

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

"Auf dem hohen Rande"

in

WALTERSLEBEN

Begründung

zum Bebauungsplan "Auf dem hohen Rande", Waltersleben nach § 9, Abs. 8 BauGB

1. Lage des Planungsgebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

- 1.1 Das Gebiet des Bebauungsplanes "Auf dem hohen Rande", Waltersleben, erstreckt sich im Flächendreieck der Bundesstraße B4 und der Straße "Platz der Jugend" und wird nach Osten hin durch ein Kleingartengebiet abgegrenzt.
Zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören die Grundstücke

Flur 3 Flurstück 154/3
155/3
228/2

Flur 4 Flurstück 255
256/3
258/3
260/3

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Die Gesamtgröße des zu beplanenden Gebietes beträgt ca. 2,3 ha.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde in ortsüblicher Weise bekannt gemacht.

2. Nutzungssituation im Plangebiet

- 2.1 Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände befindet sich überwiegend in Privatbesitz.

3. Verkehrliche Anbindung

- 3.1 Das Plangebiet wird durch drei private Erschließungsstraßen an die Ortsstraße "Platz der Jugend" in Waltersleben angebunden.

4. Erfordernis der Planaufstellung

- 4.1 Wegen der beachtlichen Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Büroräumen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Waltersleben die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gemarkungsgebiet "Auf dem hohen Rande" mit der angegebenen Abgrenzung beschlossen.

Zielsetzung besteht in der Ausweisung ausreichender Fläche für Bürohäuser und für einen gastronomischen Betrieb.

5. Darstellung im Flächennutzungsplan

- 5.1 Das geplante Baugebiet stimmt mit den Aussagen des derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Waltersleben überein.

6. Erläuterung der städtebaulichen Vorgehensweise

- 6.1 Die verpflichtende Zielsetzung für die städtebauliche Planung sind:

- die geordnete städtebauliche Entwicklung
- eine sparsame Bodennutzung vorzunehmen
- die Sicherung der menschenwürdigen Umwelt
- der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlage

Um diese Ziele zu erreichen, wurden zur Entwicklung des Bebauungsplanes für das Plangebiet "Auf dem hohen Rande", folgende Grundsätze angewendet:

- das Plangebiet wurde in unterschiedliche Nutzungen eingeteilt
- die Funktion des Plangebietes ist so angeordnet, daß eine gegenseitige Beeinträchtigung der verschiedenen Funktionen nicht gegeben ist
- die Standorte der Einzelobjekte sind so vorgesehen, daß ein sparsamer Umgang mit Bauland vorgesehen ist und die Grundstücke optimal genutzt werden
- funktions- und belastungsgerechte Dimensionierung und Gestaltung der Erschließungsanlagen nach den neuesten Richtlinien und städtebaulichen Erkenntnissen
- das gesamte Planungsgebiet wird auf seinen öffentlichen und privaten Flächen durchgrünt, um somit ein gutes Arbeiten zu erreichen
- der entlang der B4 vorgesehene Lärmschutzwall wird völlig durchgrünt
- auf dem Grundstück des Plangebietes G II soll ein Lärmschutzwall entlang der B4 verlaufen
- der Lärmschutzwall soll die Lärmausbreitung der geplanten vierspurigen B4 vermeiden

7. Erläuterungen der Planung

7.1. Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung von Misch- und Gewerbegebieten in einer verträglichen Zuordnung zueinander. Im Gewerbegebiet ist eine Nutzung als Büropark vorgesehen, im Mischgebiet ist ein gastronomischer Betrieb vorgesehen.

7.2. Erläuterungen zu den einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung:

- | | |
|-----------------|-----------|
| - Gewerbegebiet | - GRZ 0,3 |
| | - GFZ 0,9 |
| - Mischgebiet | - GRZ 0,4 |
| | - GFZ 0,8 |

Es ist eine offene Bauweise vorgesehen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Gewerbegebiet GE 1 und im Mischgebiet MI mit 2 und im Gewerbegebiet GE 2 mit 3 Vollgeschossen vorgesehen.

7.3. Erläuterung zur Lärmproblematik

Um die Lärmausbreitung von der geplanten vierspurigen B 4 zu verhindern, soll entlang des Grundstückes des Plangebietes zur B 4 ein Lärmschutzwall nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 26.11.1986 (BGBI. I, S. 2089) errichtet werden.

Der Lärmschutzwall besteht aus einer ca. 2,5 m hohen Stützmauer, an welche Erde geböscht wird. Die Böschung wird mit Bodendeckern und niedrigen Büschen bepflanzt. Am Fuße des Walles werden Kugelakazien gepflanzt, die durch ihre Form und Beschaffenheit einen großen Anteil des Lärmes dämpfen. Der Wall liegt auf der Tiefgarage, was technische Vorteile für die Gründung der Stützmauer hat. Auch verschwindet so ein Großteil des ruhenden Verkehrs, der nicht oberflächlich, sondern vorrangig unterflächlich untergebracht wird. Somit werden mehr Grünflächen erhalten und die Freiflächen attraktiver gestaltet. Das Gelände fällt von dem Lärmschutzwall aus in Richtung Gemeinde. Der sich von der B 4 ausbreitende Lärm wird somit mit dem Lärmschutzwall und seiner Anwinkelung in seiner Ausbreitung auf das Plangebiet und die angrenzende Ortslage verhindert.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

- 8.1 Eine Umlegung für das Plangebiet erfolgt nicht, da ein Bauträger das Gewerbegebiet voll erschließt und entsprechend bebaut.

Hoch- und niederspannungsseitig wird das ausgewiesene Baugebiet durch Frei- und Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt. Wärmeenergieversorgungsmäßig wird es durch eine Erdgasleitung versorgt. Die Wasserversorgung für dieses Gewerbegebiet ist durch die Wasserversorgungsanlage Waltersleben gegeben. Bis zur endgültigen Fertigstellung der geplanten Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Waltersleben wird die Wasserversorgung des Gewerbe- und Mischgebietes durch eine zusätzlich zu errichtende Zisterne, mit einem Fassungsvermögen von 30 cbm, gesichert, die außerhalb des täglichen Wasserverbrauchs gefüllt wird. Die klärenden Abwässer werden in einer vollbiologischen Kläranlage im Bereich des Mischgebietes vereinigt und dem Vorfluter zugeführt. Die Oberflächenwässer werden vorrangig in den Boden zurückgeführt. Bei höheren Niederschlagsmengen wird eine Sammlung der Oberflächenwässer in ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, die gleichzeitig als Löschwasser dienen.

9. Kosten und Finanzierung des künftigen Baugebietes

9.1 Die Kosten für die Erschließung und Durchführung der damit in Verbindung stehenden Maßnahmen wurden überschläglich wie folgt ermittelt:

- Straßenflächen	DM	400.000,--
- Kanalisation	DM	450.000,--
- Beleuchtung	DM	100.000,--
- private Grünflächen ...	DM	100.000,--
- Einzelbaumbepflanzung	DM	300.000,--
- Vermessungskosten	DM	50.000,--
- Verkabelung der Freileitungen	DM	100.000,--
- Lärmschutzwall mit Bepflanzung u. Betonmauer	DM	150.000,--
- Kläranlage	DM	180.000,--
- Regenrückhaltebecken	DM	100.000,--

Summe DM 1.930.000,--

=====

Die Herstellung der Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die jeweiligen Versorgungsträger.

Die Erschließung wird von dem Bauträger selbst durchgeführt.