

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN 04

"BETRIEBSHOF / SPEDITION"

AN DER IHLEBURGER CHAUSSEE

GEMEINDE PARCHAU

Stand : Dezember 1999
Fassung : Satzung

INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Vorbereitende Bauleitplanung
4. Situation / Bestand
5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen
 - 5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2. Erschließung
 - 5.3. Immissionsschutz
 - 5.4. Grünordnung
6. Planungsdaten
7. Auswirkungen der Planung
8. Verfahrensvermerke

Anlage : Bebauungsplan

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes :

Das Bebauungsplangebiet liegt östlich der Ortslage Parchau.

Östlich wird das Plangebiet durch einen vorhandenen Weg begrenzt.
Südlich, westlich und nördlich wird das Plangebiet durch Gärten bzw. landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 9.500 m².

Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstückes 6/2 der Flur 7 sowie einem Teil der im Katasterplan ausgewiesenen Verkehrsfläche des Flurstückes 563/6.
Die genauen Grenzen des Plangebietes sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

2. Erfordernis der Planaufstellung :

In der Ortslage von Parchau ist eine Speditionsfirma ansässig. In der Ortslage ist es jedoch nicht möglich, einen zentralen Stützpunkt der Fahrzeuge auszuweisen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "An der Ihleburger Chaussee" soll eine planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines zentralen Stützpunktes zur Wartung, Pflege sowie eine Abstellmöglichkeit der Fahrzeuge der Spedition im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden.

3. Vorbereitende Bauleitplanung :

Die Gemeinde Parchau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als Gewerbefläche ausgewiesen. In der Landesplanerischen Stellungnahme des Regierungspräsidiums Magdeburg, Dezernat 32, wurde die Plananzeige der Bauleitplanung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen abgestimmt und bestätigt, daß die Ziele des Bebauungsplanes sich mit den Erfordernissen der Raumordnung in Übereinstimmung bringen lassen.

Der vorgebrachte Hinweis zur Beteiligung des Bergamtes Staßfurt im Planverfahren wurde in der frühzeitigen TÖB-Beteiligung berücksichtigt. Vonseiten des Bergamtes Staßfurt bestehen zum geplanten Vorhaben keine Bedenken.

4. Situation / Bestand :

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zur Zeit ein nicht genutzter Schafstall sowie eine Überdachung. Die Fläche des Schafstalles ist eine Altlastverdachtsfläche mit der Nr. 46 5 04 29.

Der Schafstall soll im Zuge der Bebauung abgerissen werden. Vor Beginn der Abbrucharbeiten wird dort eine Beurteilung und Einstufung des Abbruchmaterials entsprechend der 'Richtlinie für die Entsorgung von Bauabfällen im Land Sachsen-Anhalt' (RdErl. d. MU vom 07. Juli 1994) erfolgen. Die Überdachung wird in die neue Bebauung integriert (Tankstelle).

Im westlichen Bereich stehen 2 Krüppelkiefern und 2 Birken. Die Krüppelkiefern befinden sich im Pflanzgebot des Bebauungsplanes. Die Birken müßten aus technischen Gründen (Betriebsablauf) gefällt werden.

Ca. 2.400 m² sind abgeschottert. Durch die vorhandene Bebauung ist eine Betonfläche von rd. 2.100 m² gegeben. Die restliche Fläche ist Ödland.

Am westlichen Rand des Plangebietes befinden sich ein 1 kV-Kabel sowie eine 20 kV-Freileitung. Sie wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übertragen.

Von der Planung ist randlich ein Bodendenkmal betroffen. Nach Genehmigung des Bebauungsplanes wird vom Betreiben der Spedition ein Antrag auf Erteilung einer Genehmigung gem. § 14 Denkmalschutzgesetz (D SchG LSA) gestellt.

5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen :

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung :

Das Plangebiet ist als "Gewerbegebiet" ausgewiesen. Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen.

Das Nutzungsmaß orientiert sich an den Erfordernissen der geplanten Nutzung als Betriebshof / Spedition.

Für die geplante Baumaßnahme ist eine eingeschossige Bebauung festgelegt.

Die maximale Firsthöhe wird mit 10,00 m festgesetzt.

Die Höhenbegrenzungspunkte sind die Oberkante der Straßenmitte der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte, gemessen an der höchstgelegenen Stelle des Gebäudes.

Die festgesetzten Nutzungsziffern liegen innerhalb der zulässigen Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung.

Um die Größe der Baukörper zu begrenzen, wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde mit Baugrenzen festgesetzt.

5.2. Erschließung :

Die Zufahrt zum Plangebiet ist gemäß Katasterauszug über ein als Verkehrsfläche eingetragenes Teilgrundstück des Flurstückes 563/6 vorgesehen. Eigentümer dieses Grundstückes ist die Kirchengesellschaft (Pfarre) Parchau. Es besteht ein Wegerecht zwischen der Kirche und der Agrargenossenschaft sowie eine eingetragene Baulast zwischen dem Investor und der Kirche.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrtsstrecke Parchau der k 1208.

Nach Genehmigung des B-Planes wird ein technisches Projekt der Ausbildung der Zufahrt erarbeitet und dem Tiefbauamt des Landkreises zur Zustimmung vorgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch die offene Frage zur Verkehrsbeschilderung geklärt.

Für die Erschließungsstraße ist vor Baubeginn eine Kreuzungsvereinbarung zwischen den beteiligten Baulastenträgern und dem Landkreis abzuschließen.

Bis zum Anschluß des Grundstückes an das zentrale Abwassernetz der Gemeinde Parchau sind die anfallenden Schmutzwässer über entsprechende Abscheider in eine Sammelgrube zu führen.

Vor Errichtung der erforderlichen Sammelgrube werden entsprechende Genehmigungen der Unteren Wasserbehörde sowie des Wasserverbandes eingeholt.

Die anderen erforderlichen Versorgungsleitungen (Wasser, Eit, Telekom, Erdgas) befinden sich im Bereich der Kreisstraße k 1208 und können auf das Grundstück geführt werden.

Die Müllentsorgung erfolgt durch ein vom Landkreis beauftragtes Unternehmen.

Die erforderlichen Leitungsrechte werden im Zuge der technischen Planung beantragt, da zur Zeit die genaue Leitungsführung noch nicht fest steht.

Die Trink- und Löschwasserversorgung (96 m³/h für max. 2 Std.) wird durch die Trinkwasserleitung Parchau - Ihleburg abgesichert.

Das unbelastete anfallende Regenwasser versickert auf dem Grundstück. Lt. Aussage des Unterhaltungsverbandes "Stremme / Fiener Bruch" werden Gewässer II. Ordnung nicht berührt.

Der anstehende Baugrund ist versickerungsfähig. Evtl. notwendige Abscheideanlagen für Parkplätze und die Waschanlage werden im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigung geklärt.

Bei den erforderlichen Erschließungsarbeiten zur Zufahrt werden von den beauftragten Firmen Schachtgenehmigungen eingeholt, sodaß auch hier die notwendigen Abstimmungen mit der Telekom erfolgen.

Durch die Errichtung des Betriebshofes werden keine Zuwegungen zu anderen Grundstücken abgeschnitten. Die Landbewirtschaftung der angrenzenden Flächen ist gewährleistet.

5.3. Immissionsschutz :

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden vom Staatlichen Amt für Umweltschutz Magdeburg Bedenken aus Sicht des Immissionsschutzes geäußert.

Es wurde empfohlen ein schallschutztechnisches Gutachten erarbeiten zu lassen.

Das Gutachten wurde von einem zugelassenen Büro erarbeitet und sagt aus, dass für die Berücksichtigung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm das Geräusch der Betriebsbremsen der LKW relevant ist. Die dabei auftretenden max. Schallleistungspegel von 110 dB(A) führen an den Immissionsstandorten zu Maximalpegeln von 53 - 55 dB(A).

Eine Überschreitung der Richtwerte von max. 20 dB(A) in der Nacht durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen wird somit nicht erwartet.

Diese Aussage trifft jedoch nur zu, wenn keine Rangiervorgänge der LKW's vor 6.00 Uhr vorgenommen werden und der LKW-Bestand 14 nicht überschreitet.

Im Gutachten wurde davon ausgegangen, dass 7 Fahrzeuge vor 6.00 Uhr das Betriebsgelände verlassen.

Als Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan wurde auch der maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel ermittelt.

Die Berechnung ergab, dass für den geplanten Betriebszustand der Spedition neben den Orientierungswerten auch der flächenbezogene Schallleistungspegel eingehalten wird.

Es werden keine schallschutztechnischen Maßnahmen getroffen.

5.4. Grünordnung :

Im Bereich des Plangebietes befinden sich 2 Krüppelkiefern und 2 Birken.

Von der Gesamtfläche sind ca. 2.400 m² abgeschottert, ca. 2.100 m² sind Betonfläche, die restlichen Flächen sind Ödland.

Durch die Planung werden keine Schutzflächen im Sinne des Naturschutzgesetzes betroffen.

Zudem kann vorausgesetzt werden, daß das Vorhaben erforderlich und im Sinne des Allgemeinwohles zweckmäßig ist und eine Übereinstimmung seitens der Entscheidungsträger existiert.

Somit ist das Vorhaben nicht als unzulässig im Sinne des § 12 NatSchG LSA anzusehen.

Die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch die baubedingten Versiegelungen hervorgerufen. Diese sind zwar als nachhaltig zu bezeichnen, können aber durch Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen im direkten Umfeld (Pflanzstreifen) ausgeglichen werden.

Im Randbereich des Bebauungsplanes wurde ein 5,00 m bzw. im südlichen Bereich ein 8,00 m breiter Pflanzstreifen vorgeschrieben.

Durch das gezielte Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Pflege wird das Plangebiet aus grünordnerischer Sicht bedeutend aufgewertet.

Über ein Pflanzgebot wird abgesichert, daß das Plangebiet zu seinen Nachbargrundstücken eine Abschirmung erfährt.

Folgende Bäume und Sträucher sind entsprechend der Planzeichnung in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten zu pflanzen :

Pflanzliste :

Strauchschicht :

Roter Hartriegel	(comus sanguinea)
Haselnuß	(corylus avellana)
Pfaffenhütchen	(euonymus europaeus)
Kratzbeere	(rubus caesius)
Weißdorn	(crateagus monogyna und oxyacantha)
Schlehe	(prunus spinosa)
Schneeball	(viburnum opulus)
Hoilunder	(sambucus nigra)
Johannisbeere	(ribes nigrum)
Hundsrose	(rosa canina)

Baumschicht :

Feldulme	(ulmus minor)
Flatterulme	(ulmus laevis)
Esche	(fraxinus excelsior)
Feldahorn	(acer campestre)
Stieleiche	(quercus robur)
Bergahorn	(acer pseudoplatanus)
Wildbirne	(prunus pyraister)
Wildapfel	(malus sylvestris)

Nachdem der junge Baum konkurrenzfähig mit Pflanzen der Feldschicht ist, sind die Baumscheiben im Bereich der nicht überbaubaren Flächen mit einheimischen Stauden zu bepflanzen.

Das Gedeihen der Pflanzen ist in den folgenden Jahren zu kontrollieren, kranke oder kümmernde Pflanzen sind zu ersetzen, oder erkennbare Ursachen für die Fehlentwicklung zu beheben.

6. Planungsdaten :

Gesamtfläche des Gebietes	9.500 m ²	=	100 %
Fläche für Pflanzgebot	1.900 m ²	=	20 %
überbaubare Fläche einschl. Parkplätze	7.000 m ²	=	74 %
Verkehrsfläche	600 m ²	=	6 %

7. Auswirkungen der Planung :

Bodenordnung : Die vorhandene Verkehrsfläche des Teilgrundstückes des Flurstückes 563/6 befindet sich auch auf einem Teil des Flurstückes 6/2. Eine Neuzuteilung der Grundstücke ist auf freiwilliger Basis über Kauf- oder Erschließungsverträge vorgesehen.