

B e g r ü n d u n g

„Bebauungsplan Brehna Nr. 3, Gewerbepark Brehna westlich der BAB 9“

- 2. Änderung -

Entwurfsverfasser:

*Ingenieurbüro Ladde
Binnengärtenstraße 10*

06749 Bitterfeld-Wolfen



Begründung: „Bebauungsplan Brehna Nr. 3, Gewerbepark Brehna westlich der BAB 9“

- 2. Änderung -

Auftraggeber:

Stadt Brehna
über
VG Bitterfeld-Wolfen
Am Markt 7
06749 Bitterfeld-Wolfen

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Ladde
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

Telefon: 03493/ 338090

Telefax: 03493/ 3380929

Internet: www.ISO-Ladde.de

E-Mail: info@iso-ladde.de

1. Planzeichnung (Teil A)

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzung
- Verfahrensnachweis

2. Text (Teil B)

- Verfahrensnachweis
- Begründung zum 1. Entwurf der 2. Änderung
- Abwägung / Prüfungsergebnis
- Beschluss

Anlagen

- Beschlüsse / Bekanntmachungen

2.1 Begrenzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- Nördlich:
durch die vorhandene Straße von Quetzdölsdorf nach Brehna
- Westlich:
durch den Grabenweg
- Südlich:
durch die Grundstücksgrenze von Arcelor (ehemals Hainville
Stahlbaufirma)
- Östlich:
durch eine parallel zur Bundesautobahn A9 verlaufende Grenze

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.



2.2 Jetzige Nutzung des Planbereiches

Im südlichen und mittleren Bereich des Bebauungsplanes sind inzwischen mehrere Industrieansiedlungen entstanden. Dabei handelt es sich überwiegend um metallverarbeitende Gewerke und der pharmazeutischen Industrie. Die restlichen Flächen liegen noch brach. Durch den Ausbau der Planstraßen A, B, C, D und die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist die Erschließung gesichert.

2.3 Begründung der Planung (Änderung)

Aufgrund des infrastrukturell günstig gelegenen Plangebietes möchten sich weitere Ansiedler im nördlichen Abschnitt niederlassen. Zur Realisierung dieses Bauvorhabens sind Änderungen im Plangebiet notwendig.

Da die bisher vorgenommenen 4 Entwürfe der 1. Änderung nicht zur Genehmigung eingereicht wurden, wird eine 2. Änderung durchgeführt, in der alle Änderungen enthalten sind.

Parallel zur Änderung des B-Planes wird der Flächennutzungsplan geändert und zur Genehmigung gebracht. Die ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan berücksichtigt und als Industriegebiet ausgewiesen. In diesem Verfahren wird zur Zeit die TÖB-Beteiligung durchgeführt.

Eine Umverteilung der Grünflächen im Plangebiet führt zu einer Kompensation. Der durchgängige Grünzug zur Autobahn bleibt erhalten, jedoch in unterschiedlicher Breite und Anordnung. Diese Form wurde auf das Erschließungskonzept des Ansiedlers abgestimmt. In Teilbereichen, wo Leitungen durch den Grünzug verlaufen, ist das Pflanzen von Bäumen nicht gestattet. Diese Bereiche sind gesondert gekennzeichnet.

Der Ansiedler Arcelor Bauteile GmbH möchte den öffentlich genutzten Löschwasserteich von Osten auf seinem Grundstück nach Westen auf ein neu zu erwerbendes Grundstück (39/12) verschieben.

Weiterhin möchte die Firma Arcelor auf dem neu zu erwerbenden Grundstück Parkflächen anlegen.

Es werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die eine biologische Aufwertung erzielen sollen:

- M 1 - Pflanzung von Strauchgruppen
- M 2 - Anlage zweier Feldgehölze
- M 3 - Grundstücksrandbepflanzung
- M 4 - Lückenbepflanzung entlang der Planstraße A

Im Gewerbegebiet wurden seit Gültigkeit und Erschließung dessen viele Anpflanzungen im öffentlichen Bereich sowie auf den Privatgrundstücken durchgeführt.

Im Süd-Osten wurde der Geltungsbereich entsprechend der äußeren Grenze der Planfeststellung zum Neubau der Ortsumgehung Brehna mit Anschlussstelle Halle geändert.

Die Löschwasserversorgung wird über das öffentliche Trinkwassernetz sowie der Möglichkeit der öffentlichen Nutzung von 3 Löschwasserteichen auf dem Gelände der Betriebe entsprechend den Forderungen der Löschwassermengen für Gewerbe- und Industriegebiete von 196 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden abgesichert. Die Wasserspeicher sind über eine separate Zufahrt und über ein einheitliches Schließsystem (Feuerwehrschießung) den Einsatzkräften zugänglich zu machen.

Die Feuerlöschteiche auf den Grundstücken der Firmen Edna (ehemals Wollbacher Brot) und Arcelor (ehemals Hainville) sowie der Firma Teschner besitzen ein Mindestvolumen von jeweils 270 m³, wodurch in der Summe mit der aus dem Trinkwassernetz zu entnehmenden Menge von 60 m³/h die benötigte Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Die Wasserspeicher sind räumlich so angeordnet, dass das gesamte Plangebiet mit einem jeweiligen Radius von 300m um die Löschwasserentnahmestelle abgesichert werden kann.

Die Entnahmestellen sind DIN-gerecht ausgelegt.

Für den neuen Ansiedler ist ein weiterer Feuerlöschteich (Nr. 4) mit einem Mindestvolumen von 270 m³ an der nördlichsten Grenze angeordnet.

Neben dem neuen Löschwasserteich Nr. 4 ist eine Regenrückhaltung realisiert wurden. Für die neuen Ansiedler zwischen Arcelor und Edna wird östlich eine Regenrückhaltung geplant.

Die Planstraße E entfällt, zur verkehrstechnischen Anbindung der Neuansiedlung wird dafür am Ende der Planstraße B ein Wendehammer angeordnet.

Die im nordwestlichen Planbereich gelegenen öffentlichen Stellflächen werden nicht mehr benötigt und entfallen damit.

Das ursprünglich vorgesehene Regenrückhaltebecken kann ebenfalls entfallen, da die öffentlichen Verkehrsflächen über seitlich angeordnete Gräben und Mulden entwässern und das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht und somit dem Grundwasser zugeführt wird.

Der im südlichen Planbereich vorgesehene Wendehammer kann entfallen, da eine verkehrliche Anbindung aus Richtung Carlsfeld hergestellt wurde.

Nördlich der Industrieansiedlung Arcelor (ehemals Haironville) wurde der vorgesehene unterirdische Versorgungskorridor teilweise durch eine Straßenverkehrsfläche ersetzt.

Die Planstraße B wird in der Planunterlage bis zur Flucht der nördlichen Grundstücksgrenze der Firma Stahlbau Brehna wieder zurückgezogen und erhält einen Wendehammer in dem öffentlichen Flurstück (für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr sowie Lieferwagen - Wendeanlagen-typ 4 nach EAE 85/95 mit einem Radius von 6,0 m). Eine Wendemöglichkeit für LKW ist ausgeschlossen und muss entsprechend beschildert werden.

Vom Wendehammer aus in das nördlich angrenzende Grundstück ist eine Feuerwehrezufahrt zu dem Neuansiedler MOBIS hergestellt.

Der Neuansiedler MOBIS hat von Norden aus eine Zufahrt zu seinem Grundstück durch die nördlich angrenzende Grünfläche.

Anlagen, die höher sind als 20 m, sind mit der Bundesnetzagentur betreffs Belange der Richtfunkstrecken abzustimmen.

Für den Standort des Löschwasserteiches auf dem Grundstück Arcelor und die geplanten Parkflächen werden neue Maßnahmefläche zugeordnet (M1/1 Änd. und M1/2 Änd.). Die Flächen für den Löschteich, die Zuwegung zum Löschteich und Parkflächen betragen 1.885 m², die ausgewiesenen Ausgleichsflächen ergeben in Summe 1.900 m².

Zum Thema Immissionsschutz wurde eine Abstimmung zwischen der Stadt Brehna, der VG Bitterfeld-Wolfen und dem Landratsamt geführt.

2.4 Planerische Festsetzungen

Die Baumassenzahl (BMZ) wird einheitlich für das gesamte Plangebiet auf 6,0 festgeschrieben.

Die westliche Baugrenze wird auf einen Abstand von 15 m zur Verkehrsfläche festgesetzt.

Die nördliche Baugrenze wurde in Teilbereichen um 5 m nach Norden verschoben.

Der Korridor zur Sicherung von Leitungstrassen an der östlichen Baugrenze wird auf 10,00 m Breite reduziert, die ursprüngliche Breite von 20,00 m ist nicht erforderlich, da sie zur Sicherung von erdverlegten Versorgungsleitungen ausreichend ist.

Für den Neuansiedler zwischen Arcelor und Edna wird die Baugrenze um 20 m in Richtung Osten verschoben.

2.5 Textliche Festsetzungen

1. Stellflächen sind mit je 1 Baum pro 6 Stellplätze zu bepflanzen.
2. Auf Grundstücken mit einer Grundstücksgröße $> 10.000 \text{ m}^2$ ist für jede anfallende 10.000 m^2 - Fläche eine Anpflanzung von 30 Bäumen mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm vorzusehen. Zu gestaltende Grünflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen eine mind. 25 %-ige Baum- und Strauchbepflanzung beinhalten
3. Flächen zur Anpflanzung sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
4. Zu den Erschließungsstraßen ist mindestens ein 3 m breiter Vegetationsstreifen anzulegen.
5. Ausgleichsmaßnahmen

M 1 - Pflanzung von Strauchgruppen

Pflanzung von Sträuchern 3-6-reihig im Abstand von 1,0 m; in Längsrichtung ca. 20 m oder als Pflanzinsel gemäß Pflanzliste 3 und 4

100 Stck/ Strauchgruppe

M 2 - Anlage zweier Feldgehölze (2 x 8.000m²)

Pflanzung von Großbäumen, kleinkronigen Bäumen und Sträuchern in Kreis- oder Quadratform auf 50% der Fläche
Innen: Großbäume im Abstand von 8 m mit Gebüschunterpflanzung gemäß Pflanzliste 1

20 Stck

Mittlerer Bereich: kleinkronige Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste 2 und 3

50 Stck

Außen: Strauchbepflanzung gemäß Pflanzliste 4

80 Stck

M 3 - Grundstücksbepflanzung

Heckenpflanzung 3-4-reihig, Länge ca.20m gemäß Pflanzliste 4
70 Stck

M 4 - Planstraße A Lückenbepflanzung

Pflanzung von Großbäumen als Lückenbepflanzung gemäß
Pflanzliste 1

15 Stck/ bzw. nach Erfordernis

Pflanzung von Sträuchern 1-reihig im Abstand von 1,0 m; in
Längsrichtung ca. 10 m gemäß Pflanzliste 4

15 Stck/ bzw. nach Erfordernis

6. Flächen, die für die Versorgung der Gewerbeanlagen notwendig sind, sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

§ 9 Abs. 1, Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB

7. Wandflächen von Gebäuden, deren Dachfläche 1.000 m² überschreitet, sollten mit rankenden oder schlingenden Gewächsen als vertikale Gliederung begrünt werden (Fassadenbegrünung gemäß Pflanzliste 5).

8. Stellplätze und Fußwege sind durch Anlegen mit wasserdurchlässigen Materialien zu entsiegeln. Oberflächenwasser von versiegelten Funktions- und Verkehrsflächen sind von schädlichen Rückständen zu reinigen und der natürlichen Versickerung zuzuführen.

9. Für die Dachentwässerung ist eine Versickerungsanlage nach ATV A 138 auf dem Grundstück zu errichten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

10. Die Gebäudehöhe ist mit 20,00 m über Geländeoberkante als Höchstmaß vorzusehen. Ausnahmen bestehen für bauliche Anlagen, welche produktionstechnisch erforderlich sind:
 1. Schornsteinanlagen sind nach Anforderung der FeuVo sowie der BImSchV in Maß und Art herzustellen.
 2. Silos und Kühltürme sind auf das kleinste technisch vertretbare Höhenmaß herzustellen und im Bauantrag vom Bauherren nachzuweisen.
11. Stellplätze sind im notwendigen Anteil auf den Grundstücken nachzuweisen - tatsächlicher Stellplatzbedarf. Eine Erreichbarkeit über 24 Stunden soll gegeben sein.
12. Betriebe mit einem erhöhten Grundstücksbedarf sind in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig.
13. Planungen zur Errichtung von baulichen Anlagen und Anlagen der Außenwerbung in einem Abstand von bis zu 100 m zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesautobahnen sind zur Genehmigung dem "Baulastträger der Bundesautobahn" (Bundesfernstraßengesetz §9 (2, 9)) vorzulegen.
14. Bei der Errichtung von Beleuchtungsanlagen auf den geplanten Bauflächen ist eine Blend- und Irritationswirkung für den Autobahnbenutzer auszuschließen.

Hinweis

Im Plangebiet wird ein Löschwasserbedarf von 60 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem Leitungsnetz des Versorgungsträgers abgedeckt. Ein darüber hinaus erforderlicher Löschwasserbedarf muss den Löschwasserspeichern entnommen werden.

Pflanzlisten

Liste 1 - Bäume Wuchshöhe über 20 m

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche, Sommer-Eiche
Salix alba	Kopf-Weide, Silber-Weide, Weiß-Weide
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde, Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Liste 2 - Bäume Wuchshöhe 10-20 m

Acer campestre	Feld-Ahorn, Hecken-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche, Süß-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche/ Vogelbeerbaum

Liste 3 - Bäume Wuchshöhe 5-10 m

Corylus avellana	Wald-Hasel, Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Holzapfel, Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Holzbirne, Wilder Birnbaum

Liste 4 - Sträucher

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe, Schlehdorn, Schwarzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa div. spec.	Rosen-Arten
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix purpurea	Hänge-Purpur-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Liste 5 - Klimm- und Kletterpflanzen

Clematis spec.	Waldreben-Arten
Hedera helix	Gemeiner Efeu, Kleinblättriger Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt

Parthenocissus quinquefolia Mauerwein
"Engelmannii"
Parthenocissus tricuspidata Selbstklimmer
"Veitchii"

2.6 Immissionsschutz - ökologische Ausgleichsflächen- kompensation

Die Umverteilung der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet führen zu einer Kompensation. Durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine biologische Aufwertung des gesamten Gebietes im Geltungsbereich.

Auf der Grundlage der Bundesimmissionsschutzverordnung ist der Verursacher verpflichtet, die Immissionsbeschränkungen einzuhalten sowie Maßnahmen zum Schutz zu tragen.

Für das bestehende Gewerbegebiet wird keine Gliederung zur Geräuschkontingentierung vorgenommen. Der Ist-Zustand wird als Vorbelastung für das neu entstehende GI 2 gewertet, welches in Geräuschkontingente gegliedert wird.

2.7 Verkehrserschließung

Durch die vorhandene öffentliche Verbindungsstraße von Brehna nach Quetzdölsdorf ist die verkehrstechnische Anbindung an die neuen Erschließungsstraßen des Industriegebietes gesichert, Anschluss an die neue Ortsumgehung Brehna B 100.

Bei der Bauplanung ist darauf zu achten, dass die Möglichkeit zur Errichtung von Anrufbushaltestellen gegeben ist.

2.8 Entwässerung

Das Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalnetz dem Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld/ Wolfen zugeführt.

Produktionswasser soll möglichst durch den Erzeuger aufgearbeitet werden und in einem geschlossenen Kreislauf der Produktion zugeführt werden.

Niederschlagswasser, welches von Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, soll in gereinigter Form der Versickerung zugeführt bzw. in Zisternen, Teichen usw. zur weiteren Nutzung zwischengespeichert werden. Eine Vernässung der Grundstücke ist durch den Bauherren durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

2.9 Versorgung mit Trinkwasser/ Löschwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das Leitungsnetz der MIDEWA GmbH Niederlassung Muldenaue-Fläming.

Im Plangebiet wird ein Löschwasserbedarf von 60 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem Leitungsnetz des Versorgungsträgers abgedeckt. Ein darüber hinaus erforderlicher Löschwasserbedarf wird durch vier Löschwasserspeicher unter Berücksichtigung eines

maximalen Einzugsbereiches als Löschwasserteich nach DIN 14 210 abgedeckt.

2.10 Gas und Elektrizität

Die Versorgung mit Gas und Elektroenergie ist durch die Versorgungsunternehmen MITGAS und envia M gesichert.

2.11 Bodenordnung

Die Flächen für die geplanten Änderungen sind durch die Stadt Brehna als Eigentümer gesichert.

Der nördliche Bereich des B-Plan Gebietes befindet sich im Bereich des Flurbereinigungsverfahrens „Ortsumgehung (OU) Brehna“ (Ver.-Nr. BT 1032). Es ist zu beachten, dass mit der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes zeitweilige Einschränkungen des Eigentums nach § 34 Flurbereinigungsgesetz in Kraft treten. In diesem Zeitraum bedürfen Errichtungen/ Änderungen an Gebäuden und baulichen Anlagen, an Anpflanzungen sowie die Änderung der Nutzungsart von Grundstücken der Zustimmung der zuständigen Flurbereinigungsbehörde. Diese Zustimmung ist durch den Vorhabensträger bei der zuständigen Flurbereinigungsbehörde zu beantragen. Die Zustimmung oder Ablehnung dieses Antrages ist ein selbständiger Verwaltungsakt der Flurneuordnungsbehörde neben der Erteilung der notwendigen Genehmigungen anderer Behörden (z.B. Baugenehmigung).

Im Anhang Anlage 1 ist eine Karte mit den Grenzen des Flurbereinigungsverfahrens beigelegt.

2.12 Kosten

Die Erschließungsstraßen und Versorgungsleitungen sind bereits gebaut und finanziert.

Für die Neuansiedlungen sind lediglich Hausanschlüsse herzustellen, welche durch den Investor direkt mit den jeweiligen Versorgungsträgern verrechnet werden.

Die 2. Änderung wurde aufgestellt durch:

Ingenieurbüro Ladde
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, Dezember 2007