

2. Begründung zum
Bebauungsplan

1. Allgemeines

1.1. Allgemeine Erläuterungen zum Vorhaben

Bezeichnung: Gewerbegebiet Flechtingen

Standort: Gemeinde Flechtingen
Ortsteil "Bahnhof"
Landkreis Haldensleben
Land Sachsen - Anhalt

Gemarkung: Flur 2
Flurstück 262/34; 263/34

Straßenan-
schluß: L I 0 25 nach Calvörde

Rechtsträger: Gemeindeverwaltung Flechtingen

Planungsbüro: INCO GmbH Magdeburg

Gliederung der Begründung

1. Allgemeines
 - 1.1. Allgemeine Erläuterungen zum Vorhaben
 - 1.2. Erläuterung der geplanten Bebauung
- 2.0 Rahmenbedingungen
 - 2.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 3.1. Art der baulichen Nutzung
 - 3.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3. Bauweise
 - 3.4. Erschließungsmaßnahmen
 - 3.4.1. Verkehrstechnische Erschließung
 - 3.4.2. Energieversorgung
 - 3.4.3. Wasserversorgung
 - 3.4.4. Abwasserableitung
 - 3.4.5. Grünordnung
 - 3.5. Immissionsschutz, Lärmschutz
 - 3.6. Ver- u. Entsorgung

Anlagen

Kartenmaterial

1.2. Erläuterung der geplanten Bebauung

1.2.1. Planaufstellung - Plananlaß

Grundlage der Planaufstellung sind gemäß § 1. Abs. 3 und § 10 Bau GB (Fassung vom 8. 12. 86) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-Nutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. 1. 90 und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30. 7. 81.

Ausgangspunkt der Erschließung des Gewerbegebietes in Flechtingen sind die Maßnahmen zur Förderung der wirtschaftlichen Infrastruktur im Bereich der Gemeinde Flechtingen.

Ziel dieser Maßnahme ist es, klein- und mittelständische Betriebe anzusiedeln, um neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Grundlage der Planung der Erschließung des Gewerbegebietes Flechtingen bilden:

- Leitplanungsunterlagen (Entwurf F-Plan)
- Bereitstellung der Flurstücke
- Vermessungsplan

Die Geländeerschließung ist durch Finanzierungsmaßnahmen der Landesregierung (Fördermittel) und Eigenmittel der Gemeinde Flechtingen vorgesehen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes beinhaltet folgende Baumaßnahmen:

- Regenwasserkanal
- Schmutzwasserkanal
- Trinkwasserleitung
- Straßenbau
- Straßenbeleuchtung
- Elektroversorgung
- Gasversorgung

Alle anderen Baumaßnahmen, wie Anschlüsse für die einzelnen Abnehmer sowie Zuführungen zu den Funktionsanschlüssen auf dem Gewerbegebiet werden durch die Gewerbetreibenden erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet fest. Die Festsetzung als Gewerbegebiet garantiert entsprechen § 8 Baunutzungsverordnung eine mögliche Ansiedlung von Gewerbetreibenden soweit sie für die Umwelt keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben.

Zugelassen wird die Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben und Baubetrieben.

Das Gewerbegebiet befindet sich im Ortsteil Bahnhof.

Das vorhandene Gelände ist reine landwirtschaftliche Nutzfläche ohne bauliche Anlagen.

Das Gewerbegebiet wird begrenzt:

Norden	durch die Streen Riethe
Osten	LIO 25 nach Calvörde
Süden	landwirtschaftliche Nutzfläche
Westen	landwirtschaftliche Nutzfläche

2. Rahmenbedingungen

2.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Flechtingen beabsichtigt, die sich ergebenden Vorzüge aus der Lage in der Region, wie die ausgedehnten Laub- und Mischwälder, Bau- und Naturdenkmäler, verstärkt für das Erholungswesen zu entwickeln.

Dabei sollen Möglichkeiten der Entwicklung der Infrastruktur und der Schaffung von Arbeitsplätzen nicht vernachlässigt und eine Störung der Bereiche Wohnen, Freizeit und Erholung aber ausgeschlossen werden.

Neben der verstärkten Zuwendung auf die Entwicklung des Tourismus ist die Gemeinde am Erhalt und Ausbau vorhandener Betriebe sowie an Neuansiedlungen interessiert.

Für das 5,4 ha große im Ortsteil Bahnhof ausgewiesene Gewerbegebiet gibt es folgende Gründe:

- günstige Erschließungsbedingungen
- die landwirtschaftliche Nutzung wird auf Grund der geringen Bodenwertzahl reduziert
- die in der Gemeinde Flechtingen vorhandene Konzentration gewerblicher Bauflächen im Ortsteil Bahnhof wird beibehalten.

Damit wird das Ortsbild Flechtingen, was die vorhandenen Ortsteile betrifft, erhalten und weiterentwickelt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbe.

Zugelassen wird die Ansiedlung von produzierenden Gewerbe und Baubetrieben.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen, wie Nebenanlagen für Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme, Abwasser werden zugelassen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Gewerbefläche, die in § 17 Bau NVO genannte Grundflächen-(GRZ) ausgeschöpft und mit 0,8 fixiert.

Für die Bebauung werden Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Ein Vollgeschoß hat eine max. Höhe von 3,0 Metern. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Von der Straßenkante der L I 0 25 sind im Abstand von 20 m keine baulichen Anlagen zu errichten. Sichtdreiecke sind von Bewuchs, baulichen Anlagen

und anderen Sichthindernissen über 0,80 m freizuhalten. Dieses Maß gilt von Oberkante Erschließungsstraße.

3.3. Bauweise

Die Bauweise im Plangebiet wird nach § 22, Abs. 1 und 2 der Bau NVO als offene Bauweise definiert. Gebäudelängen, Höhen und Gebäudearten sowie Dachformen sind mit dem zuständigen Planungsamt abzustimmen.

3.4. Erschließungsmaßnahmen

3.4.1. Verkehrstechnische Erschließung

Das Gewerbegebiet wird durch eine Einfahrt/Ausfahrt von der LIO 25 am km 16,876 links erschlossen.

Der Entwurf des Knotens unter Berücksichtigung aller Verkehrsarten und der Regelquerschnitt wurde dem Straßenbauamt vorgelegt.

(Siehe Zeichnung "Lageplan Straßenbau Blatt Nr. S 1")

Der Plan der Beschilderung wurde mit dem Straßenverkehrsamt abgestimmt.
(siehe Protokoll vom 4. 12. 91)

Im Anschluß an die Einbindung in die LIO 25 erfolgt der Straßenteil "A". Am Ende dieser Straße erfolgt der Straßenteil "B" in nördlicher Richtung.

Den Abschluß dieser Straße bildet eine Wendeschleife für Lastzüge, Wendeanlagentyp 7 gemäß EAE 85. Die Straße "A" hat eine Länge von 120,80 m, die Straße "B" von 368,50 m.

Die Erschließungsstraßen haben eine Breite von 6,50 m mit einem einseitig kombinierten Geh- und Radweg. Zwischen der Fahrbahn und dem Geh/Radweg ist ein 0,75 m breiter Sicherheitsstreifen.

(Bemaßung der Wendeschleife siehe Zeichnung "Wendeplatz Blatt Nr. S 2")

Innerhalb des Gewerbegebietes ist durch die Führung der Straße ein Erschließungssystem aufgebaut, das die Erreichbarkeit aller Grundstück gewährleistet.

Der ruhende Verkehr ist ausnahmslos auf den Gewerbegrundstücken unterzubringen.

Öffentliche Stellplätze werden nicht ausgewiesen.

3.4.2. Energieversorgung

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über mehrere Trafostationen. Der Standort der Stationen wird noch festgelegt nach Vorliegen der genauen Anschlußwerte.

Das Speisekabel für die Versorgung kommt direkt vom Bahnhof.

3.4.3. Wasserversorgung

Die Linienführung der Wasserleitung wurde mit dem Versorgungsträger Haldensleben abgestimmt. Die Anschlußpunkte für die neue Leitung befinden sich auf der Süd-Ost Seite der L I O 25.

Hier verläuft eine Trinkwasserleitung DN 200.

Die Trassenführung folgt dem Verlauf der neuen Erschließungsstraße.

Innerhalb des Gewerbegebietes ist die Trinkwasserleitung mit der Regenwasserleitung und der Schmutzwasserleitung in einen gemeinsamen Rohrgraben zu verlegen.

Die neue Wasserleitung DN 100 setzt sich aus der Versorgungsleitung und den Anschlußleitungen für die Gewerbetreibenden zusammen.

Löschwasserbedarf:

Mittels des Trinkwassernetzes wird der Grundschutz abgesichert. Der Objektschutz ist vom Rechtsträger bzw. Eigentümer in eigener Verantwortung mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

3.4.4. Abwasserableitung

Die Ableitung des häuslichen und gewerblichen Abwassers sowie des Niederschlagswassers der Dach-, Hof- und Straßenflächen erfolgt im Trennsystem.

Das Regenwasser wird in einen Vorfluter abgeleitet. Das Abwasser wird über eine Pumpstation in die Kläranlage der Mineralwolle GmbH Flechtingen geleitet. Es wurde in Abstimmung mit der Mineralwolle GmbH geprüft, daß für die erforderliche Menge von 7,48 l/s die Kapazität vorhanden ist. Die Einleitung ist mit der Mineralwolle GmbH abgestimmt und genehmigt.

Die Lage der Leitungen ergibt sich aus der Trassenführung der Erschließungsstraße.

Beide Leitungen werden gemeinsam in einem Rohrgraben innerhalb des Straßenkörpers verlegt.

Die Schmutzwasserleitung besteht aus einem Steinzeugrohr DN 250.

Für die Regenwasserleitung kommen Betonrohre verschiedener Abmessungen zur Anwendung.

3.4.5. Grünordnung

Die im Plan vorgesehene Eingrünung des Gewerbegebietes erfolgt mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen, bestehend aus Bäumen der I. und II. Größenordnung sowie Sträuchern. Die Bepflanzung erfolgt stufig.

Die westliche Seite ist nur mit Sträuchern zu bepflanzen, um den Allee-Charakter der Straßenbäume zu erhalten.

Neben der Fahrbahn der Erschließungsstraße bzw. Geh/Radweg ist ein 2,50 m breiter Grünstreifen vorgesehen.

Weiterhin sind folgende Ausgleichsmaßnahmen für die versiegelten Flächen gefordert. Es ist ein 10m breiter und ca. 1750 m langer Flächenstreifen einseitig entlang der Spetze zu erwerben und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Es ist eine Baumreihe und zwei Strauchreihen anzulegen.

3.5. Immissionsschutz

Uneingeschränkte Gewerbegebiete sind im Abstand von mindestens 200 m von der Wohnbebauung anzulegen. Zur Vermeidung von Konfliktsituationen zwischen Gewerbetreibenden und Anwohnern werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Zur Wohnbebauung hin, wird die Ansiedlung von Gewerbebetrieben gestattet, von denen keine Staub- und Lärmimmissionen ausgehen.
- Unterbindung der Sichtverbindung zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebiet

3.6. Ver/Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Festlegungen der Gemeindeverwaltung Flechtingen. Der Verursacher ist für die Müllbeseitigung verantwortlich.

3.7. Fernmeldetechnik

Die fernmeldetechnische Versorgung des Gewerbegebietes wird zum gegebenen Zeitpunkt durch die Bundespost gewährleistet. Die Vorbereitung, Realisierung und Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt in Eigenverantwortung der Deutschen Bundespost.

Vor Baubeginn ist über eine Leerverrohrung abzustimmen.