

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1

"Gewerbe- und Industriegebiet Süd Könnern"

STANDORT: Stadt Könnern
 Flur 9, an der B6

AUFTRAGGEBER: Gesellschaft zur Förderung der
 Wirtschaft im Kreis Bernburg mbH
 im Auftrag der Stadt Könnern

ENTWURFSVERFASSER:

IPRO HALLE GmbH

Ingenieurbüro
für Planung
Rekonstruktion
und Organisation



Architekturbüro
E. Magdeburg
& Partner

Seebener Str. 22, 0-4050 Halle/S. Telefon: 346283 Telefax: 346213

Anlage
Bebauungsplan Nr. 1
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)
und dem Text (Teil B)

1. Ziele und Zwecke der Planung

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Beschluß Nr. 24/90 der Stadtverordnetenversammlung Könnern. Der vorliegende Bebauungsplan hat die Schaffung von Industrie- und Gewerbeflächen zum Ziel.

Die Ansiedlung von Industrie-, Gewerbe- und Handwerksbetrieben am Stadtrand soll eine Grundlage für die Entwicklung der Stadt und für den Ausbau der Infrastruktur bilden.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche von ca. 38 ha ist ein Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche "Süd". Sie liegt in der Flur 9 der Stadt Könnern zwischen der Bundesstraße 6 und der Ortsverbindungsstraße Könnern-Golbitz. Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist auf der Planzeichnung eindeutig dargestellt. Auf dieser Fläche sollen die geplanten Industriebetriebe sowie mittlere Betriebe und mittleres Handwerk angesiedelt werden.

2. Auswirkungen der Planung

In Verhandlungen der Stadt zur Vermittlung von gewerblichen Bauflächen hat sich gezeigt, daß sowohl Großunternehmen als auch mittelständische und kleine Gewerbe und Handwerksbetriebe an einer Ansiedlung interessiert sind.

Damit kann ein derzeitig vorhandener Auspendlerüberschuß und die hohe Arbeitslosigkeit verringert werden.

Damit für die Bewohner des im Süden der Stadt im Flächennutzungsplan festgesetzten Mischgebietes (MI) keine Erhöhung vorh. Belästigungen eintreten kann, ist das Industriegebiet (GI) im südöstlichen Teil des Baugebiets angeordnet und vom nordwestlich vorgesehenen Gewerbegebiet (GE) im Bereich des vorh. Entwässerungsgrabens durch einen 70 m breiten Grünstreifen getrennt. Dieser wird in Form von Feldhecken bepflanzt, wodurch auch lärmdämmende Effekte zu erwarten sind. Nordwestlich der geplanten Ortsrandstraße (Anbindung an die B 6) ist im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet (SO Hotel) dargestellt.

3. Bebauungsstruktur

Das Gebiet wird zur Zeit nicht in einzelne Grundstücke aufgeteilt. Der Bebauungsplan legt die Haupterschließungsstraßen fest. Die Parzellierung der Flächen und damit eventuell erforderliche weitere Erschließungsstraßen werden nach der konkreten Einordnung der Bedarfsanmeldungen der Interessenten durchgeführt. Die zusätzlichen Erschließungsstraßen erhalten analoge Straßenquerschnitte.

Das Bebauungsgebiet hat einen Höhenunterschied von bis zu 11,00 m von West nach Ost. Eine Terrassierung des Geländes ist nicht vorgesehen.

Überbaubarkeit der Grundstücke, Geschößzahlen und Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan festgelegt.

4. Erschließungen

4.1 Straßen

Die straßenseitige Erschließung soll über eine neue ampelgeregelte Kreuzung von der B 6 erfolgen. Diese Gewerbegebietssammelstraße soll als Ortsumgehung im Osten der Stadt zur Verbindung der B 6 mit der B 71 weitergeführt werden. Mit der Inbetriebnahme des ersten Teilstückes bis zur Ortsverbindungsstraße Könnern-Golbitz wird die nördlich des Umspannwerkes im Stadtgebiet vorh. spitzwinklige Abzweigung dieser Straße geschlossen. Hierzu liegt die Zustimmung des Straßenbauamtes Wittenberg vom 28.08.91 vor. Es ist zu prüfen, ob das Orteingangsschild Könnerns südlich der neuen Kreuzung aufgestellt werden kann.

Die Erschließungsstraßen im Gewerbe- und Industriegebiet Süd werden generell zweispurig (6,50 m Breite) ausgebaut. Beidseitig werden die Straßen durch 2,50 m breite Grünstreifen eingefasst. Zwischen diesen Grünstreifen und den Grundstücksgrenzen werden kombinierte Geh- und Radwege angelegt.

Bei der Parzellierung notwendig werdende zusätzliche Straßen sind so anzulegen, daß sie entweder von Erschließungsstraße zu Erschließungsstraße durchführen oder in einem Wendehammer enden.

Abwasserleitungen werden einseitig unter der Fahrbahn verlegt. Wasser-, Gas-, Elektro- und Telefonleitungen werden unterhalb der kombinierten Geh- und Radwege vorerst einseitig angeordnet. Für spätere Erweiterungen werden auf der anderen Seite die entsprechenden Bereiche ausgewiesen.

4.2 Entwässerung

Abwasserleitungen sind im Trennsystem auszuführen. Unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) sollte möglichst am Standort versickert werden.

Regenwässer (z. B. von versiegelten Flächen und Hofflächen) sind über Regenrückhaltebecken dem Vorfluter zuzuführen.

Die Ableitung der Schmutzwässer hat als Indirekteinleitung über das zentrale Entsorgungssystem (Abwassersammler entlang der Reichsbahnstrecke mit Anschluß an die Zentralkläranlage Könnern) zu erfolgen.

4.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine zu bauende Leitung vom neuen 5000 m³ Hochbehälter. Es können nicht mehr als 3 bar Anschlußdruck zur Verfügung gestellt werden. Wird höherer Druck benötigt, muß der Abnehmer eine eigene Druckerhöhung bauen. Die neue Leitung vom Hochbehälter ist so zu bemessen, daß auch der Löschwasserbedarf abgesichert werden kann.

Betriebe mit hohem Brauchwasserbedarf sollen an diesem Standort nicht angesiedelt werden. Hoher Brauchwasserbedarf müßte über Eigenversorgungsanlagen bzw. Gruppenversorgungsanlagen selbst abgedeckt werden. Grundlage für wasserrechtliche Nutzungen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes vom 23. 9. 1986 (BGBl. I, S. 1529).

4.4 Elektroversorgung

Die Versorgung des Gewerbe- und Industriegebiets mit Elektroenergie kann aus dem Umspannwerk Könnern erfolgen.

4.5 Fernmeldeversorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung liegt die Zustimmung der DP Telekom, Direktion Magdeburg, vom 11. 9. 91 vor.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Halle, Dienststelle PLL O-4350 Bernburg, Telefon 3472, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

4.6 Gasversorgung

Für das Gebiet ist die Versorgung mit Erdgas als Heizenergie geplant. Laut Auskunft der GSA Gasversorgung Sachsen-Anhalt GmbH soll ab ca. 1994 in die vorh. Ferngasleitung 375 DN 300 Erdgas eingespeist werden. Bis dahin kann die Versorgung nur mit Stadtgas erfolgen.

Da kein Anschlußzwang besteht, werden laut Erfahrung einige Betriebe Heizöl oder Flüssiggas bevorzugen.

5. Umwelt-, Naturschutz und Landschaftspflege

5.1 Umweltschutz

Die Nutzung des Gewerbe- und Industriegebietes durch Betriebe ist so zu planen, daß eine Erhöhung der Immissionskonzentration an Luftschadstoffen und Lärm vermieden wird. Dies bedeutet im einzelnen:

- Genehmigungsbedürftige Anlagen (lt. 4. BImSchV) müssen den Anforderungen der TA Luft (Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 27.02.86) entsprechen;
- Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß §§ 22 und 23 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu errichten und zu betreiben;
- Die Wärmeversorgung aller Betriebe soll mittels emissionsarmer Heizungssysteme bzw. Energieträger erfolgen.
- Gleichzeitig muß die Nutzung des Gebietes bei der Ansiedlung von Betrieben so geplant werden, daß die TA Lärm (Allgemeine Verwaltungsvorschrift über genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 16 der Gewerbeordnung vom 16.07.68) 2.3.21 bzw. die VDI-Richtlinie 2058/1, Pkt. 3.3.1 eingehalten wird.

5.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Um einen hohen Versiegelungsgrad von Flächen zu vermeiden, wurden die Grundflächenzahlen im Plangebiet deutlich niedriger als die Obergrenzen nach § 17 BauNVO festgelegt.

Dem gleichen Ziel dienen die Festsetzung zur Befestigung von Straßen, Wegen, Stellplätzen usw. mit Pflaster oder wassergebundenen Decken. Zusätzliche Versickerungen erscheinen jedoch wegen des bindigen Baugrunds nicht angebracht.

Das Plangebiet wird durch Pflanzungen in Form von Feldhecken aus heimischen Laubgehölzen (Artenwahl vgl. Teil B - Text), teils als öffentliche Grünflächen, teils als Bindung zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, umgeben.

Im Bereich des vorhandenen Grabens zwischen den GE- und GI-Gebieten wird ein insgesamt 70 m breiter Grünstreifen, auch in Form von Feldhecken, vorgesehen. Durch eine große zusammenhängende Fläche kann dieser Grünzug wirkliche ökologische Funktionen wahrnehmen und dient nicht nur als "grünes Alibi".

Der Graben ist zu erhalten und im biologischen Verbau zu sanieren. Er nimmt die Niederschlagswässer aus dem nordwestlich angrenzenden Freizeitgebiet auf. Deren Zuflußmenge ist so zu begrenzen, daß der Graben als naturnaher Wasserlauf erhalten bleiben kann.

Aus dem gleichen Grund werden die Niederschlagswässer aus dem Plangebiet nicht in den Graben geleitet, sondern an einem Einleitpunkt dem Regenrückhaltebecken zugeleitet. Dieses ist in biologischem Verbau als wechselfeuchtes Biotop zu gestalten.

Die Planstraßen sowie die B 6 und die Golbitzer Straße sind mit einer begleitenden Pflanzung aus Winter-Linden zu versehen. Alle genannten Maßnahmen erhöhen die ökologische Wertigkeit dieser Flächen gegenüber den jetzt vorhandenen ausgeräumten Ackerflächen. Ohne eine detaillierte Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung vornehmen zu wollen, können diese Maßnahmen damit jedoch als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz angesehen werden.

