

GEMEINDE FÖRDERSTEDT

GEWERBEGEBIET SÜD

BEBAUUNGSPLAN NR. 01 / 91

**DIESE PLANUNG WURDE ERSTELLT
DURCH DIE GEMEINDE FOERDERSTEDT**

**FUER DIE FACHLICHE MITARBEIT
ZEICHNET :**

**BUERDGEWESCHAFT
FUERSTE & PARTNER
0-3060 MAGDEBURG
SCHELLHEIMER PLATZ 9**

B E G R Ü N D U N G Z U M B - P L A N N R . 0 1 / 9 1
F Ö R D E R S T E D T - G E W E R B E G E B I E T S Ü D

I N H A L T S A N G A B E

Gliederung der Begründung	Seite	gem. BauGB
1. Allgemeines.....	3	
1.1 Grundlagen.....	3	
1.2 Planunterlage.....	3	
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches...	3	§ 9 Abs.7
1.4 Topografie des Plangebietes.....	5	
2. Rahmenbedingungen für den B - Plan	5	
2.1 Entwicklung aus dem Flächen- nutzungsplan.....	5	§ 8 Abs.2
2.2 Anpassung an die Ziele der Raum- ordnung und Landesplanung.....	6	§ 1 Abs.4
2.3 Ziele, Zwecke und Notwendigkeit Bebaungsplanes.....	7	§ 9 Abs.8
3. Wesentlicher Inhalt des B - Planes	8	
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	8	§ 9 Abs.1
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8	§ 9 Abs.1
3.3 Gestalterische Festsetzungen / örtliche Bauvorschrift.....	9	§ 9 Abs.4/5
3.4 Erschließungsmaßnahmen.....	9	§ 9 Abs.1(11)
3.5 Nebenflächen.....	9	§ 9 Abs.1(15)
3.6 Ver- und Entsorgung.....	10	§ 9 Abs.1
3.7 Immissionsschutz, Lärmschutz.....	11	DIN 18 005
3.8 Flächenübersicht.....	12	
4. Bodenordnende Maßnahmen.....	13	
5. Sozialmaßnahmen.....	13	§ 180

Anlagen

- * Rechtsgrundlagen
- * Textliche Festsetzungen
- * Verfahrensvermerke

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Grundlage der Planaufstellung sind § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 2253); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 132); die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 ; das Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GBl. Teil 1 Nr. 50 , S. 929 ff.)

1.2 Planunterlage

Als Planunterlage diente der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1 : 500 , hergestellt durch VEB Kartografie und Geodäsie Halle mit Fertigungsdatum 09 / 90 und der vom Planverfasser gefertigten Montage des durch die Gemeinde Förderstedt im Maßstab 1 : 2 500 bereitgestellten Flurkartenauszüge . Beide Systeme wurden zum Zweck der Übersichtlichkeit und der Ableitung von erforderlichen Maßnahmen in ein System im M. 1 : 500 übernommen.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde, im Anschluß an die Siedlungsbebauung.
Es wird umgrenzt :

- *im Süden : Verbindungsstraße zum Kalkwerk
- *im Westen: Bahnlinie Schönebeck - Staßfurt
- *im Norden: Marbegraben
- *im Osten : LIO in Richtung Staßfurt

Bild 1

Einordnung des Gebietes in die Umgebung



Die Flächenausweisung beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Förderstedt, Flur 8 :

Flurstück

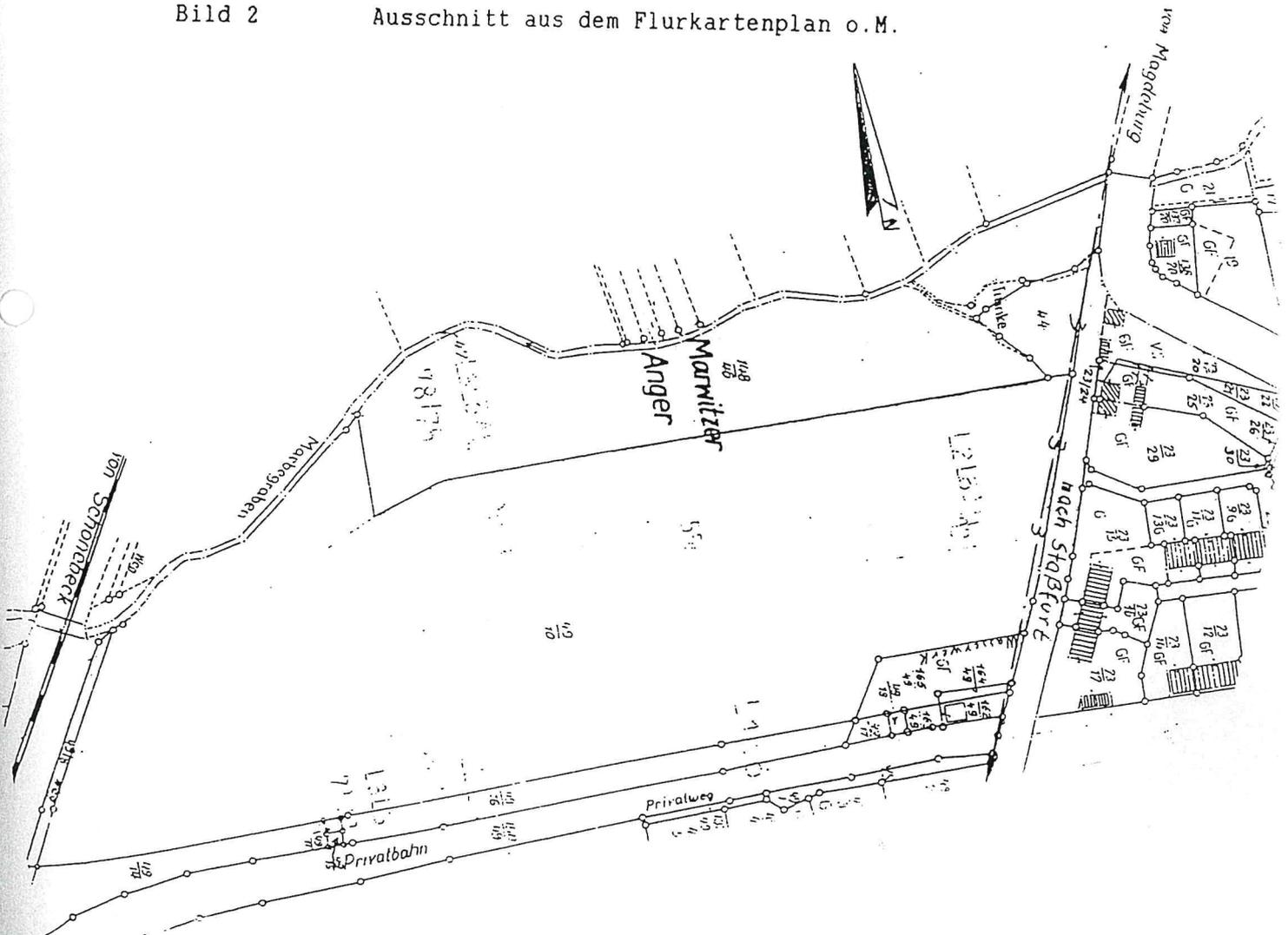
44	164/49
148/46	162/49
49/10	165/49
47	48/19
49/14	49/17
49/16	163/49
49/11	49/8
49/15	
150/49	

Die Flurstücke werden nur z.T. genutzt bzw. es werden Aussagen getroffen, die z. T. nur für Teilbereiche relevant sind.
Baulandumlegungsmaßnahmen laufen derzeit.

Die in die Planung einzubeziehende Fläche beträgt

ca. 122 100 m²

Bild 2 Ausschnitt aus dem Flurkartenplan o.M.



1.4 Topografie des Planbereiches

Aus dem vermessenen Lage- und Höhenplan geht hervor, daß das Gelände gleichmäßig von 69,1 m ü HN im Norden auf 73,0 m ü HN ansteigt.

Um optimale Erschließungsbedingungen zu erhalten, die Vorflut zu sichern und den Investoren verwendungsfähige Grundstücke zur Verfügung zu stellen, sind geringfügige Geländeregulierungsmaßnahmen erforderlich.

Baugrund

Nach ersten Baugrundeinschätzungen sowie durch Analogiebetrachtungen zum benachbarten Bebauungsgebiet kann eingeschätzt werden, daß die im Gebiet anzutreffenden Bodenschichten in der Lage sind, die Lasteintragungen der geplanten Gebäude aufzunehmen.

Mit oberflächennahem Wasser ist im Bereich starkbindiger Bodenschichten zu rechnen (hauptsächlich im Bereich des Marbegrabens).

Gegenwärtige Nutzung

Das zu überplanende Gebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Erste vorgezogene Erschließungsmaßnahmen laufen derzeit.

Drainungsmaßnahmen sind nicht erkennbar.

Es gibt folgende technischen Nutzungsbeschränkungen :

- Hochdruck- Gasleitung in Nord - Süd - Richtung, die mit Abstandsforderungen belegt ist.
- Wasserleitungen und Energiekabel (1kV- Leitungen) des Betreibers der Grundwasserförderanlagen.
- Entwässerungsleitungen DN 200 , Fernmeldekabel, Gasleitung (MD und ND) parallel zur LIO .

2. Rahmenbedingungen für den B- Plan

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem für die Gemeinde Förderstedt erstellten Teilflächennutzungsplan entwickelt. Dieser Teilflächennutzungsplan liegt im Entwurf vor .

Im Teilflächennutzungsplan ist der zu betrachtende Bereich als G- Gebiet definiert.

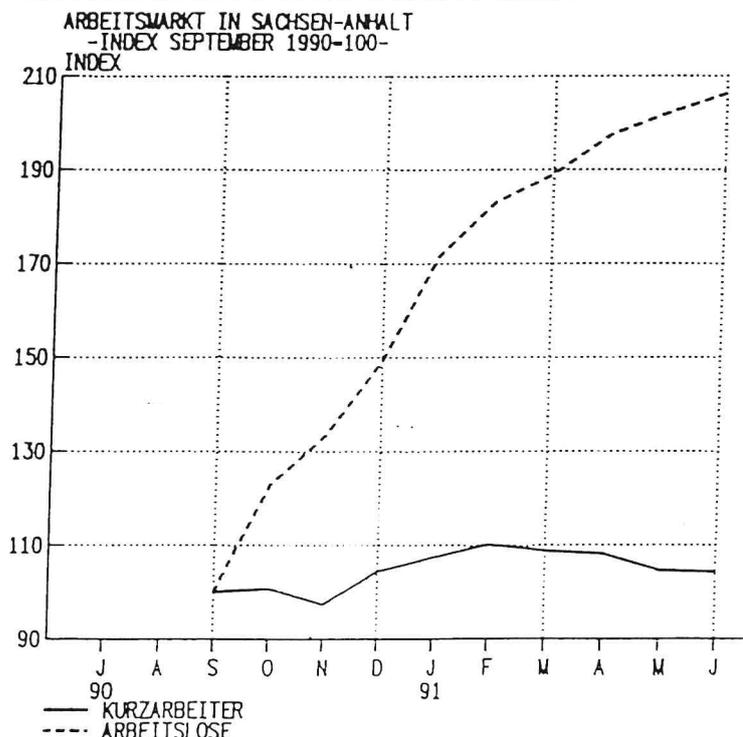
Im Rahmen des Bebauungsplanes ist es erforderlich, das als G- Bereich gekennzeichnete Gebiet in mehrere Abschnitte zu staffeln und hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung eine Spezifizierung vorzunehmen.

2.3 Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des B- Planes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes in Randlage zur Gemeinde Förderstedt. Ausgehend von der gegenwärtigen Situation auf dem Arbeitsmarkt (--> Bild 3) -gegenwärtig beträgt die Arbeitslosenquote 10,3 % - wird eine schnelle Reaktion seitens der Kommune dringend erforderlich.

Bild 3

Arbeitsmarktsituation Sachsen Anhalt



Die Vorbereitung und Erschließung des Gewerbegebietes obliegt der Gemeinde. Sie schafft damit wesentliche Voraussetzungen für eine stabile klein- und mittelständische Betriebsentwicklung und hilft damit, die Beschäftigtenmisere zu entkrampfen.

Der vorliegende Bebauungsplan hat neben dem Zweck, die gewünschten Bauplätze zur Verfügung zu stellen, eine geordnete Bebauung, Nutzung und Gestaltung zu sichern und die rechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen zu schaffen. Der Bebauungsplan ist notwendig, um gem. § 1 Abs. 3 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu garantieren und planungsrechtlich abzusichern.

3. Wesentlicher Inhalt des B- Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 1.1 Für den Planbereich wird ein Gewerbegebiet und für bestimmte Bereiche ein Industriegebiet vorgesehen. Die Festsetzung dieser Art der baulichen Nutzung entspricht dem Ziel der Kommune, wonach die Ortslage mit einem sich in die Landschaft einpassenden Gewerbe- und Industriegebiet abgeschlossen wird. Die Zulässigkeit von Nutzungen entsprechend § 8(2) Pkt.1, 2 und 3. BauNVO und § 8 (3) Pkt. 1 wurde grundhaft gestattet, um eine Variabilität der Nutzungsmöglichkeiten offenzulassen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird das Plangebiet in 2 Abschnitte unterteilt, von denen ein Abschnitt als eingeschränktes Industriegebiet definiert wird. Diese Einschränkung ist erforderlich, um die in unmittelbarer Nähe zum GI (e)-Gebiet liegende Wohnbebauung vor Lärm und anderen Emissionen zu schützen.

Die Unzulässigkeit von Anlagen der Abstandsklassen I - IV der Abstandsliste garantiert eine Verträglichkeit in schallschutztechnischer Hinsicht.

Zu schützende Substanz (Wohnfunktionen) befindet sich nördlich und östlich des Planbereichs.

Die weiteren im Plangebiet befindlichen Bereiche werden bezogen auf den Abstandserlaß mit der Unzulässigkeit von Anlagen der Abstandsklasse I- V definiert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Nr.2 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im § 17 (1) BauNVO möglichen Geschoßflächenzahlen nicht ausgeschöpft und liegen bei 1,6. Damit wird der allgemeinen Forderung nach Erhalt der Silhouettenwirkung des Ortes und besseren Einpassungsmöglichkeit in die Umgebung Rechnung getragen.

Die Festsetzung der Hauptgebäudeachsen erfolgt parallel und senkrecht zu den Erschließungsstraßen. Damit ist eine Grundordnung vorgegeben.

Im Bereich der LIO wird ein Parallelverlauf der Hauptgebäudeachsen gefordert.

Die Bauweise im Plangebiet wird nach BauNVO § 22 Abs. 1 und 2 als offene Bauweise unter Bezugnahme auf die erschließende öffentliche Verkehrsfläche definiert.

3.3 Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschrift

Der Geltungsbereich bezieht sich auf das Planungsgebiet des vorliegenden B- Planes.

Die Vorgaben beziehen sich auf

- * Gebäude : Fassade
- * Gebäude : Dach
- * Einfriedungen
- * Nicht überbaute Flächen

und berühren alle Gestaltungsebenen .

Die textlichen Festsetzungen wurden getroffen, um Voraussetzungen für eine gute städtebauliche Qualität zu schaffen.

Grundsätzlich wurden nur solche Festsetzungen getroffen, die erheblichen Einfluß auf die gestalterische Qualität des Baubereiches haben. Den späteren Nutzern und Bauherren werden noch genügend Gestaltungsmöglichkeiten offengelassen, um ihr eigenes Credo auszuspielen.

3.4 Erschließungsmaßnahmen

Fahrverkehr Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über eine separate Zufahrt von der LIO. Dazu wird diese LIO entsprechend aufgeweitet und mit Rechts- und Linksabbiegespur versehen.

Der innere Aufschluß wurde so angeordnet und so dimensioniert, daß einerseits eine ausreichende Fahrbahnbreite und andererseits separate Fuß- und ggf. Radwegenanlagen sowie ein Anteil von straßenbegleitenden Grünflächen garantiert werden kann.

Ruhender Verkehr Der ruhende Verkehr für Personal-, Besucher- und Lieferverkehr ist ausnahmslos und dem jeweiligen Bedarf angepaßt anteilmäßig auf jedem Gewerbegrundstück unterzubringen. Öffentliche Stellplätze werden nicht ausgewiesen.

3.5 Nebenflächen

Grünflächen Mit der Einordnung eines Gewerbegebietes im bezeichneten Bereich erfolgt ein erheblicher Eingriff in den Landschaftsraum. Schwerpunkt der Grünordnung ist, die negative Beeinflussung so gering wie möglich zu halten.

Das gesamte Plangebiet wird durch einen mit

Pflanzgebot belegten Grün"ürtel" umgeben.
Mit dieser Maßnahme wird im Wesentlichen Sicht- und
Absorptionsschutz gewährt.
Ein nahtloser Übergang in die offene Landschaft
wird durch die Abpflanzung unterstützt.

Die genannten Flächen sind gleichzeitig als Flächen
für die Erhaltung bzw. für das Anpflanzen von
Bäumen und Sträuchern gem. Planzeichenverordnung
ausgewiesen.
Für die Abpflanzung werden landschaftsgerechte
Baum- und Straucharten vorgeschrieben.

Das sind bevorzugt folgende :

-->Entlang der Straßen und der Fußwege

* Bäume

Esche	-	Fraxinus excelsior
Winterlinde	-	Tilia cordata

-->Sonstige Gehölzpflanzungen

* Bäume

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	carpinus betulus
Stieleiche	-	Quercus robur
Esche	-	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Buche	-	Fagus sylvatica

* Sträucher

Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Holunder	-	Sambucus nigra
Schneeball	-	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Weißdorn	-	Crataegus monogyna

Die Verwendung weiterer Gehölze ist zulässig, wenn
ihr Anteil an der Gesamtgehölzfläche 15 % nicht
übersteigt.

Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zuläs-
sig.

3.6 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung * Die Versorgung der vorgesehenen
Abnehmer ist ohne weiteres
möglich.

Dazu erfolgt ein Anschluß an die
vorhandene Leitung östlich der
LIO.

Die Verlegung der geplanten Was-
serleitung erfolgt im Gehweg.

Die Absicherung des Löschwasser-
bedarfs ist garantiert.

Schmutzwasserab- * Die Schmutzwasserentsorgung er-
leitung folgt über den Anschluß an die

dem Gewerbegebiet zugeordneten Kleinkläranlage im Nordosten des Plangebiets.

- Regenwasser-ableitung * Anschlußpunkt für die Regenentwässerung ist der Marbegraben . Es sind geeignete Regenrückhaltemaßnahmen " zwischenzuschalten" Entsprechende Flächen sind im B-Plan ausgewiesen.
- Elektroenergieversorgung * Der Elt- Bedarf kann abgesichert werden. Dazu ist eine Trafostation einzuordnen, die mittelspannungsseitig in das System eingeschleift wird. Im Versorgungsschwerpunkt des Gewerbegebietes sind Flächen für eine Trafostation ausgewiesen.
- Wärmeversorgung * Die Wärmeversorgung erfolgt über Einzelanlagen. Durch den für die Gasversorgung verantwortlichen Betrieb wird eine Gasversorgung angestrebt.
- Telekom * Das Gebiet wird im Zuge der Ortsverkabelung mit erschlossen. An den straßenseitigen Kreuzungspunkten werden im Zuge der tiefbautechnischen Erschließung Leerverrohrungen eingeordnet.
- Müllentsorgung * Träger der Müllentsorgung ist der Landkreis Staßfurt. Die innere Struktur der Bebauung und die Verkehrsflächen sind so ausgelegt, daß eine Entsorgung unproblematisch ist.

3.7 Immissionsschutz, Lärmschutz

Mögliche Emissionen, die vom Gewerbegebiet ausgehen können, sind nach BImSchG § 3 Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen.

Bezogen auf den Planbereich spielen besonders der "Gewerbelärm " und die mit dem An- und Abtransport in Zusammenhang stehenden Verkehrsverlärmungen eine Rolle.

Lärmschutz Es ergeben sich 3 Betrachtungsweisen der Lärmemissionen :

1. * Mindestabstände,
die in Abhängigkeit von der definierten Betriebsart bestimmte Mindestabstände zu schutzwürdigen Nachbarbauflächen festgelegt werden (siehe Pkt. 1.4).
2. * "Randpegel",
d.h. Betrachtung der schutzwürdigen Nutzsubstanz (Wohngebäude direkt östlich der Zufahrt zum Gewerbegebiet) und
3. Begrenzung der zulässigen Emissionen,
d.h. Betrachtung der potentiell geräuschemittierenden Flächen.

Die Gemeinde reagiert auf die genannten Forderungen mit der Zuordnung eines Gewerbegebietes und z.T. mit einem EINGESCHRÄNKTEM Industriegebiet. Damit wird die Forderung aufgemacht, die in der DIN 18 005 genannten Orientierungswerte von

tagsüber	60 dB (A)
nachts	50 bzw. 45 dB (A) einzuhalten.

Nach Bekanntwerden der Nutzer und der Verteilung derselben auf den gewerblichen Flächen, ist eine erneute objektkonkrete Beurteilung erforderlich.

"Altlasten" Altlasten sind im zu betrachtenden Bereich nicht bekannt.

3.8 Flächenübersicht

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	= 122 100 m ²	100 %
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>		
* Gewerbeflächen (GE)	= 18 200 m ²	15 %
* Industrieflächen (GI (e))	= 73 300 m ²	60 %
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>		
* durch die öffentliche Hand zu realisierende Grünfläche (z.T. belegt mit Pflanzgebot)	= 13 500 m ²	11 %
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>		
* Straßenverkehrsflächen (einschl. Verkehrsgrün)	= 14 580 m ²	12 %

* Flächen für Versorgungsanlagen

= 2 520 m²

2 ‰

4. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Zeit laufen bodenordnende Maßnahmen. Die Verfügungsberechtigung der Kommune ist gegeben.

5. Sozialmaßnahmen

Soziale Härten einzelner Betroffener sind durch die Verwirklichung der Planziele und des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.