mitteln zu lösen.

3.3 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

4. Planungsgrundlagen

Allgemeine Angaben

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Staßfurt wird zur Zeit erarbeitet und liegt somit noch nicht vor. Der Entwurf wurde zur Grundlage des Bebauungsplanes.

Durch den Industriebetrieb Oberlandglas AG wurde im Zuge der Ansiedlung ein Vorhaben und Erschließungsplan erarbeitet, der gleichfalls in die Unterlage des Bebauungsplanes einfließt.

Der bereits ansässige Gewerbebetrieb Schrott- und Metallhandel GmbH Staßfurt wird als Bestand erfaßt.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt nur für einen Teil des Baugebietes vor (Bode-Niederung). Sonstige landschaftsplanerische Inhalte werden nach allgemeingültigen Grundsätzen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die enge Beziehung zum Landschaftsschutzgebiet (Bode-Niederung) wird in den Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Grundsätzlich sind folgende Aussagen zu treffen:

- Der Naturhaushalt scheint trotz der jahrzehntelangen Nutzung des Gebietes als landwirtschaftliche Nutzfläche nicht gestört zu sein.
- Umweltgefährdungen im Baugebiet sind nicht zu erwarten. Es sollten jedoch Aussagen zur Altlastenproblematik auf dem Gebiet der ehemaligen Produktionsstätte der LPG getroffen werden, um etwaige Sanierungsmaßnahmen festlegen zu können.
- Die Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft und die angrenzende Bebauung zur Ortslage ist durch entsprechende Bepflanzung in den Randgebieten vorzunehmen und als instrumentelle Möglichkeit der Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Immissionsschutzes zu sehen.
- Landwirtschaftlich genutzte Splitterflächen werden durch eine entsprechende Flächenaufgliederung ausgeschlossen.
- Die kleinklimatischen Bedingungen sind mittels Beschattung der Verkehrsflächen durch großkronige Bäume und weitgehende Bepflanzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechten Gehölzen zu verbessern.

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Das Plangebiet wird verkehrlich aus Richtung Stadt über die Calbesche Straße und, in der zukünftigen Orientierung, über die Schlachthofstraße und den Löbnitzer Weg erschlossen. Die Anbindung des überregionalen Verkehrs erfolgt über die Verkehrsverbindung zur Förderstedter Straße.

Die Perspektive der verkehrlichen Anbindung über Schlachthofstraße, Löbnitzer und Marnitzer Weg zur Calbeschen Straße wird in einer anbaufähigen Verkehrsstraße mit einseitigem kombinierten Geh-/Radweg sowie beidseitigem Grünstreifen gesehen. Diese Verkehrsverbindung ermöglicht auch die Anbindung der Wohn-/Gewerbefläche Schlachthofstraße (Bebauungsplan Nr. 02/90 und 17/92).

Neben der straßenmäßigen Erschließung wird das Plangebiet an das Schienennetz der DB/DR über das vorhandene Anschlußgleis der Firma Salz- und Stahlbau GmbH Neustaßfurt im Bereich des Flurstückes 253/15 der Flur 4 angeschlossen. Das vorhandene Stummelgleis zum Ludwig-Schacht wird zurückgebaut.

Die Verkehrsfläche wird gemäß Richtlinie RStO 86 städteplanerisch festgelegt, wobei die Flächen für beidseitige Geh-/Radwege bemessen werden. Somit ist eine spätere Ausbildung des zweiten, kombinierten Geh-/Radweges möglich.

5.2. Versorgung

Die Versorgung des Gewerbe-/Industriegebietes erfolgt über eine neu zu schaffende Trasse für die Medien Wasser, Erdgas und Elektrizität.

Die erforderlichen Versorgungs- und Verteilungsanlagen sind so zu errichten, daß die entsprechenden Sicherheitsabstände eingehalten werden.

Anschlußpunkt und andere Einzelheiten sind jeweils mit dem zuständigen Leitungsträger zu regeln.

5.3. Entsorgung

Das Plangebiet ist noch nicht an das Abwassernetz der Stadt Staßfurt angeschlossen. Die öffentlichen Straßen werden über die neu zu bauende Regenwasserleitung mit Einlauf in die Bode entwässert. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zu versickern.

Nur für die befestigten Flächen der OLG-AG ist auf Grund deren Größe ein Überlauf des Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens an den Regenwasserkanal zulässig.

Für die Ableitung der Schmutzwässer aus den Gewerbebetrieben wird ein Trennsystem geschaffen. Bis zur Inbetriebnahme einer zentralen Kläranlagen für die Stadt Staßfurt (Abwasserverband Südliche Bode) werden diese Schmutzwässer in einer Containerkläranlage auf dem Gelände der OLG-AG vollbiologisch gereinigt und in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Nach Inbetriebnahme der zentralen Kläranlage werden diese Abwässer in den Hauptsammler eingeleitet.

Die Dimensionierung und Tiefenlage der zukünftigen Regen- und Schmutzwasserleitung ist so auszulegen, daß die Abwässer aus dem Gewebegebiet "Förderstedter Straße" mit abgeleitet werden können.

Zur Freimachung des Grundstückes OLG-AG ist der vorhandene Kanal 5 zur Ableitung der Produktionsabwässer des Sodawerkes zu verlegen. Die neue Trasse verläuft parallel zu den neu zu errichtenden Regen- und Schmutzwasserleitungen in der Calbeschen Straße in Richtung Westen, zwischen den Grundstücken OLG-AG und Fischer-Recycling / Metall- und Schrotthandel in Richtung Süden und schwenkt an der südwestlichen Ecke der OLG-AG in Richtung Osten und verläuft im Löbnitzer Weg bis zur Bodeeinleitung.

5.4. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung obliegt dem jeweiligen Gewerbebetrieb.

6. Naturschutz

Bedingt durch das angrenzende und teilweise überplante Landschaftsschutzgebiet "Bode-Niederung" sind die erforderlichen Maßnahmen bei der Anordnung erforderlicher Bauwerke bzw. Anlagen mit dem Amt für Naturschutz bei der Kreisverwaltung detailliert abzustimmen.

Die überplante Fläche des LSG wird auf ein Minimum beschränkt. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (durch Begrünung und Bepflanzung) werden die Belange des Naturschutzes berücksichtigt.

7. Immissionen

7.1. Gewerbelärm

Gewerblicher Lärm wird bereits von einem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb verursacht. Es handelt sich um einen Schrottreyclingbetrieb.

Untersuchungen im Zuge der Ansiedlung der Oberlandglas AG (gutachterliche Stellungnahme vom Schalltechnischen Ingenieurbüro für Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm Paul Pies in W-4507 Boppard-Buchholz vom 27.03.1992) hat folgendes Ergebnis erbracht:

Entsprechend der vorgegebenen Bauweise und technologischen Anordnung der Gebäude und Anlagen ergeben sich hinsichtlich der Immission keine Abweichungen zu den von der TA Lärm festgesetzten zulässigen Immissionsrichtwerten und den ausgewählten Immissionspunkten

- 1. Parzelle - Kleingartensiedlung
- Wohnhaus Calbesche Straße
- mögliches Wohnhaus am Volksschwimmbad
- Wohnhaus Grube Ludwig.

Bei letzterem Immissionspunkt wurde hinsichtlich der Festsetzung des Plangebietes von einem Gewerbegebiet ausgegangen.

7.2. Sonstige Immission

In den Planbereich hinein wirken auch die Immissionen der westlich gelegenen Gewerbefläche Berlepsch-Schacht. Diese können durch planerische Festsetzungen im Bebauungsplan 14/92 jedoch nicht abgemindert werden, da dann das Gebot der Verhältnismäßigkeit verletzt ist.

Auf Grund der spezifischen Produktionsabläufe wird jedoch eine zeitliche unterschiedliche Lärmbelastigung zu erwarten sein.

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

8. Städtebauliche Werte

8.1. Art der baulichen Nutzung

Verkehrsfläche:	ca.	31.700	m ²	6,2 %
Grünflächen:	ca.	29.100	m ²	5,7 %
Bauland:	ca.	449.200	m ²	88,1 %

Gesamtfläche des Plangebietes: ca. 510.000 m² 100 %

8.2. Maß der baulichen Nutzung

	ca. m ²	GRZ	GFZ	Z	max.Höhe Gebäude und Anlagen
Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	249.200	0,8	1,6	II	First 8,00 m Einzelteile 20,00 m
Industriegebiet A (§9 BauNVO)	200.000	0,8	10,0 (BMZ)		First 40,00 m Einzelteile 80,00 m (Esse, Rauchgasreinigung)
B		0,8	10,0		First 25,00 m

9. Überschlägliche Kosten der Erschließung

9.1 Straßen und Wege, Gleisbau		3.702.000,- DM
davon Ingenieurhonorar	270.000,- DM	
9.2 Abwasserbeseitigung		4.050.500,- DM
davon Ingenieurhonorar	325.000,- DM	
9.3 Stromversorgung- Straßenbeleuchtung		440.000,- DM
davon Ingenieurhonorar	65.000,- DM	
-die Erschließung ist Leistung der EVM AG		
9.4 Grünflächen		190.300,- DM
9.5 Wasserversorgung	Leistung der MAWAG	--,-
9.6 Gasversorgung	Leistung der EMS GmbH	--,-
9.7 Vermessung		60.000,- DM
9.8 Bebauungsplan		115.000,- DM

Gesamtsumme : 8.557.800,- DM
MWST 14 % 1.198.000,- DM

Erschließungskosten : 9.755.800,- DM
=====

10. Abwägung

In Auswertung der öffentlichen Auslegung und der Anforderung von Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie Dritter werden folgende Beschlüsse unter Beachtung der sachgerechten Abwägung gefaßt :

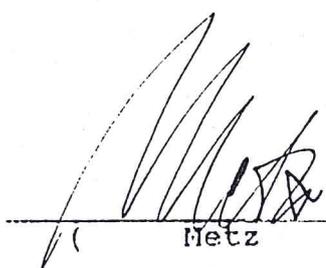
hierzu siehe Anlage 2 zur Begründung

Aufgestellt:

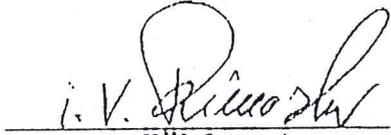
Sangerhausen, den 16.07.1992

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. Kl.-D. Rienäcker
H & T Plan und Bauträger
GmbH i.G.
Glück-Auf-Str. 41
O - 4700 Sangerhausen


(Netz)
Bürgermeister


The seal is circular with the text 'Stadt Staßfurt' at the top and 'Bürgermeister' at the bottom. In the center is a coat of arms depicting a castle tower and a figure.


(Köhler)
Geschäftsführer

ANHANG 1

Auswahl heimischer, standortgerechter Laubgehölze für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 25 BauGB

Heimische, standortgerechte Sträucher:

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| - Haselnuß | Corylus avellana |
| - Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| - Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| - Schlehe | Prunus spinosa |
| - Heckenrose | Rosa canina |
| - Brombeere | Rubus fruticosus |
| - Hartriegel | Cornus sanguinea |

Mittelhohe, heimische, standortgerechte Bäume:

- | | |
|------------------|------------------|
| - Hainbuche | Carpinus betulus |
| - Eberesche | Sorbus aucuparia |
| - Schwarzerle | Alnus glutinosa |
| - Salweide | Salix caprea |
| - Feldahorn | Acer campestre |
| - Feldulme | Ulmus minor |
| - Traubenkirsche | Prunus padus |

Hochwüchsige, heimische, standortgerechte Bäume:

- | | |
|---------------|---------------------|
| - Winterlinde | Tilia cordata |
| - Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| - Stieleiche | Quercus robur |
| - Esche | Fraxinus excelsior |
| - Rotbuche | Fagus sylvatica |

" Gewerbegebiet NORD-OST " Stadt Staßfurt

STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTE
ZUM ENTWURF

TÖB/DRITTER DATUM	STELLUNGNAHME BESCHLUSS
Landratsamt Staßfurt 14.07.1992	Dezernat III - untere Wasserbehörde- keine Einwände (siehe Anlage 7 des Antrages auf Genehmigung des B-Planes)
15.07.1992	Dezernat III - Natur- und Umweltschutz- keine Einwände (siehe Anlage 7 des Antrages auf Genehmigung des B-Planes)
Landesamt für Land- vermessung und Datenverarbeitung vermessung und Datenverarbeitung 29.06.1992	"... teile ich Ihnen mit, daß im Randgebiet des vorgesehenen Bebauungsplanes der Pfeiler- bolzen Nr. 101213202 unseres Landeshöhenfest- punktfeldes liegt." (siehe Anlage 7 des Antrages auf Genehmigung des B-Planes) Bemerkung: Der Höhenfestpunkt liegt im nord- östlichen Gebiet des angrenzenden Flurstückes 5/4 und somit außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes.
Staatliches Gewerbe- aufsichtsamt Magdeburg 29.07.1992	keine Einwände (siehe Anlage 7 des Antrages auf Genehmigung des B-Planes)
Bezirksregierung Dezernat 32 Magdeburg 02.07.1992	keine Einwände (siehe Anlage 7 des Antrages auf Genehmigung des B-Planes) Hinweis auf: "... sollte... Staatliche Amt für Umweltschutz[StAU], Hans-Löscher-Str.20, O-3060 Magdeburg mit einbezogen werden."

" Gewerbegebiet NORD-OST " Stadt Staßfurt

STELLUNGNAMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTE
ZUM ENTWURF

TÖB/DRITTER
DATUM

STELLUNGNAHME
BESCHLUSS

StAU
Magdeburg
11.06.1992

- Abt. Immissionsschutz-

"Aus Sicht des Immissionsschutzes gibt es unter Beachtung nachfolgender Hinweise keine Bedenken.

.....

Problematisch ist das Wohnhaus Grube Ludwig. Der im Pkt. 7.1 der Begründung angegebene Schutzanspruch eines Gewerbegebietes ist nicht ausreichend. Ein Wohnhaus hat mindestens den Schutz eines Mischgebietes,..... Das heißt, am Wohnhaus Grube Ludwig sind die Beurteilungspegel 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht zu realisieren. Dazu ist eine Einschränkung des südlichen Teils des GE (bis 100 m vom Wohnhaus) notwendig. Wir empfehlen ... für die Bebauungsplangebiete 'Gewerbegebiet Nord-Ost', 'Gewerbegebiet Berlepsch' und 'Gewerbegebiet Förderstedter Str.' ... ein schallschutztechnisches Gutachten erarbeiten zu lassen." (siehe Anlage 7 des Antrages auf Genehmigung des B-Planes)

BESCHLUSS:

Das Schallschutztechnische Gutachten zu o.g. Plangebieten, und zusätzlich auch für das Bebauungsplangebiet Wohnsiedlung Schlachthofstraße, wird erstellt. Eine Einschränkung des südlichen Bereiches des GE- Gebietes wird nicht festgesetzt.

Begründung:

Von der Fa. Oberlandglas AG wurde ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten weist aus, das der o.g. Beurteilungspegel nicht erreicht wird. Das heißt, die Fragestellung lt. Pkt.2 und Pkt. 3.1 und 3.2. der Begründung (bezüglich Wohnhaus Grube Ludwig), wird dahingehend beantwortet, daß eine Verlagerung des Wohnbereiches aus der unattraktiven und konfliktträchtigen Randlage (auch durch die angrenzende gewerbliche Nutzung im Bereich der Grub Ludwig) durch die Stadt Staßfurt -als Eigentümer des Wohnhauses- vorzunehmen ist.

" Gewerbegebiet NORD-OST " Stadt Staßfurt

STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTE
ZUM ENTWURF

TÖB/DRITTER DATUM	STELLUNGNAHME BESCHLUSS
StAU Magdeburg 25.03.1992	- Abt. Gewässerschutz- keine Einwände (siehe Anlage 7 des Antrages auf Genehmigung des B-Planes)
Bergamt Staßfurt 20.08.1991	keine Einwände unter Beachtung des Hinweises, daß "...im vorgesehenen Bebauungsbereich die Seismometerstation 14" liegt. Diese ist "... vor Beschädigung zu schützen und die Zugäng- lichkeit jederzeit zu gewährleisten ist." (siehe Anlage 7 des Antrages auf Genehmigung des B-Planes)
29.05.1992	keine Einwände (siehe Anlage 7 des Antrages auf Genehmigung des B-Planes) Hinweis: Seismometerstation wurde berücksichtigt
Geologisches Landesamt	keine Einwände (siehe Anlage 7 des Antrages auf Genehmigung des B-Planes)
Gaszählerwerk Hecklingen	-----
Deutsche Bundes- post Halberstadt	-----
MAWAG Staßfurt 19.12.1991	keine Einwände (siehe Anlage 7 des Antrages auf Genehmigung des B-Planes)
Straßenbauamt Halberstadt	-----
Energieversorgung Staßfurt 18.12.1991	keine Einwände (siehe Anlage 7 des Antrages auf Genehmigung des B-Planes)

" Gewerbegebiet NORD-OST " Stadt Staßfurt

STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTE
ZUM ENTWURF

TÖB/DRITTER DATUM	STELLUNGNAHME BESCHLUSS
Erdgas Mittelsach. Staßfurt 16.12.1991	keine Einwände (siehe Anlage 7 des Antrages auf Genehmigung des B-Planes)
Treuhandanstalt Magdeburg	-----
Handwerkskammer Staßfurt 30.06.1992	keine Einwände (siehe Anlage 7 des Antrages auf Genehmigung des B-Planes)
Deutsche Reichsbahn Magdeburg	-----
Luftfahrtbundesamt Berlin 02.07.1992	keine Zuständigkeit, Vorgang wurde an: Ministerium für Wirtschaft, Technologie und Verkehr (Sachsen-Anhalt) Abt. Verkehr und Straßenwesen PF 3480 O - 3037 Magdeburg weitergeleitet (siehe Anlage 7 des Antrages auf Genehmigung des B-Planes)
Ministerium Abt. Verkehr und Straßenwesen Magdeburg	-----
Bundesvermögensamt Magdeburg	-----
Amt für Landwirt. und Flurordnung Magdeburg	-----
Staßfurter Salz- und Stahlbau GmbH Neustaßfurt 03.02.1992	keine Einwände zur Anbindung an das Anschluß- gleis

" Gewerbegebiet NORD-OST " Stadt Staßfurt

STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTE
ZUM ENTWURF

TÖB/DRITTER
DATUM

STELLUNGNAHME
BESCHLUSS

Oberland Glas AG
Bad Wurzach
02.07.1992

"...legen wir Einspruch ein gegen o.g. Bebauungsplan. Unser Einspruch betrifft folgende Punkte:

1. Verkehrserschließung

....

bitten wir um

- 3-streifigen Ausbau der Calbeschen Straße
- alternativ: dauerhafter Ausbau der Wendemöglichkeit am 'Marnitzer Weg'

2. Maß der baulichen Nutzung

.... für GI-Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 ausgewiesen... zeichnerische Darstellung
.... Bebauung von max. 40 %.....

... daß im Endausbau ca. 90 % der Grundstücksfläche versiegelt sein werden.
Vor diesem Hintergrund haben wir mit dem Bauantrag innerhalb des BImSchG-Verfahrens das Konzept unserer Werksentwässerung mit Rückhalte- und einem Versickerungsbecken in der südwestl. Grundstücksgrenze zur Genehmigung vorgelegt.

Für diese Becken sind ebenfalls Flächen auszuweisen." (siehe Anlage 7 des Antrages auf Genehmigung des B-Planes)

Bemerkung: Die Informationsunterlage für die Firma Oberland Glas AG war nicht identisch mit dem ausgelegten Entwurf des B-Planes. Dieser Entwurf sollte durch die Information der Fa. Fischer-Recycling (über Herrn Koch) an Oberland Glas herangetragen werden. Somit sind die Bemerkungen zu Pkt. 2 damit insofern hinfällig, daß, außer die Begrenzung der versiegelten Fläche auf 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, alle anderen Punkte eingearbeitet wurden. Unter der Maßgabe, daß 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu begrünen ist, dies entspricht bei 20 ha und einer GRZ von 0,8 ca 8.000 m², wird infolge der Abgrünung zur freien Landschaft schon eine Fläche von ca. ca. 12.000 m² durch OLG-AG erreicht.

" Gewerbegebiet NORD-OST " Stadt Staßfurt

STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTE
ZUM ENTWURF

TÖB/DRITTER
DATUM

STELLUNGNAHME
BESCHLUSS

BESCHLUSS:

Die Wendemöglichkeit im Bereich am
Marnitzer Weg wird als entgeltige Lösung
ausgebaut.

Die Festsetzung im B-Plan zur nicht über
baubaren Grundstücksfläche "Mind. 20 %
sind als Grünfläche anzulegen ." bleibt
bestehen.

Staßfurt, den 16.07.1992