

**Satzung über einen Bebauungsplan Gewerbegebiet
Wiesewitzer Mark**

**Satzung der Stadt Brehna über den Bebauungsplan Nr. 1 für
das Gebiet Wiesewitzer Mark**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BG Bl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BG Bl. 1990 II, S. 885, 1122), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 02.10.1991 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet Wiesewitzer Mark bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und dem Text Teil (B) erlassen:

Teil (A)

Planzeichnung : Bebauungsplan Nr. 100

Maßstab: 1 : 2000

Teil (B)

Text




Stadtverwaltung Brehna
R ö h m
Bürgermeister

S T A D T

B R E H N A

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

BR-1 "GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER B 100"

DER BÜRGERMEISTER

BÖHM

BL

BREHNA, 02. Okt. 1991



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan BR-1 "Gewerbegebiet südlich der B 100"

I n h a l t:

1. Lage und Größe des Plangebietes
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Die Festsetzung im einzelnen:
 - a) Öffentliche Verkehrsflächen
 - b) Garagen und Stellplätze
 - c) Art der baulichen Nutzung und sonstige Nutzung
 - d) Maß der baulichen Nutzung
 - e) Bauweise
 - f) Überbaubare Grundstücksflächen
 - g) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
 - h) Sonstige Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen
5. Hinweise
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
7. Bodenordnende Maßnahme
8. Grundsätze für soziale Maßnahmen (Sozialplan)
9. Kosten der Erschließung und Finanzierung

1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt westlich der Stadt Brehna zwischen der B-100 im Norden, der Eisenbahnlinie Halle/Bitterfeld im Süden, der Autobahn A9 im Westen und der Stadt Brehna im Osten.

Der genaue Grenzverlauf ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Die Größe beträgt ca. 69,5 ha.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Brehna entwickelt. Die zu beplanende Fläche ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen, (x) Entsprechend der Planung auf der Ebene des Landkreises Bitterfeld gehört das Gebiet zum "Gewerbegebiet West" des Landkreises Bitterfeld.

3. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Brehna hat 1990 einen Flächennutzungsplan aufgestellt, indem die hier beschriebene Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Dies war somit Grundlage für die Erschließung dieses Gewerbegebietes.

Das Gewerbegebiet "Wiesenwitzer Mark" soll als Baufläche zur Ansiedlung von mittelständischen Unternehmen, Kleingewerbe und Handwerkerbetrieben dienen.

Die Region um Brehna war bisher durch Landwirtschaftsbetriebe charakterisiert. Im Landkreis Bitterfeld, der durch Chemieindustrie und Braunkohlegruben geprägt ist, brachte die Entwicklung aber einen starken Rückgang der bisher dominierenden Landwirtschaft, Chemieindustrie und Braunkohlengruben mit sich. In dieser Region war die mittelständische Industrie, Gewerbe und Handwerk bisher unterentwickelt.

Die veränderte Wirtschaftslage erfordert förmlich die Korrektur der bisherigen Zielvorstellung in der Wirtschaft der Region und der Stadt Brehna.

Mit dem Gewerbegebiet "Wiesewitzer Mark" soll ein Äquivalent für die zurückgegangene Wirtschaft des Landkreises und der Stadt Brehna geschaffen werden. Ebenso dient dieses Gewerbegebiet als Auffangbecken für die Arbeitskräfte aus der Chemieindustrie und der Braunkohle.

Die Ansiedlung neuer Investoren trägt zur Verbesserung der Infrastruktur des Landkreises Bitterfeld und zum Gelingen des Gemeinschaftswerkes "Aufschwung Ost" in den neuen Bundesländern bei.

Hinsichtlich des geplanten Erschließungssystems bietet sich die Anbindung des Gewerbegebietes an die B 100 an. Hierdurch kann sichergestellt werden, daß der zu erwartende Verkehrs-

fluß problemlos in das Straßennetz der B 100 eingebunden werden kann. Übermäßige Belastungen hinsichtlich der Verkehrsdichte und der Lärmbelastigung sind nicht zu erwarten.

Die Abschirmung zu den Wohngebieten der Stadt Brehna im Osten erfolgt über einen Grünstreifen mit Bebauungsverbot.

Die Festsetzung und Realisierung eines Gewerbegebietes bringt im allgemeinen dann Probleme mit sich, wenn in unmittelbarer oder mittelbarer Nachbarschaft Wohngebiete bestehen. Völlig von den eigentlichen Ortslagen isolierte Gewerbe- und Industriegebiete wird man heute vor allem in den ländlich strukturierten Gebieten kaum noch finden. Vielmehr bietet es sich immer wieder aus den verschiedensten Gründen an, entsprechende Anschlüsse an die Wohnbereiche zu halten, um so möglichst kurze Wege zur Arbeitsstelle zu sichern, nicht über die Maße aufwendige Ver- und Entsorgungsanlagen durchführen zu müssen, insbesondere aber solche Betriebe, die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen im Ortskernbereich keinen Standort mehr finden können, mit dem Wohnbereich aber eng verknüpft sind - z.B. Kraftfahrzeugreparaturbetriebe möglichst in fußläufiger Entfernung zum Wohnbereich ansiedeln. Der Schutz der Wohnbebauung, die im Einwirkungsbereich des Gewerbegebietes liegt, ist einer der wesentlichen städtebaulichen Belange.

Hier bietet das Immissionsschutzgesetz mit seinen begleitenden Erlassen, wie Abstandserlaß- und -liste die entsprechenden Rechtsgrundlagen zur Vermeidung von Berührungskonflikten zwischen Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung.

Der Abstandserlaß (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten) im Rahmen der Bauleitplanung beinhaltet Grundsätze für die Anwendung der o. a. Abstandsliste, die alle störenden Betriebsarten enthält. Das besondere Regelungsinstrument ist der Abstand störender Betriebe zur Wohnbebauung. Betriebe mit einem geringerem Störungsgrad können entsprechend näher an einem Wohngebiet errichtet werden, als Betriebe mit größerem Störungsgrad. Im vorliegenden Plangebiet ist der Bezugspunkt für die Zulässigkeit der einzelnen Betriebsarten nach den vorgenannten immissionsschutzrechtlichen Kriterien die Bebauung im Bereich westlich von Brehna. Das Gewerbegebiet ist von seiner Längenausdehnung jedoch so groß - ca. 900 m -, daß auch der nach der Abstandsliste überwiegende Teil der Betriebsarten im Plangebiet zulässig ist.

Da aber nicht sichergestellt werden kann, daß auch außerhalb des Plangebietes im Stadtbereich Brehnas Gewerbe- und Industriegebiete mit einem Abstandserfordernis von über 900 m uneingeschränkt zugelassen werden können, ist als Rechtsgrundlage die Lösung der Konfliktsituation Wohnen-Gewerbe der Gliederungsmodus nach § 1 (4) BauNVO ungeeignet. Die vorgenannten städtebaulichen Gründe, Schutz der Wohnbebauung vor den Immissionen des heranrückenden Gewerbes, rechtfertigen die Anwendung der §§ 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO, die letztlich einen Ausschluß der das Wohngebiet belastenden, emissionsträchtigen Betriebsarten zulassen.

Ausnahmetatbestände sind jedoch berücksichtigt worden. Es wird immer wieder Betriebsstrukturen geben, die sich zu den in der Abstandsliste aufgeführten Betriebsarten atypisch, z.B. emissionsarm verhalten oder aber aufgrund eines umweltfreundlichen innerbetrieblichen Produktionsablaufes für die angrenzende Wohnbebauung unproblematisch sind und somit in einem geringeren Abstand angesiedelt werden können. Entsprechende Regelungen enthält der Textteil des Bebauungsplanes.

4. Die Festsetzung im einzelnen:

a) Öffentliche Verkehrsflächen -----

Die Erschließung des Plangebietes ist im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt. Das Gewerbegebiet wird im Norden an die F 100 angebunden. Diese Anbindung wird als ausreichend angesehen, um den zu erwartenden Verkehrsfluß zu- bzw. ableiten zu können. Bei der Wahl des Anbindungspunktes an die F 100 wurde die geplante Umlegung der B 100 nördlich um die Stadt Brehna berücksichtigt. Neben dieser Anbindung des Gewerbegebietes an die B 100 wird aus Verkehrssicherungsgründen im weiteren Bereich für die angrenzenden Gewerbegrundstücke ein "Zu- und Auffahrtverbot festgesetzt.

Die Erschließungsstraßen sind in allen Fällen mit begleitenden Fußwegen versehen worden. Entlang der A 9 und der Autobahnauf- und abfahrt ist ein vergrößerter Grünstreifen im Bauverbot vorgesehen. Dieser Streifen dient dem geplanten Ausbau der A 9 und der Zu- und Abfahrt.

b) Garagen und Stellplätze -----

Der Bedarf an privaten Garagen und Stellplätzen für die einzelnen Betriebe muß auf den Grundstücken selbst gedeckt werden. Die Grundstücke sind im allgemeinen so dimensioniert, daß dieser Bedarf problemlos untergebracht werden kann.

Die ansich geringen Anteile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen an den Gesamtgrundstücksflächen in den Baugebieten sollen im wesentlichen einer Eingrünung vorbehalten bleiben, die letztlich auch einem Gewerbegebiet zuträglich ist. Es ist jedoch nicht daran gedacht, die Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden in ihrer Nutzung zu stark zu binden. So werden in diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwar Hochbauten wie Garagen ausgeschlossen, Stellplätze können jedoch in Verbindung mit einer Eingrünung errichtet werden.

c) Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzung

Tankstellen sind im Gewerbegebiet uneingeschränkt zulässig. Das geplante Straßensystem im Gewerbegebiet und auch die F 100 lassen das zu erwartende Verkehrsaufkommen für diese Nutzung problemlos zu.

Mit dieser Festsetzung und den bereits aufgeführten immissionsschutzrechtlichen Kriterien und Maßnahmen wird das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ohne Belastungen möglich sein. Zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung "Brehna" im Osten ist eine Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, da eine Abschirmung des Gewerbegebietes zur bestehenden Wohnbebauung hin angestrebt wird.

d) Maß der baulichen Nutzung

Die heute angestrebte hohe Verdichtung der Baugebiete, begründet durch die Baulandknappheit, die hohen Grundstückspreise und die oft unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Gestaltung und Pflege der nicht bebauten Grundstücksteile, zwingt zur Ausnutzung der in der Benutzungsverordnung vorgesehenen Höchstwerte der Grundflächen- und Geschößflächenzahlen. Für das Industriegebiet ist jedoch die höchstzulässige Baumassenzahl nicht festgesetzt worden. Nicht zuletzt aus landschaftsgestalterischen Gründen ist in diesem Plangebiet eine Bauhöhenbeschränkung festgesetzt worden, um eine entsprechende Einbindung des Baugebietes in den umgebenden Landschaftsraum sichert. Aufgrund dieser Festsetzung kann auch die in der BauNVO vorgesehene höchstzulässige Baumassenzahl nicht erreicht werden.

Die Geschossigkeit ist Grundlage für die Festsetzung des Masses, GRZ, und GFZ. Sie entspricht der bereits bestehenden Bebauung. Dieser Maßstab soll auch bei der Neubebauung gewahrt bleiben. Die Bauhöhenstruktur dagegen wird, wie bereits erwähnt, ausschließlich über die Bauhöhenbeschränkung geregelt.

e) Bauweise

Die bestehende Bebauung im angrenzenden Gewerbegebiet zeigt deutlich den Charakter der "offenen Bauweise", d.h. es werden in der Regel Grenzabstände eingehalten. Es sind jedoch vereinzelt Betriebe, die gemeinsam an die Grenze angebaut haben. Die Praxis hat gezeigt, daß bei bestimmten Betriebsabläufen bauliche Anlagen benötigt werden, die eine Größenordnung von mehr als 50 m Länge haben. Um hier einer notwendigen Entwicklung nicht entgegenzustehen, wird die "offene Bauweise" in diesem Gewerbegebiet nicht festgesetzt.

f) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überschaubaren Grundstücksflächen sind bewußt großzügig festgesetzt worden. Sie sollen den Gewerbetreibenden eine flexible bauliche Gestaltung für einen optimalen Betriebsablauf sichern. Wenn auch die überschaubaren Grundstücksflächen bei der Erstbebauung oft nicht ausgenutzt werden, so muß doch davon ausgegangen werden, daß Betriebserweiterungen in Zukunft vorgenommen werden und das Flächenangebot ausgenutzt wird.

g) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Der gleiche Grundsatz, der für die Errichtung von Garagen angeführt wurde, gilt auch für die in § 14 (1) BauNVO genannten Nebenanlagen. Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine optimale Nutzung, auch der Nebenanlagen, zu, so daß zugunsten einer wünschenswerten, wenn auch flächenmäßig geringen Eingrünung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum hin, Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme bilden Werbeanlagen, für die der Standort unmittelbar an der Straße als Hinweis auf die Stätte der Leistung besonders geeignet ist. Die Situation im benachbarten Mischgebiet ist vergleichbar. So werden die Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch hier ausgeschlossen.

h) Sonstige Festsetzung und nachrichtliche Übernahmen

A n p f l a n z u n g s f l ä c h e

Ein wesentliches städtebauliches und landschaftsgestalterisches Bedürfnis ist eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes in den umgebenden Landschaftsraum.

F l ä c h e n für wasserrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet tangieren Gebiete der öffentlichen Wasserversorgung. Die Grenzen sind nachträglich eingetragen. Evtl. Nutzungsbeschränkungen werden nach den entsprechenden gesetzlichen Vorschriften im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren geregelt.

F l ä c h e n für Bahnanlagen und Bundesautobahn

Die DB-Strecke begrenzt im Süden und die Bundesautobahn begrenzt im Westen das Gewerbegebiet. Sie wurden daher zu Schaffung klarer Verhältnisse als Bebauungsgrenze gewählt. Sie selbst liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

5. Hinweise

Gemäß Bundesfernstraßengesetz ist entlang der B 100 ein 20 m breiter Streifen, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Grundstücke sind in diesem Bereich vor Baubeginn lückenlos und dauerhaft einzufrieden.

Soweit im Plangebiet Nieder- und Mittelspannungsleitungen der Elektrizitätsversorgung durch die Planung betroffen sind, werden sie ggf. bei der Realisierung der Planung verlegt. Die Frage der Kosten ist dann zwischen den Vertragspartner zu klären.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Trenn Das Plangebiet wird an das Netz der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Dachflächenabwässer sollen, soweit es der Untergrund zuläßt, möglichst auf den eigenen Grundstücken versickert werden. Die Versickerung ist erlaubnispflichtig gem. §§ 3 und 7 WHG. Das Gewerbegebiet wird mit Erdgas- und Elektroenergie durch die MEAG eigenständig versorgt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Es ist beabsichtigt, die noch fehlenden und sich nicht im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen im Wege der freien Vereinbarung zu erwerben.

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Probleme wirtschaftlicher und sozialer Art sind in diesem Bebauungsplan nicht erkennbar.

9. Kosten der Erschließung

Straßenbaukosten	ca. 5.800.000,00 DM
Kanalisationskosten	ca. 8.800.000,00 DM

Mit dem Baubeginn der Erschließung des Gewerbegebietes wird im gerechnet. Die Fertigstellung ist für geplant.