

BEGRÜNDUNG (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB) (Planteil C)

zum Bebauungsplan Nr. 01/92 in der Großgemeinde Kolkwitz
Ortsteil Klein-Gaglow Gewerbegebiet "Am Annahofer Graben"

1. Grundlagen der Planung

Dieser Bebauungsplan wurde als vorgezogener Bebauungsplan (§246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) aus dem Entwurf zum Rahmenplan der Gemeinde Klein-Gaglow von 1991 entwickelt, welcher durch das Planungsamt der ehemaligen Kreisverwaltung Cottbus-Land erarbeitet aber bisher noch nicht beschlossen wurde. Der Rahmenplanentwurf sieht für das in den Grenzen des Bebauungsplanes liegende Baugebiet Gewerbliche Bauflächen vor.

Durch den Bebauungsplan und sein Planverfahren wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt. Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes sind Bauvorhaben im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Außerdem bildet der Bebauungsplan die Grundlage für Planungs- und Bauleistungen der Maßnahmen der städtebaulichen Erschließung und für grundstücksrechtliche Schritte.

Die grundlegenden Ziele des Bebauungsplanes wurden mit der Planungsanzeige vom 26.10.1992 über die zuständige Abteilung Kreisplanung des Landratsamtes Cottbus-Land der für die Raumordnung zuständigen Stelle im Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung übergeben.

Grundlage des Entwurfes sind daher die eingegangenen Stellungnahmen:
Landratsamt Cottbus-Land vom 19.01.1993
Ministerium für UNR vom 19.04.1993

Die frühe Beteiligung der Bürger der Gemeinde erfolgte durch eine öffentliche Gemeindevertreterversammlung am 10.11.1993.

Bestimmten Trägern öffentlicher Belange sind die angedachten Ziele der Planung, verdeutlicht mit dem Entwurf zum städtebaulichen Konzept, im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung am 11.11.1992 zugesandt worden. Ausgehend von den Auflagen und Hinweisen der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten mit weiterem Planungsverlauf Abstimmungen und Konsultationen. Keine Einwände oder keine Interessenberührung sind im Rahmen der frühen Beteiligung vom 11.11.1992 angezeigt worden von: •Amt für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik
•SpreeGas

Die beschlossene Endfassung des Bebauungsplanes basiert auf den wie folgt aufgeführten Stellungnahmen aus der Trägerbeteiligung vom 10. Oktober 1995, der Offenlegung und dem dazu erfolgten Abwägungsbeschuß vom 13. Februar 1996:

1 DB Postdienst	-	17 Landeskirchl. Gemeinschaft e.V.	-
2 LUA Abt.Abfallwirtschaft, Altlasten	20.11.1995	18 Bbg. Landesmuseum/Ur- u. Frühg.	03.11.1995
3 Amt Burg (Spreewald)	17.11.1995	19 Landesumweltamt Abt. Naturschutz	-
4 Amt Drebkau	14.12.1995	20 LWG mbH & Co. KG	02.12.1995
5 Amt für Agrarordnung	18.11.1995	21 Oberbergamt Brandenburg	07.12.1995
6 Amt für Immissionsschutz	14.11.1995	22 Ministerium UNR	16.11.1995
7 Amt Neuhausen/Spree	25.10.1995	23 Landkreis Spree-Neiße	16.11.1995
8 LBBW/ nur als Information	20.10.1995	24 Stadt Cottbus	21.11.1995
9 Bundeswehr	15.11.1995	25 TU Cottbus	09.11.1995
10 Cottbus-Verkehr	03.11.1995	26 Telekom AG	-
11 COSTAR	23.10.1995	27 VEAG	08.11.1995
12 ESSAG	21.11.1995	28 Brandenburg. Landesamt f. Verkehr	28.10.1995
13 Landesamt für Geowissenschaften	28.10.1995	29 Wasserunterhaltungsverband	21.11.1995
14 Landkreis SPN Wasserbehörde	04.11.1995	30 Bbg. Straßenbauamt Cottbus	30.11.1995
15 Handwerkskammer	-	31 Amt für Forstwirtschaft	12.02.1996
16 IHK Cottbus	28.11.1995		

Mit dem Abwägungsbeschuß ergaben sich geringe Veränderungen durch den Wegfall des Wendehammers hinsichtlich der inneren Erschließung im nordöstlichen Planbereich und Einkürzungen der westlichen Baugrenze in GE 7 zur Sicherung der Verkehrssicherungspflicht aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Forstwirtschaft.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage der geltenden Gesetzlichkeit in der derzeit gültigen Fassung. Besonders seien genannt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124)
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. I S. 126; GVBl. S. 404 vom 8. August 1994)

2. Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Klein-Gaglow, Flur 1. Davon werden die Flurstücke 26/1, 26/2, 27/1, 28/1, 29/1, 30, 31, 32/1 und 32/2 überplant. Es grenzt direkt an die Gemarkung Hänchen und liegt an der Kreuzung der Bundesstraße 169 und der Landstraße LIO 93. Es wird östlich von der Bundesstraße, nördlich von der Landstraße, südlich von einem Wohngrundstück und östlich von Ackerland und Restwaldbestand in der Gemarkung Hänchen begrenzt.

Seinen Namen erhielt das Gewerbegebiet von dem den Flurmeliationsmaßnahmen zum Opfer gefallenen Annahofer Graben.

Klein-Gaglow gehört seit der Gebietsreform als Ortsteil zur Großgemeinde Kolkwitz. Als solcher hat er keine besonderen Zentralitätsmerkmale. Aber die unmittelbare Nähe zum Oberzentrum Cottbus, die Lage direkt im Kreuzungsbereich der Bundes- und Landstraße mit der kurzen Anbindung an die Autobahn machen diesen Standort für die Gewerbeansiedlung besonders attraktiv. Deshalb war dieser Standort von Anfang an in allen Kreisentwicklungsplänen des ehemaligen Kreises Cottbus-Land und im städtischen Entwicklungskonzept "Cottbus 2000" festgeschrieben.

In die umliegenden Siedlungsräume ordnet sich das Plangebiet wie folgt ein:

- der **Ortskern** von **Klein-Gaglow** liegt nördlich, getrennt durch die Landstraße LIO 93 in ca. 130 m Abstand von dieser, nur ein Gehöft liegt direkt auf der anderen Straßenseite, gegenüber der vorhandenen ehemaligen Obstlagerhalle;
- der Siedlungsteilbereich von Klein-Gaglow **Windmühlenberg** beginnt ca. 100 m entfernt von der Südgrenze des Gewerbegebietes östlich der Bundesstraße 169;
- die Streusiedlung an der "**Annahofer Ziegelei**", vom Baucharakter ein Mischgebiet, beginnt ca. 400 m südlich an der Bundesstraße;
- die Ortslage **Hänchen** liegt in ca. 1000 m Entfernung nordwestlich und die dazugehörigen Siedlungen "**Annahof**" und "**Alte Siedlung**" sind in westlicher Richtung ca. 750 m entfernt.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Bereich naturschutzrechtlicher Schutzgebiete.

Ein Übersichtsplan zur besseren Orientierung ist Teil der Begründung.

3. Standortfaktoren und Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet beansprucht überwiegend ehemalige Intensivackerflächen anschließend an die vorhandene Ortslage, die aus der Nutzung genommen wurden und brach liegen. Eine Teilfläche entlang der B 169 wurde zeitweise als Obstplantage genutzt. An der LIO 93 liegt ein Altgewerbebestand von ca. 7500 qm, eine ehemalige Obstlagerhalle, welche derzeit als Verkaufsfläche genutzt wird. Hinsichtlich des Flurstückes 27/1 gibt es noch ungeklärte Eigentumsverhältnisse.

Im Laufe des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage von § 33 Abs. 2 BauGB eine Baugenehmigung für den Standort der Bauelemente Siebenschuch GmbH erteilt.

Das Plangebiet umfaßt ca. 8,3 ha Fläche in leicht bewegtem Gelände zwischen 72,5 und 75 m ü. NN mit Geländeabfall nach Westen und Norden. Der Standort befindet sich noch im Bereich der Grundmoräne, wobei ein Ausläufer des Baruther Urstromtales sich von Norden bis unmittelbar an die Westgrenze des Gewerbegebietes vorschiebt. Die Bodenart ist sandiger Lehm mit Bodenwertzahlen zwischen 21 und 30.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,5 °C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ca. 580 mm.

Der maximale Grundwasserstand (HGW) wird in unmittelbarer Nähe zur B 169 mit 6 bis 7 m unter Gelände und in Höhe der LIO 93 mit 4 bis 5 m angegeben.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich wasserrechtlicher Schutzgebiete -Trinkwasserschutzzone, III. Eine direkte verkehrliche Anbindung der Grundstücke des Gewerbegebietes an die Bundesstraße

169 und die Landstraße LIO 93 als neue Grundstückszufahrten von diesen verbieten das Bundesfernstraßengesetz und das Brandenburgische Straßengesetz. Es besteht ein generelles Einfahrtverbot in Grundstücke von diesen Straßen aus.

Für Hochbauten entlang der Bundes- und der Landstraße gelten die Abstandsforderungen nach § 9 Bundesfernstraßengesetz. Danach dürfen im Abstand bis zu 20 m von der befestigten Straßenkante keine Hochbauten errichtet werden.

Das Gewerbegebiet ist über ÖPNV - Überlandlinien erreichbar von den Haltestellen Hänchen-Annhof und Hänchen-Siedlung.

Das Plangebiet liegt größtenteils im Bereich der Lärmbeeinträchtigung durch die Bundesstraße und die Landstraße LIO 93. Derzeit wird von einer täglichen Belegung mit 14.000 Kfz/24 h auf der B 169 und 6.100 Kfz/24 h auf der LIO 93 ausgegangen, welche am 29.09.1992 gezählt wurden. Andere Daten liegen dazu nicht vor.

In allen angrenzenden Straßen ist der Bestand an Kabeltrassen der Telekom und Freileitungen der ESSAG zu beachten.

Bodendenkmale sind bisher nicht bekannt.

Die Roteichen-Allee entlang der Bundesstraße steht entsprechend Brandenburgischem Naturschutzgesetz unter Naturschutz.

Wie bei jeder Bebauung treten bei der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes aus verschiedener Sicht Folgen auf.

Aus ökologischer Betrachtungsweise bedeutet Bauen immer den unwiederbringlichen Verbrauch an Boden und Eingriff in das mit dem Boden verbundene Leben. Weitere Auswirkungen auf die Umwelt sind zu erwarten:

- Verlust der Weite und Erlebbarkeit des heute einsehbaren Landschaftsraumes
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes durch teilweise Versiegelung des Bodens
- Einschränkung natürlicher Lebensräume einiger Tierarten
- Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm, Abgase, Produktionslärm und Staub
- Erhöhtes Müll- und Fäkalienaufkommen

Zur Minderung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt setzt dieser Bebauungsplan in seinem zeichnerischen und textlichen Teil Vorgaben zur Sicherung einer der umliegenden dörflichen Bebauung angepaßte optische Einordnung für die Neubebauung fest. Die Vorgaben für notwendige Ersatzmaßnahmen und Pflanzgebote werden auf der Grundlage des vorliegenden Grünordnungsplanes festgesetzt.

Weitere Auswirkungen der Planung sind:

- Aufweitung der Einmündung in die Landstraße LIO 93;
- Festschreibung des Ausbaus der Einmündung bei km 17,270 im Falle der Erschließung des Gewerbegebietes Hänchen als vierarmiger Knotenpunkt mit Entwurfsgeschwindigkeit $v_E = 70$ km/h;
- Ansiedlung von Gewerbe- und Handelsbetrieben entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung;
- Ersatzmaßnahmen und Pflanzgebote außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

4. Ziele der Planung/Städtebauliches Grundkonzept

Ziel der Planung ist unter Berücksichtigung der vorhandenen eigentumsrechtlichen Voraussetzungen die Schaffung des planungsrechtlichen Rahmens zur Ansiedlung verschiedener, kleiner und mittlerer Firmen und die Festsetzung der dafür notwendigen Verkehrs- und Versorgungsflächen. Das Gewerbegebiet ist entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung für Betriebe mit geringem Störgrad vorgesehen (nicht erheblich störend).

Unter Berücksichtigung der frühen Trägerbeteiligung und der Stellungnahmen zur Planungsanzeige wurde der über mehrere Vorentwürfe entwickelte Planungsgedanke der inneren Ringstraße zur Grundlage der Bebauungsplanung erklärt.

Die Grundstücke des Gewerbegebietes können nur über die innere Erschließungsstraße verkehrsmäßig erschlossen werden, deren Einmündung in die Landstraße in der dargestellten Art bei km 17,270 mit dem Brandenburgischen Straßenbauamt abgestimmt wurde. Beginnend an der nordwestlichen Zufahrt kann die Bebauung nach Süden hin in mehreren Abschnitten vorangetrieben werden.

Die festgesetzten Baufenster sollen durch die Pflanzgebote aufgelockert werden. Im Bereich zur westlichen Plangebietsgrenze hin, der topographisch niedriger liegt, sind geringfügig höhere Gebäudehöhen zugelassen worden.

Die Fuß- und Radwegverbindung an der Einmündung zur Landstraße mit Anbindung an deren Radweg soll die schnelle Erreichbarkeit der Bushaltestelle Hänchen-Siedlung ermöglichen.

Diese Planung ist den Zielen der Landesplanung und Raumordnung angepaßt.

5. Planinhalte

Die Festsetzungen im Planteil A und B hinsichtlich

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf der Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung zur:

- Äußeren Gestaltung baulicher Anlagen
- Einfriedungen
- Grundstücksfreiflächen

dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bebauungsplangebiet. Die Festsetzungen sind der Nutzungsart "Gewerbegebiet" geschuldet und sind die unverzichtbaren Mindestregelungen zum Erreichen des erklärten Planungszieles des Einfügens der Baumaßnahmen in den von Streusiedlungen durchsetzten Landschaftsraum am Rande der Großstadt Cottbus.

Neue Grundstücksgrenzen sind nicht abschließend dargestellt.

6. Verkehrs- und Versorgungsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen werden durch die im Planteil A festgesetzten Straßenregelquerschnitte und die Festlegungen im Planteil B ausreichend definiert. Damit ist auch die Nutzung der unterirdischen Bereiche durch die Versorgungsträger festgesetzt. Alle Straßen werden gleichrangig als Anliegerstraße Typ 1 (AS 1) klassifiziert und erhalten die gleichen Querschnitte, weil die innere Ringstraße nur ein kleines Gewerbegebiet erschließt, keine Erschließung für gebietsfremden Durchgangsverkehr und auch keine bedeutenden Fußgänger- und Radverkehrsverbindungen übernimmt. Der Entwurf basiert auf dem Trennungsprinzip mit Auslegung der Fahrgasse für den Begegnungsfall Lastzug-Lastzug. Neben der 6,5 m breiten Fahrgasse werden ein Gehweg, ein Rad-/Gehweg und ein kombinierter Grün/Parkstreifen angeboten. Die Wendeanlage ist als Typ 3 ausgebildet. Damit sind die Anforderungen für eine Verkehrsstärke von 500 Kfz/Spitzenstunde bei angestrebter Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h erfüllt, welche für dieses Gebiet ausreichend ist.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz in Klein-Gaglow. Die zentrale Abwasserentsorgung ist geplant, in das Städtetz Cottbus zum dortigen Klärwerk einzuleiten. Beide Leitungssysteme befinden sich in der Trägerschaft der Lausitzer Wasser GmbH & Co.KG. Als Zwischenlösung bis zum Anschluß an die Abwasserleitung ist bedingt durch den hohen Grundwasserstand die Sondergenehmigung für abflußlose Sammelgruben zugesagt worden.

Begründet durch die Lage des gesamten Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Cottbus/Sachsendorf dürfen nur unbelastete Niederschlagswässer von Dachflächen und weiteren befestigten Flächen örtlich versickert werden. Für alle anfallenden Oberflächenwasser von öffentlichen wie privaten Verkehrsflächen sowie Stellplätzen und deren Zufahrten muß das Niederschlagswasser in geschlossenen Regenwasserableitungen aus der Trinkwasserschutzzone herausgeführt werden.

Die Ermittlung der abzuleitenden Regenwassermenge aus dem Baugebiet nach ATV Abwasser - Arbeitsblatt A 118 geht aus von :

Regenhäufigkeit	n=1
Berechnungsregendauer	T=15 Minuten
Regenspende	r ₁₅ = 100 l/s ha

Unter Zugrundelegung einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 BauN-VO von ca. 5,2 ha, Verkehrsfläche von 0,8 ha und in Abhängigkeit vom Anteil befestigter Flächen unter Berücksichtigung der Möglichkeit der Versickerung der Niederschlagswässer von den Dachflächen ergeben sich mittlere Abflußbeiwerte von 0,3 ... 0,5 ein Spitzenabflußbeiwert von 0,36 und eine anfallende Regenwassermenge von ca. 300 l/s.

Die Versorgungsfläche markiert den Standort der vorhandenen Trafostation. Die Möglichkeit der Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie und Telefon wurde von den Trägern nicht in Frage gestellt.

Die Müllentsorgung wird im Rahmen der geltenden Satzung des kommunalen Abfallentsorgungsverbandes durch die COSTAR gesichert. Die Flächen für die Müllbehälter sind auf den jeweiligen Grundstücken und die Flächen für Wertstoffbehälter auf nicht für den Verkehrsfluß notwendigen Verkehrsflächen auszuweisen.

Eine Gasversorgung liegt in diesem Gebiet bisher nicht an, ist aber nicht gänzlich in Zukunft auszuschließen, da Überlegungen zur Versorgung der in den Trinkwasserschutzzonen I und II liegenden Ortschaft Klein-Gaglow in Richtung Erdgasversorgung zielen.

7. Grünflächen

Die Grünordnung für alle Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden im Bebauungsplan auf der Grundlage des vorliegenden Grünordnungsplanes festgesetzt.

Damit wird ein Ausgleich von ca. 50 % der Biotopinanspruchnahme im Eingriffsgebiet gesichert.

8. Denkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich kein erklärtes Baudenkmal und kein Grabungsschutzgebiet. Die Möglichkeit des Auffindens weiterer ur- und frühgeschichtlicher Fundplätze ist nie auszuschließen und gebietet in jedem Fall die Berücksichtigung des geltenden Brandenburgischen Denkmalpflegegesetzes.

9. Altlasten und Immissionsschutz

Altlastenverdacht besteht auf dieser Fläche nicht.

Die Hauptimmissionsquelle ist in diesem Bereich der Straßenverkehr mit seiner besonders hohen Dichte auf der Bundesstraße 169 und der Landstraße LIO 93, da beide sich kreuzenden Hauptverbindungsstraßen mit überörtlicher Bedeutung sowohl Zubringerstraßen zur Autobahn als auch Hauptzufahrten zum Oberzentrum Cottbus sind.

Folgende schalltechnischen Orientierungswerte entsprechend DIN 18 005 Teil 1 Bbl.1 für GE-Gebiete tagsüber: 60 dB(A), nachts: 50 bzw. 55 dB(A) sollen eingehalten werden. In den benachbarten Siedlungsgebieten sollen tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden.

Der Beurteilungspegel L_T , erzeugt nur vom Verkehrsaufkommen auf der B 169, für Gebäude, die sich in folgenden Abständen zur Mittelachse der zweistreifigen Bundesstraße 169 (Straßenbreite 7,5 m) befinden, die von den Gebäuden vollständig eingesehen werden kann, bei 14.000 Kfz/24 h und einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h wird berechnet für:

1. Fall 13,50 m - Vorhandene Bebauung im Bereich der Siedlung "Windmühlenberg" an der Bundesstraße
2. Fall 20,00 m - Neue Bebauung im Gewerbegebiet an der Bundesstraße

Für die Landstraße LIO 93 wird er berechnet bei 6.100 Kfz/24 h und einer zulässigen Geschwindigkeit von 100 km/h für:

3. Fall 13,50 m - Vorhandene Bebauung im Bereich nördlich des Plangebietes an der Landstraße
4. Fall 20,00 m - Neue Bebauung im Gewerbegebiet an der Landstraße

Die Berechnung erfolgt in diesem Fall nach Abschnitt 6.1.1. der DIN 18 005 Teil 1.

Die Abstandskorrektur wird nach Bild 19, DIN 18 005 Teil 1 für die o.g. Abstände ermittelt, so daß sich die Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche, ermittelt nach der Gleichung

$$L_T = L_{m,E} - \Delta L_{s,\perp} + \Delta L_K \quad \text{mit } L_{m,E} = L_m^{(25)} + \Delta L_{StrO} + \Delta L_V + \Delta L_{Stg}$$

an den Immissionsorten wie folgt ergeben:

	Abstand	Tagwerte						Nachtwerte					
		$L_m^{(25)}$	ΔL_{StrO}	ΔL_V	ΔL_{Stg}	$\Delta L_{s,\perp}$	L_T	$L_m^{(25)}$	ΔL_{StrO}	ΔL_V	ΔL_{Stg}	$\Delta L_{s,\perp}$	L_T
Bundesstraße 169													
1	13,5 m	71	1	-3,5	0	-3	71,5	63,5	1	-3,5	0	-3	64
2	20 m	71	1	-3,5	0	-1,5	70	63,5	1	-3,5	0	-1,5	62,5
	100 m	71	1	-3,5	0	8,5	60	63,5	1	-3,5	0	8,5	52,5
Landstraße LIO 93													
3	13,5 m	67	1	0	0	-3	71	57	1	0	0	-3	61
4	20 m	67	1	0	0	-1,5	69,5	57	1	0	0	-1,5	59,5
	100 m	67	1	0	0	8	60	57	1	0	0	8	50

ΔL_K wurde vernachlässigt, da sich die lichtzeichengeregelte Kreuzung nur im Abstand bis zu 100 m von dieser und dann erhöhend auswirkt.

Für die Auswertung der Ergebnisse wurde allgemein berücksichtigt:

- Pegelminderung von 5 dB für die der Straße abgewandte Gebäudewand
- "Maßgeblicher Außenlärmpegel" nach DIN 4109 = Beurteilungspegel + 3 dB.

1. Fall und 3. Fall

- Diese ausschließlich **vorhandene Wohnbebauung** im Grenzbereich zum Plangebiet befindet sich im Lärmpegelbereich V und kann nur mit Außenbauteilen entsprechendem resultierenden Schalldämm-Maßes geschützt werden. Tag- und Nachtwerte werden auch an den Gebäuderückfronten erheblich überschritten. Eine erhebliche, zusätzliche Beeinflussung durch das Gewerbegebiet kann ausgeschlossen werden, da nur nicht erheblich belästigende Gewerbe entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung zur Ansiedlung gelangen können.

2. Fall und 4. Fall

- Ab diesem Abstand können neue Hochbauten des Gewerbegebietes eingeordnet werden. Lärmpegelbereich V ist anzusetzen und damit ist eine erhebliche Verkehrslärmbelastung gegeben, die die Einordnung von Beherbergungsgewerbe und Betriebswohnungen nur mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen erlauben. Für die Gebäudevorderfront wird der Orientierungswert um 10 dB überschritten.

Erst ab Abstand von 100 m von der Mittelachse der beiden Straßen können auch an der Gebäudevorderfront die geforderten schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden.

Damit ist der Nachweis erbracht, daß für die geplanten Gewerbegebiete durch bewußte Raumaufteilung im Gebäude und mit Einsatz üblicher Außenwandkonstruktionen gesundes Arbeiten ermöglicht werden kann.

10. Flächenbilanz

Bilanz der mit der Planung entstehenden Flächenarten hinsichtlich Größe und Anteilen:

Für die Verwirklichung der Planung muß eine Eingriffsfläche von ca. 8,3 ha zu Grunde gelegt werden.

Von den ca. 6,6 ha Bruttobauland (ohne Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen) stehen, auf Grund weiterer Einschränkungen durch die Baugrenzen nur ca. 4,6 ha tatsächlich überbaubare Grundstücksfläche für den Neubau zur Verfügung.

In Abhängigkeit von den Eigenarten der anzusiedelnden Gewerbebetriebe ergeben sich weitere Reduzierungen auch durch bauordnungsrechtliche Erfordernisse im Zusammenhang mit Grundstücksteilungen (Abstandsflächen).

Gesamtfläche Plangebiet	8,30 ha	100 %
Baugebietsfläche (Nettobauland):	4,61 ha	55,47 %
Verkehrsfläche:	1,28 ha	15,44 %
davon: Planstraßen	0,47 ha	5,71 %
Verkehrsgrün neu	0,16 ha	1,96 %
Verkehrsgrün vorhanden	0,33 ha	3,94 %
Geh- und Radweg/neu	0,10 ha	1,26 %
Gehweg/neu	0,19 ha	2,27 %
Aufweitung Einmündung	0,02 ha	0,30 %
Ersatzpflanzung-Laubwald:	0,42 ha	5,02 %
Private Grünflächen:	2,00 ha	24,07 %

Für die einzelnen Baufenster ergeben sich folgende Werte:

Bezeichnung entsprechend Planteil A	Überbaubare Fläche:	
	qm	ha
Gewerbegebiet		
GE 1	7.528,00	
GE 2	3.952,00	
GE 3	5.700,00	
GE 4	11.634,00	
GE 5	3.117,00	
GE 6	5.717,00	
GE 7	5.012,00	
GE 8	3.390,00	
Nettobauland	Σ 46.050,00	4,61 55,48 %

11. Kostenschätzung

Auf diesem Planungsstand erfolgt eine Kostenschätzung der für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlichen Kosten für die Erschließung, die anteilig auf die Erwerber umgelegt werden können.

	Tausend DM
1. Verkehrserschließung	
Planstraßen	545,00
Geh- und Radweg/neu	253,00
2. Wasserentsorgung	
Schmutzwasser	350,00
Regenwasser	150,00
Regenwasser (außerhalb des Plangebietes)	147,00
3. Wasserversorgung	306,00
4. Öffentliches Grün	
Verkehrsgrün	72,00
Ersatzbepflanzung (innerhalb des Plangebietes)	94,00
5. Straßenbeleuchtung	170,50
6. Planung, Vermessung	322,00
Gesamtkosten:	2,41 Mio DM

Pro qm Bruttobauland: ca. 40 DM

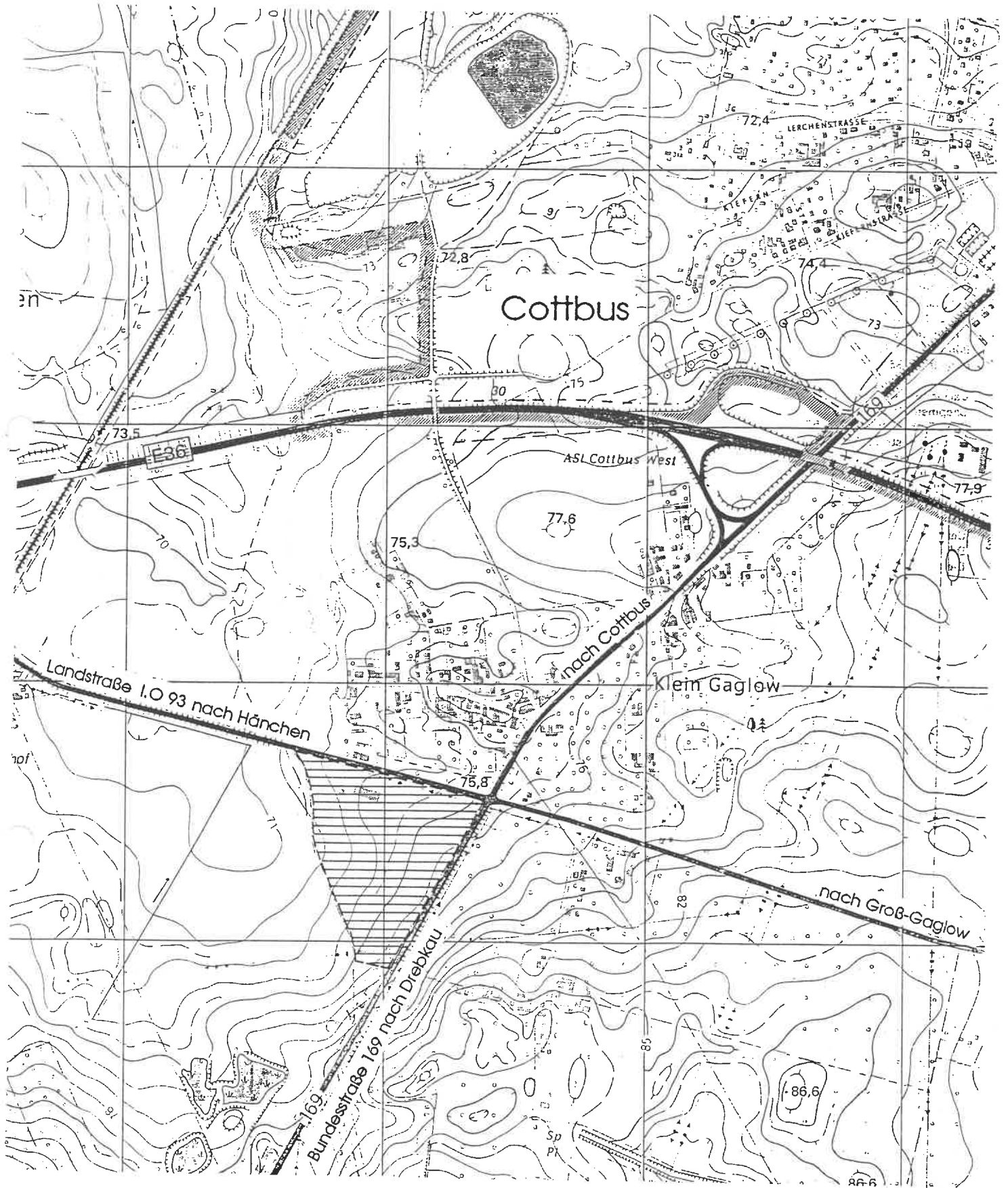
12. Planverwirklichung

Bodenordnung und Erschließung

Die brachliegende Fläche, die durch das Planverfahren in Bauland überführt wird, ist rechtskräftiges Eigentum der im Grundbuch eingetragenen Eigentümer.

Das gesamte Plangebiet wurde katastermäßig neu vermessen. Der amtliche Plan bildet die Grundlage der Planeintragung.

Die Neugliederung und Neubezeichnung der Flurstücke im Sinne des Bebauungsplanes ist mit der Teilung des Baulandes zu veranlassen.



Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000

