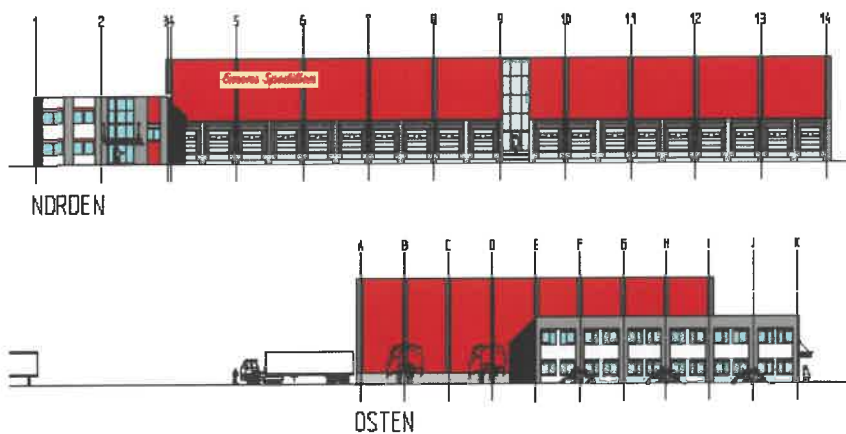
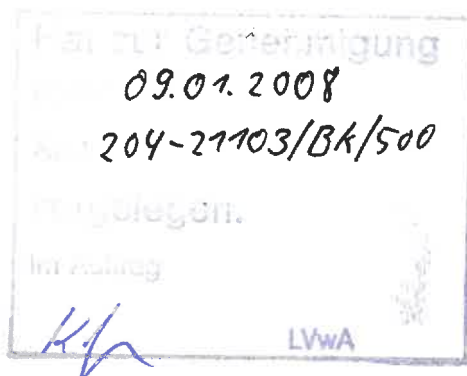


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau einer Umschlaghalle mit Verwaltungstrakt“ in Uhrsleben

Begründung



Bauplanungs- und Ingenieurbüro
Ritter – Schaub – Wilke GmbH

BERATUNG | PLANUNG | BAULEITUNG | PROJEKTSTEUERUNG
Gerikestraße 4 • 39340 Haldensleben • Tel.: 03904 63090 • Fax: 03904 630911 • e-mail: b-i.buero@t-online.de

B+i

Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungsanlass	3
2.0	Ziel und Zweck der Planung	3
3.0	Gegebenheiten im Plangebiet	3
3.1	Lage im Raum	4
3.2	Grundbesitzverhältnisse	4
4.0	Vorbereitende Bauleitplanung	4
4.1	Übergeordnete Verfahren / Planungen	5
4.2	Ziele der Raumordnung	5
5.0	Nutzungskonzept	5
5.1	Planelemente	6
6.0	Planinhalt	6
6.1	Vorhaben	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung	6
6.3	Bauweise, Baulinien	6
7.0	Ver- und Entsorgung	6
7.1	Verkehrstechnische Erschließung	6
7.2	Abwasserentsorgung	6
7.3	Niederschlagswasserableitung	7
7.4	Trinkwasserversorgung	7
7.5	Löschwasserversorgung	7
7.6	Elektroversorgung	7
7.7	Telekommunikation	7
7.8	Abfallentsorgung / Altlastenverdacht	7
8.0	Flächenbilanz	8

1.0 Planungsanlass

Der Gemeinderat Uhrsleben hat in öffentlicher Sitzung am 14.03.2007 auf Antrag des Vorhabenträgers, der Emons Holding GmbH & Co KG Köln, die Aufstellung eines Vorhaben- u. Erschließungsplanes für die Niederlassung Uhrsleben beschlossen.

Zur Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Fortführung einer gewerblichen Anlage in den Außenbereich ist das geplante Bebauungsplanverfahren erforderlich.

2.0 Ziel und Zweck der Planung

Die Emons Spedition GmbH Niederlassung in Uhrsleben beabsichtigt ihren Betrieb durch den Bau einer neuen Umschlaghalle zu erweitern. Dafür wurden Flächen südlich des jetzigen Betriebsgeländes erworben.

Mit der beabsichtigten Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen für ein folgendes Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, dass bedeutet, dass die Erschließung gesichert ist und keine öffentlich rechtlichen Belange dem künftigen Vorhaben entgegen stehen. Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens wird der zentrale Standort der Emons Niederlassung in Uhrsleben an der BAB 2, der überregionale Entwicklungsachse Ost-West, gestärkt. Aber auch die Nähe zur BAB 14 und zu den Bundesstraßen 245 und 1 waren Gründe, die Niederlassung in Uhrsleben zu erweitern. Mit dem Bau der neuen Umschlaghalle sind zusätzliche Arbeitsplätze, logistisch leistungsfähigere Netzwerke und Kundennähe sowie Präsenzen zur Stärkung der wirtschaftlich schwachen Region verbunden. Mit dem Vorhaben – u. Erschließungsplan wird die Schaffung der Voraussetzung für eine gewichtige Investition erreicht.

3.0 Gegebenheiten im Plangebiet

Das jetzige Firmengelände der Niederlassung Uhrsleben befindet sich auf einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche (Schafstallanlage) am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde. Teilweise wurden die alten Stall – und Bergeräume abgerissen bzw. umgebaut für die heutige Nutzung als Warehouse - Lager mit Bürotrakt sowie als Hochregallager.

Vor den Lagerhallen sind großflächige befestigte Aufstellflächen zur Verladung der Waren angeordnet. Durch Überladerampen erfolgt der Warenumschlag.

Das jetzt über den Vorhaben –u. Erschließungsplan zu planende Vorhaben in Form einer Umschlaghalle wird auf einer dem Objekt südlich angrenzenden momentan ackerbaulich genutzten Fläche angeordnet. Topographisch ist diese Fläche in Nord-Südrichtung stark steigend, sodass mit großflächigen Planungsmaßnahmen zu rechnen ist. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze, in Richtung der bewohnten Ortslage wurde ein Lärmschutzwall angeordnet, um den Schutzanspruch der Wohnbebauung in den Nachtstunden zu gewährleisten. Dieser Lärmschutzwall hat eine durchschnittliche Höhe von ca. 3,0 m gemessen an der Oberkante der Erschließungsflächen im Plangebiet (HN durchschnittlich 126,60). Da sich die geplante Erweiterung südlich der jetzigen betrieblichen Anlagen befindet und damit weiter von der Ortslage entfernt, ist mit einer Verschlechterung der Lärmsituation in der Ortslage nicht zu rechnen. Die angrenzende Ortslage befindet sich auf einem Höhenniveau von etwa 123,50 HN so dass der Wall etwa 5,50 – 6,00 m höher liegt. Hinzu kommt, dass sich das neue Vorhaben durch den natürlichen Geländeanstieg unter Beibehaltung des jetzigen Straßenniveaus durch Geländeeinschnitt einfügen muss und es dadurch in Richtung Süden und Westen zu Aufschüttungen kommt, die lärmindernd auf das angrenzende Umfeld wirken

3.1 Lage im Raum

Gemarkung	:	Uhrleben	
Flur	:	6 ; 9	
Flurstücke	:	64 ; 335	
Größe des Plangebietes	:	36877 m ²	
angrenzend	:	nördlich	- die HAUPTerschließungsstraße Am Anger“ sowie Acker- bzw. Grünlandflächen
		östlich	- Autoverwertungsfirma
		südlich	- Ackerflächen
		westlich	- Acker- bzw. Grünlandflächen, östliche Ortsrandlage



3.2 Grundbesitzverhältnisse

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Emons Holding GmbH & Co. KG. Die Voraussetzungen am Standort sind erfüllt, dass der Vorhabensträger als Investor das geplante Vorhaben innerhalb Plangebietes finanziert und realisiert.

4.0 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Uhrleben verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Die Anfang der 90' er Jahre begonnene Erarbeitung eines FNP wurde durch einen Ratsbeschluss vom Juni 1998 aufgehoben. Daher sieht sich die Gemeinde veranlasst, noch während des B – Planverfahrens die Aufstellung zur Erarbeitung eines FNP zu beschließen. Den Aufstellungsbeschluss dazu wurde in der Gemeinderatssitzung am 11.04.07 gefasst. Damit sind die Voraussetzungen erfüllt, dass der vorliegende Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erarbeitet wird.

4.1 Übergeordnete Verfahren / Planungen

Südliche Anteile des Plangebietes, Flur 6 Flurstück 64, befinden sich im Flurbereinigungsverfahren BAB 2 OK 2003 infolge des Autobahnausbaus. Gemäß § 34 Flurbereinigungsgesetz ist es jedoch während des laufenden Verfahrens möglich, die Bereiche zu überplanen durch die Erteilung eines Zustimmungsvorbehaltes durch die Flurbereinigungsbehörde, dem Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte Magdeburg, mit Sitz in Wanzleben.

4.2 Ziele der Raumordnung

In Abstimmung mit der oberen Landesplanungsbehörde wurde die vorgesehene Planung als raumbedeutsam und mit den Erfordernissen der Raumordnung als vereinbar eingestuft. Zwar besitzt die Gemeinde Uhrsleben nach dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan LSA sowie nach dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg keine zentralörtliche Bedeutung und hat damit ihre städtebauliche Entwicklung auf die eigenen örtlichen Bedürfnisse auszurichten, durch die beabsichtigte betriebliche Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Unternehmens bestehen jedoch aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegenüber der bedarfsgerechten Erweiterung der vorliegenden Bauleitplanung. Auch unter dem Aspekt, dass der Standort des Vorhabens sich in einer Gemeinde an einer Entwicklungsachse, die durch die Bündelung von Verkehrs- und technischer Infrastruktur gekennzeichnet ist befindet, lässt eine Vereinbarung mit den Zielen der Raumordnung zu.

Aus Sicht der Kreisentwicklungsplanung ist ergänzend auf den in Pkt. 6.7.2 des Regionalen Entwicklungsplanes (REP MD) genannten einzelfachlichen Grundsatz hinzuweisen, der die gewerbliche Wirtschaft in ihrer regionalen und sektoralen Struktur fördern soll. Dies gilt besonders für die Entwicklung der Wirtschaft mittlerer gewerblicher Betriebe. Dabei führt der Pkt. 6.7.5 des PEP MD ferner aus, dass die Schaffung attraktiver Standortbedingungen dazu führen soll, dass Arbeitsplätze u.a. auch durch die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe gesichert und geschaffen werden.

Diese Grundsätze werden zur Förderung des wirtschaftlichen Potentials als nachhaltige Weiterentwicklung unter Ausnutzung vorhandener Strukturen durch den Kreisentwicklungsplan des Landkreises Ohrekreis unterstützt.

5.0 Nutzungskonzept

Der vorhandene Niederlassungsstandort soll durch den Bau einer großflächigen Umschlaghalle mit integriertem Verwaltungstrakt erweitert werden. Das Bestandsgebiet wird nicht in den bauplanungsrechtlich zu ordnenden Geltungsbereich einbezogen, wird jedoch wegen der erschließungstechnischen Zusammenhänge auf der Planzeichnung mit dargestellt.

Die Umschlaghalle soll mit der Option einer späteren Erweiterung eingeordnet werden. Es werden daher zwei Bauabschnitte ausgewiesen, wobei der diesem Verfahren folgende Bauantrag zunächst nur für den 1. BA gestellt wird.

Die Lagerfläche des 1. BA umfasst 3000 m² der später zu realisierende 2. BA nochmals 2000 m². Die technologischen Abläufe der hier am Standort praktizierten **Warehouse-Logistic** wird auch mit dem geplanten Neubau fortgesetzt gemäß des vom Emons Unternehmen eigenverantwortlich organisierten Qualitätsmanagementsystems.

Größtenteils sollen die vorhandenen Erschließungsanlagen auch zur Ver- bzw. Entsorgung des Erweiterungsvorhabens genutzt werden. Die Zu- und Abfahrt erfolgt wie gehabt über die vorhandene Grundstückszufahrt mit Anbindung ans öffentliche kommunale Straßennetz „Bei den Mühlen“. Die innere Erschließung erfolgt durch befestigte private Verkehrsflächen. Die sich durch das Planum ergebenden Aufschüttungen an den Randbereich zur freien Landschaft werden als Kompensationsflächen genutzt. Ein Regenrückhaltebecken in naturnaher Bauweise mit geschwungenen Uferlinien soll ebenfalls als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen werden.

5.1 Planelemente

Auf Grund des konkret definierten Vorhabens wurde das Planungsinstrument des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes gewählt. Der Teilplan „Vorhaben -u. Erschließungsplan „ legt dabei das Vorhaben und dessen Erschließung fest und wird mit bindendem Normcharakter Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Planinhalte sind außerdem die Begründung und der Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung, die jedoch nur dem B-Plan beigefügt werden und nicht Inhalt der Satzung sind.

6.0 Planinhalt

6.1 Vorhaben

Neubau einer Umschlaghalle mit Verwaltungstrakt

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ : 0,8
Gebäudehöhe GH : max. 14,0 m (als höchster punkt des Daches)

6.3 Bauweise, Baulinien

geschlossene Bauweise : g (Gebäudelänge > 50,0 m)

Baugrenzen : Gebäude dürfen diese Linie nicht überschreiten

7.0 Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrstechnische Erschließung

Eine Erschließung über die Straße / Weg „An der Mühle“ zur B 245 ist nicht vorgesehen. Die Haupteerschließung erfolgt von der Landesstraße L 25 als überregionale Straße mit Anbindung an die kommunalen Straßen „Am Anger“ bzw. „Bei den Mühlen“ zur Grundstückszufahrt. Auf dem gesamten Firmengelände erfolgt eine innere verkehrstechnische Erschließung in Form von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

7.2 Abwasserentsorgung

Die vorhandene Entsorgung der häuslichen Abwässer erfolgte dezentral durch Einleitung in abflusslose Sammelgruben auf dem Gelände der Niederlassung.

Die durch die Erweiterung des Standortes anfallenden Abwässer können nach Aussage des zuständigen Abwasserzweckverbandes „Aller - Ohre“ Flechtingen nicht mehr an die Sammelgruben angeschlossen werden, das Konzept des Verbandes sieht hierfür eine zentrale Ableitung vor. Da sich innerhalb der Straße „Am Anger“ eine Abwasserdruckleitung (PE DN 100) befindet ist über ein Pumpwerk die Einleitung vom Plangebiet aus vorzunehmen. Darüber hinaus weist der Verband darauf hin, dass auch das zurzeit anfallende Schmutzwasser der vorhandenen Betriebsgebäude an das zentrale Schmutzwassernetz angeschlossen werden muss. Eine Entsorgung der häuslichen oder anderweitig vorbehandelten Schmutzwässer, hat nach den Grundsätzen der Satzung über die Erhebung von Beiträgen und Gebühren für die Abwasserbeseitigung (Abgabensatzung) in der jeweils gültigen Fassung zu erfolgen. Der Verband weist vorsorglich darauf hin, dass für das in Rede stehende Grundstück die Beitragspflicht gemäß der Abgabensatzung des Abwasserzweckverbandes „Aller – Ohre“ entsteht.

7.3 Niederschlagswasserableitung

Die Niederschlagswasserableitung der versiegelten Verkehrsflächen und der Dachflächen hat in Anwendung des Wassergesetzes Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) § 151 zu erfolgen. So wird es für die Bestandsflächen in den. vorhanden Mischwasserkanal abgeleitet. Der Mischwasserkanal wird jedoch nur noch zur Regenwasserableitung genutzt, da der gesamte Ort Uhrleben über eine dem heutigen Stand de Technik entsprechendes Abwassertrennsystem verfügt.

Das künftig infolge der Erweiterung anfallende Niederschlagswasser soll in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken auf dem Niederlassungsgelände eingeleitet werden. Diese Maßnahme sollte in naturnaher Bauweise ausgeführt werden und der Ausgleichsbilanzierung angerechnet werden. Die Versickerung von Regenwasser bedeutet gemäß § 5 Wassergesetz LSA eine Gewässerbenutzung, für diese ist nach § 4 desselben Gesetzes eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

7.4 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser soll durch Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung (Wasserzählerschacht siehe Planzeichnung Teil I) auf dem Gelände der Niederlassung erfolgen. Durch den veränderten zusätzlichen Bedarf ist eine Erweiterung der Installation des Hausanschlusses beim Versorgungsunternehmen zu beantragen.

7.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung mit der erforderlichen Menge von 96 m³ für eine Löschzeit von 2 Std. = 192 m³ wird innerhalb des Brandschutzkonzeptes zum Bauantrag abschließend definiert. Folgende Grundlösung wird durch den Vorhabensträger innerhalb des Bauleitplanverfahrens ausgewiesen und durch erschöpfliche Löschwasserstellen :

- Vorhaltung eines Teiles der Löschwassermenge innerhalb des geplanten Regenrückhaltebeckens.
- Zusätzlich Erstellung eines unterirdischen Löschwasserbehälters. zur Sicherung der Restmenge im Falle fehlender Wassermengen im Regenrückhaltebecken

7.6 Elektroversorgung

Innerhalb des Technikanbaus an der Nordseite des vorh. Warehouse – Lagers befindet sich Haupteinspeisung der Elt.- Versorgung. Von hier aus soll auch das neue Vorhaben versorgt werden.

7.7 Telekommunikation

Die Versorgung ist durch den Anschluss bzw. die Erweiterung der vorhandenen Anlagen auf dem Standort geplant.

7.8 Abfallentsorgung / Altlastenverdacht

Die Entsorgung des neuen Vorhabens erfolgt analog der bestehenden Objektentsorgung auf dem Grundstück der Emons – Niederlassung durch die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen zu den turnusmäßigen Abfuhrterminen.

Die Fläche der ehemaligen Stallanlage ist im Altlastenkataster des Umweltamtes Bördekreis als „Stallanlage – Bei den Mühlen“ Altlastenstandort registriert. Das bedeutet, dass hier altlastenverdacht besteht, aber keine Rückschlüsse auf eine tatsächliche Gefährdung vorliegen. Der Altlastenverdacht hat daher keinen Einfluss auf das geplante Vorhaben zumal es auf einer bisher ackerbaulich genutzten Fläche errichtet wird. Der Altlastenverdacht kann sich daher nur auf das vorhandene Firmengelände beziehen.

8.0 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche m²	%
Gesamtfläche	36.877,00	100,00
Bestandsfläche	10.046,20	27,24
Planungsfläche	26.830,80	72,76
Vorhaben mit Erweiterung	5.448,30	14,77
Verkehrsflächen	12.770,20	34,63
Flächen zum anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	6.429,50	17,44
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	618,80	1,68
Private Grünflächen	1.564,00	4,24

aufgestellt : Losensky Dipl. Bauing. FH

Haldensleben 10 / 2007