

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 FÜR DAS GEBIET KURZE SÜLTE
DER GEMEINDE BARLEBEN, KREIS WOLMIRSTEDT

1. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauzulassungsverordnung (BauZVO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZVO) und dem Gesetz über die Bauordnung (BauO) aufgestellt worden. Der Plan ist aus dem in der Aufstellung befindlichen Teil-Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben entwickelt worden. Die Flächennutzungsplanung weist für das Plangebiet gemischte und gewerbliche Bauflächen aus.

Der Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 1 wurde von der Gemeindevertretung am 14.05.1992 gefaßt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist am 20.05.1992 durchgeführt worden. Veranstaltungsort war das "Volkshaus" in der Gemeinde. Die Bürgerinformation erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertreterversammlung.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Barleben. Es wird begrenzt

- im Süden durch den südlichen Böschungsrand des Wasserlaufes der Kleinen Sülze.
- im Westen durch die westliche Begrenzung eines Straßenabschnittes des Olvenstedter Weges und in einem Abstand von 20,0 m parallel zur geplanten Straßentrasse der B-189.
- im Osten durch die westliche Grenze der Straßenverkehrsfläche der B- 189 (alt).
- im Norden durch:
 - a) die südliche Begrenzung der Sülze Straße,
 - b) die südlichen Grenzen der benachbarten Flurstücke 665/85 und 74/54,
 - c) die südliche Begrenzung zum nördlich anschließenden Wohngebiet bis zum Olventstedter Weg.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 29 ha, die bisher fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wurde. Das Gelände ist relativ eben und weist lediglich vom Südosten aus einen Höhenanstieg von 3,0 m zum Nordwesten auf.

Im Verlauf des Planaufstellungsverfahrens wurde der ursprünglich im Mai 1992 beschlossene Geltungsbereich zweimal geändert aufgrund der Notwendigkeiten ortsplanerische Entwicklungen zu berücksichtigen.

3. Anbindung an das gemeindliche Verkehrsnetz

Die Gemeinde Barleben hat über ihr Gemeindegebiet ein Verkehrskonzept erarbeiten lassen. Dieses Konzept beruht auf der Grundlage einer langjährigen Planungsüberlegung, die eine Verlegung der durch den Ortskern führenden Bundesstraße 189 an den westlichen Ortsrand vorsieht. Im Bereich der Ebendorfer Straße soll ein kreuzungsfreier Verkehrsknotenpunkt ausgebaut werden. Die Bedeutung der Ebendorfer Straße wird sich erhöhen, da sie zukünftig die Funktion einer Hauptanschlußstraße zum überregionalen und regionalen Verkehrsnetz erhalten wird.

Das Plangebiet des B-Plan Nr. 1 wird im Osten an die Bundesstraße 189 angebunden. Eine zweite Anbindung an das vorhandene und geplante Straßennetz wird im Westen über eine ca. 450 m lange Straße vom Ebendorfer Weg aus erfolgen. Die geplante Trasse verläuft am westlichen Rand des Kleingartengebietes. Das Gelände wird bisher als Ackerfläche genutzt. Der Bau dieser Straße ist eine Voraussetzung für die Erschließung und Bebauung des Plangebietes. Der Straßenraum zwischen dem Plangebiet und der Ebendorfer Straße liegt jedoch nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes, ist jedoch planungsrechtlich bereits gesichert.

4. Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Gemeinde Barleben beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Plan Nr. 1 die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Im Plangebiet werden Gewerbe und Mischgebiete ausgewiesen. In den zukünftigen Baugebieten sollten ortsansässige Betriebe wie auch auswärtige Betriebe angesiedelt werden. Mit der Ausweisung des Plangebietes sollen ebenso die Voraussetzungen geschaffen werden für eine Strukturverbesserung und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Barleben und in diesem Zusammenhang die Möglichkeit, eine hohe Anzahl von Arbeitsplätzen zu schaffen. Diese Absichten werden unterstützt durch die Landesentwicklungsplanung des Landes Sachsen-Anhalt sowie auch durch die Zielvorstellung des Entwurfs zum regionalen Entwicklungsprogramm des Landkreises Wolmirstedt (REPW). In diesen Plänen wird Barleben als ein bedeutender Standort zur gewerblichen Entwicklung ausgewiesen. Die verkehrsgünstige Lage der Gemeinde im Wirtschaftsraum Magdeburg unterstützt diese Funktion.

Die wesentlichen Zielvorstellungen sind:

- wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Barleben,
- geordnete städtebauliche Entwicklung,
- Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes und von kleinen und mittelständischen Handwerksbetrieben,
- Förderung der ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe,
- Verbesserung der gemeindlichen Wirtschaftsstruktur,
- Schaffung von Arbeitsplätzen,
- umweltfreundlich, orientierte Planfestsetzungen.

5. Planinhalt und Festsetzungen

Die Planinhalte wurden der Bevölkerung am 20.05.1992 frühzeitig mitgeteilt. Die öffentliche Auslegung des B-Planentwurfs erfolgte vom 29.05.1992 bis zum 30.06.1992. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und notwendigen Berücksichtigung einiger planungsrelevanter Rahmenbedingungen erfolgte im August 1993 eine weitere beschränkte öffentliche Auslegung mit Beteiligung der TÖB. Die Ergebnisse dieser Verfahrensvorgänge sind nach Prüfung durch die Gemeindevertretung in den Inhalt, die Festsetzungen und die Begründung des Bebauungsplanes eingeflossen.

5.1 Baugebiete

Als Art der baulichen Nutzung werden für die zu bebauenden Flächen Gewerbe- und Mischgebiete ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt

- in den GE-Gebieten 1 bis 4 und 6 bis 9
GRZ 0,7 BMZ 6,0 bis 7,0
- in dem GE-Gebiet 10
GRZ 0,4 GFZ 0,4
- in den MI-Gebieten 5 und 11
GRZ 0,5 bzw. 0,4 GFZ 0,6 bzw. 0,8

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so ausgewiesen, daß den Betrieben ein größtmöglicher Spielraum bezüglich der Bebauungsmöglichkeiten gegeben wird. Auch später eventuell erforderliche Erweiterungen bzw. Veränderungen können angemessen erfolgen. Lediglich entlang den öffentlichen Straßen dürfen Gebäude mit einem Abstand von 7,0 m bzw. 5,0 m von der Straßengrenzungsline aus errichtet werden. Es ist beabsichtigt, die Vorzonen gärtnerisch zu gestalten, um eine größtmögliche Durchgrünung des Gebietes zu erreichen.

Als Bauweise wird in den GE-Gebieten 1 bis 4 und 6 bis 9 überwiegend eine abweichende Bauweise festgesetzt, um zu ermöglichen, daß Gebäude von mehr als 50,0 m Länge errichtet werden können.

Aufgrund der Lage im Ortsbild werden die Teilgebiete 5 und 10 mit einer offenen Bauweise festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen und Bewahrung des Ortsbildes ist der Erhalt der historischen Bausubstanz der Hofstelle am Breiten Weg auf dem Flurstück 74/71 vorgesehen. Der Gebäudekomplex und die ebenfalls zu bewahrende Grünfläche mit dem Baumbestand und der vorgelagerten Mauer wird daher mit einem Erhaltungsangebot festgesetzt.

Das Teilgebiet 11 (MI-Gebiet) mit der historischen Hofanlage wird aufgrund der erhaltenswerten Baukörperstellungen ebenfalls mit einer abweichenden Bauweise ausgewiesen.

5.2 Verkehrsplanung

Das Plangebiet wird durch die Hauptsammelstraße (Planstraße -A-) als Stichstraße in Westost-Richtung erschlossen. Wie unter der Ziffer 3 der Begründung beschrieben, wird die Straße -A- von der westlichen Grenze des Geltungsbereichs bis zur Ebendorfer Straße hin weitergeführt. Im Osten erfolgte eine direkte Anbindung an die alte B-189.

Von der Straße -A- aus werden Teilflächen der nördlichen Baugebiete des Geltungsbereiches durch die zwei Stichstraßen C und D- erschlossen.

Vom geplanten Kreisverkehr aus führt die Straße -B- über die Sülzeniederung zum südlich gelegenen, ebenfalls geplanten Gewerbegebiet. Die Überquerung der Niederung erfolgt über eine aufgeständerte Brücke, damit der Naturraum beiderseits der Kleinen Sülze nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Straßen -A und B- sind mit beidseitigem Grünstreifen geplant und erhalten einen Alleecharakter.

Die übrigen Straßen erhalten einen einseitigen Grünstreifen mit Baumbestand. Alle Straßen werden mit teilweise beidseitigen Geh- und Radwegen ausgebaut. Bei der Gestaltung der Straßen sind die Vorschriften und Empfehlungen der EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen 1985) zugrunde gelegt worden. Der Verkehrskreis soll Wendemöglichkeiten für den Fahrzeugverkehr bieten und auch geschwindigkeitsdämpfend wirken.

Im Plangebiet sind ca. 95 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Bei Bedarf können weitere Längsparkbuchten in den Grünstreifen ausgebaut werden. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Ein Rad- und Fußwegenetz ist über das gesamte Plangebiet ausgelegt. Es verläuft entlang der öffentlichen Straßen und innerhalb der Grünzüge. Die Wege sind mit dem umliegenden Wegenetz verknüpft und ermöglichen eine kurze Verbindung zum Ortskern.

5.3 Ver- und Entsorgung

Alle technischen Infrastruktureinrichtungen, wie Gas, Wasser, Elektrizität, Post und Abwasser, müssen im Plangebiet neu ausgebaut werden und soweit vorhanden an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Die Verlegung der Leitungen erfolgt grundsätzlich in öffentlichen Flächen. Damit ist die Erreichbarkeit gewährleistet.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Hauptwasserleitung der WW Colbitz-Magdeburg, deren Netz mit DN 800 dimensioniert ist. Die Einbindung soll über einen Distriktwassermaßschacht im Bereich der Querung Kleine Sülte/B-189 (alt) geschehen.

In der Gemeinde Barleben wird derzeit eine Planung aufgestellt über die Entsorgung des gesamten Gemeindegebietes von Schmutz- und Regenwasser.

Die Entsorgung des Gewerbegebietes wird im Trennsystem erfolgen. Die Kanäle werden im öffentlichen Straßenraum und gegebenenfalls in den öffentlichen Grünflächen verlegt. Das Schmutzwasser des Gebietes wird über ein zentrales Pumpwerk an die Hauptschmutzwasserdruckleitung des Technologieparks "Ostfalen" angeschlossen. Die Einleitung wird im Bereich der Brücke über die Sülzeniederung erfolgen. Von hier aus erfolgt die Einleitung in das Entsorgungsnetz des Wolmirstedter Wasser- und Abwasser-Zweckverbandes (WWAZ). Erst nach Fertigstellung der Entsorgungskanäle und Gewährleistung der Weiterleitung, wird die Bebauung des Gewerbegebietes "Kurze Sülte" erfolgen. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen wird über Kanäle in drei Regenwasserrückhaltebecken abgeführt und nach einer Vorklärung dem Wasserlauf der Kleinen Sülze zugeführt. Die Regenwasserrückhaltebecken sind in die öffentlichen Grünflächen integriert und sollten naturnah ausgebaut werden.

Das Regenwasser von Dachflächen soll auf den Grundstücken selbst versickern, wenn aufgrund eines entsprechenden Nachweises die Bodenverhältnisse dieses zulassen.

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Wolmirstedt vorgenommen. Entsorgungsunternehmen ist die Dienstleistungsgesellschaft Wolmirstedt (DLG). Der Müll wird auf die Müllkippe des Landkreises in Loitsche abgefahren. Für den Sondermüll ist der Erzeuger selbst verantwortlich. Eine ordnungsgemäße Sammlung und Entsorgung ist von diesem durchzuführen. Im Bauantragsverfahren werden die Erfordernisse der Ver- und Entsorgung im Einzelfall geregelt.

5.4 Brandschutz

Die Wasserleitungen werden mit einem Mindestdurchmesser von 150 mm ausgeführt, um den Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h (1.600 l/min.) zu gewährleisten. Die Leitungen werden im öffentlichen Straßenraum verlegt. Die Abstände der Hydranten dürfen nicht mehr als 150 m betragen, damit gewährleistet ist, daß von jedem Baugrundstück in etwa 75 m Entfernung eine Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist.

5.5 Lärm- und Emissionsschutz

Die Gemeinde beabsichtigt keine Gewerbebetriebe anzusiedeln, die die städtebauliche Ordnung stören. Damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können und ein Schallschutz gegenüber den benachbarten Wohngebieten und Kleingartenanlagen möglich ist, wurde das gesamte Baugebiet u. a. nach schalltechnischen Erfordernissen in Teilgebiete gegliedert. Hierzu wurde ein Lärmgutachten der Firma ECOPLAN-Akustik erstellt, welches Immissionshöchstwerte festlegt, die sich an die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau orientieren.

Zusätzlichen Lärmschutz (und auch Sichtschutz) gegenüber den Wohngebieten (WA) im Norden des Gebietes soll ein 20 m breiter öffentlicher Grüngürtel bieten. Diesem vorgelagert ist eine 5,0 m breite private Pflanzfläche. Es ist beabsichtigt den Grüngürtel innerhalb des geplanten Wohngebietes ebenfalls um 20,0 m zu ergänzen auf dann insgesamt mindestens 45,0 m Breite.

Eine dichte Bepflanzung dieser Grünflächen, auch mit hochstämmigen Gehölzen, sowie die Modellierung des Geländes mit Wällen, sollen den Schutz für die Umgebung erhöhen. Die notwendigen Festsetzungen hierzu sind in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) des Bebauungsplanes enthalten. Der zum Bebauungsplan dazugehörige Grünordnungsplan ergänzt, erläutert und begründet diese Festsetzungen.

6. Grünflächen und Landschaftspflege

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Durch die Aufstellung des B-Plan Nr. 1 soll die Fläche für eine gewerblich orientierte Bebauung in der Zukunft genutzt werden. Die Gemeinde Barleben beabsichtigt die Planung eines modernen Gewerbe- und Mischgebietes. Dieses Gebiet wird einen hohen Anteil an Grünflächen aufweisen, die naturnah und landschaftstypisch gestaltet und entwickelt werden sollen. Das gesamte Gebiet soll sich in das vorhandene Ort- und Landschaftsbild einfügen.

Unterstützt wird dieses Ziel durch breite Randeingrünungen und die innere Durchgrünung der Baugebiete. Alle Grünzonen sind miteinander vernetzt.

Die Erschließung und Bebauung des Gebietes hat jedoch einen Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge. Eine Bilanzierung des Eingriffes kann über einen Grünordnungsplan ermittelt werden. Deshalb hat die Gemeinde über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan aufstellen lassen. Dieser Plan beschreibt den Zustand des betroffenen Raumes und bewertet ihn. Außerdem beinhaltet der Plan gestaltende Maßnahmen und schlägt landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen vor. Der Grünordnungsplan erlangt keine Rechtsverbindlichkeit, jedoch sind seine für den Bebauungsplan relevanten Aussagen und Festsetzungen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan eingeflossen und erlangen somit Rechtskraft. Die detaillierte Gestaltung und Pflege der Grünflächen unterschiedlicher Art ist den Festsetzungen des Grünordnungsplanes zu entnehmen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher vorgesehen. Die Regenwasserrückhaltebecken sind in die Landschaftsplanung naturnah einzubinden und nach ökologischen Gesichtspunkten vielfältig zu gestalten.

Der südliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil der Sülzeniederung. Dieser Naturraum soll ökologisch aufgewertet werden. Es ist beabsichtigt, den Gewässerlauf der Kleinen Sülze zu renaturisieren und große Flächen als natürlichen Landschaftsraum zu entwickeln. Entlang des Wasserlaufes soll der nicht heimische Pappelbestand sukzessiv durch standorttypische Gehölze ersetzt werden. Damit die Niederung nicht unterbrochen wird, soll die über sie führende Brücke aufgeständert werden. Die Niederung der Kleinen Sülze ist für den Naturschutz von großer Bedeutung. Das Entwicklungsziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist die ökologische Aufwertung der Sülzeniederung.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Anwendung des allgemeinen Vorkaufsrechts gem. § 24 BauGB kann, wenn erforderlich, vorgenommen werden für Grundstücke und Teilflächen, die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind.

Zur Ordnung des Grund und Bodens soll ein Umlegungsverfahren nach den Regelungen des Baugesetzbuches durchgeführt werden. Diese Maßnahme ist erforderlich und ist Voraussetzung für die Erschließung und Bebauung des Gebietes.

Für die Erschließung des Baugebietes wird die Ergänzung und die Erweiterung des Straßen- und Wegenetzes erforderlich. Diese Erschließungsmaßnahmen sowie der gesamte Ausbau der technischen Infrastruktur sind vorrangig durchzuführen.

Besondere soziale Härten, die durch diese Bauleitplanung ausgelöst werden könnten, sind z. Z. nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten entstehen, wird die Gemeinde im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der Probleme behilflich sein.

Die Belange der Denkmalpflege werden im Teil B des Bebauungsplanes berücksichtigt. Erd- und Bauarbeiten sind der Behörde rechtzeitig anzuzeigen und Bodenfunde sind ihr zu melden.

8. Änderungen nach den öffentlichen Auslegungen und nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die erste öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 29.05.1992 bis zum 30.06.1992 durchgeführt, aufgrund der öffentlichen Auslegung und den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden Festsetzungen im Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Text) geändert bzw. ergänzt.

Die berücksichtigten Planänderungen machten eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange im August 1993 erforderlich. Dieses wurde mit der Maßgabe beschlossen, daß Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten Planfestsetzungen abgegeben werden durften.

Alle planungsrelevanten Festsetzungen wurden im vorliegenden Bebauungsplan und in der Begründung aufgenommen.

Die fortschreitende Entwicklungsplanung der Gemeinde Barleben hat seit den vorgenannten Planungsphasen zu einer weiteren Änderung des Geltungsbereiches und damit auch Veränderung des Inhalts in Teilbereichen geführt. Da wesentliche städtebauliche Grundsätze hiervon betroffen sind, ist eine erneute öffentliche Auslegung und nochmalige Beteiligung der wichtigsten Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Aufgestellt im Dezember 1993.