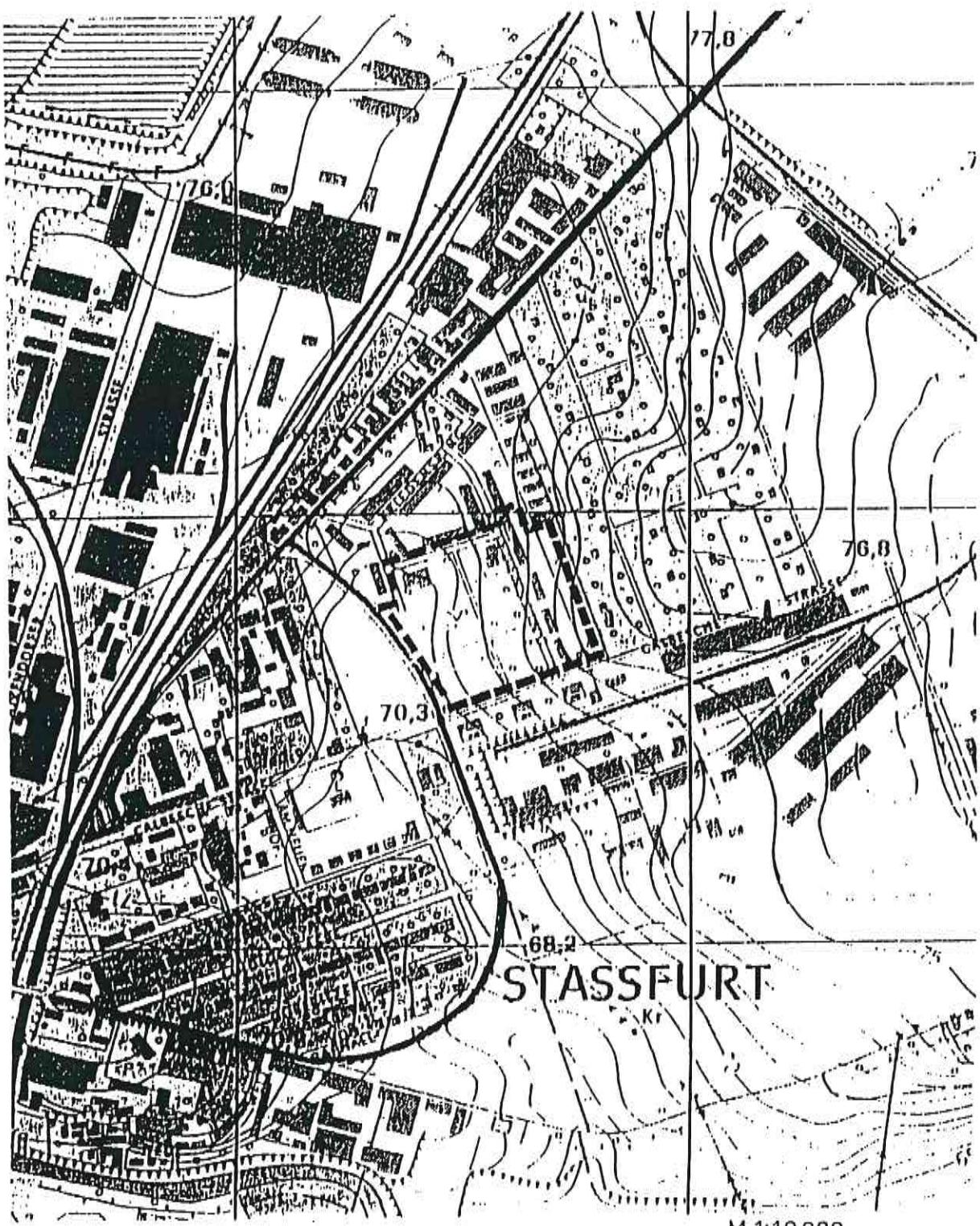

S T A D T S T A S S F U R T

Bebauungsplan Nr. 18/92

"Erweiterung Wohngebiet Friedensring"

Stand: 15.01.1993 - Entwurf



Bearbeitungsstand : 15.01.1993 - Entwurf

Erläuterung

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 1,2 km nord-östlich des Stadtzentrums und ist in seiner Gesamtheit

- nördlich durch die Straße "Friedensring"
- westlich durch die Schlachthofstraße
- südlich durch die Calbesche Straße
- östlich durch die Dauerkleingartenanlage

begrenzt.

Im Einzelnen umfaßt der Bebauungsplan folgende Flurstücke aus der Flur 2 :

das Flurstück 251/24; 251/38; 251/39; 251/40; 2627/253; 3534/253
und teilweise 251/31; 251/37; 251/41; 2236/253

Das Plangebiet hat somit eine Größe von 3,7 ha.

Heutige Nutzung

Das Gebiet nördlich des Berlepsch-Schachtes wurde in den 60-er Jahren wohnungsbaumäßig bis zur Förderstedter Straße erschlossen. Es entstanden 3-geschossige, zweispänige, gereihte Mehrwohnungshäuser. Infolge der bergbaulichen Situation wurde die Bebauung von Restflächen ausgesetzt. Diese Flächen wurden als Grünanlage genutzt.

Südlich der Calbeschen Straße erstreckt sich die Gewerbefläche Berlepsch-Schacht.

Östlich des Wohngebiets Friedensring befindet sich die Dauerkleingartenanlage, der Zugang erfolgt über die Calbesche Straße, und ein vom Berlesch-Schacht genutzter Parkplatz.

Planungsgrundlagen

Allgemeine Angaben

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Staßfurt wird zur Zeit erarbeitet und liegt somit noch nicht vor. Der Entwurf wurde zur Grundlage des Bebauungsplanes.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Westlich ist ein Mischgebiet (MI), östlich Grünfläche festgelegt. Die südlich an das Plangebiet (Berlepsch-Schacht) angrenzende Fläche wird z.Z. städteplanerisch überarbeitet (B-Plan 02/90 und 17/92).

Ziele:

Der Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Wohngebiet Friedensring" liegen folgende Überlegungen und Ziele zugrunde:

Der nord-östliche Teil der Stadt Staßfurt ist durch den Bestand bzw. die Planung von großflächigen Gewerbe- und Industrieansiedlungen in den Außenbereichen geprägt, wobei die innerstädtischen und im unmittelbaren Wohnbereich befindlichen Gewerbeflächen in zunehmendem Maße abgelöst werden.

Durch die natürliche und verkehrsbedingte Trennung des Stadtteils "Nord-Ost" vom übrigen Stadtgebiet hat sich ein teilweise eigenständiges Wohn- und Gewerbeviertel herausgebildet. Es ist durch Wohngebiete mit mehrgeschossigem Wohnungsbau und Kleinsiedlungscharakter geprägt. Die Nähe der ehemalig bergbaulich genutzten Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe der Randzone zur Wohnbebauung sind ebenso charakteristisch wie die großflächigen Grünzonen in Form der Kleingartenanlage sowie die Grünflächen innerhalb des Wohngebietes.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich ist.

Dabei soll die Möglichkeit der Erweiterung der Wohnbereiche im Plangebiet Friedensring genutzt werden, um fehlende Wohnungen zu schaffen und die Wohnbereiche kostengünstig und funktionell, aus städtebaulicher Sicht, zu den zukünftigen gewerblichen Schwerpunktgebieten anzurufen.

Städtebauliche Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist es weiterhin, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, die mit den angrenzenden Flächen eine ausgewogene Nutzung und Gestaltung im öffentlichen Interesse unter Beachtung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ermöglicht. Daneben sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel etwaige Konfliktsituationen zwischen der vorhandenen und zukünftigen Wohnbebauung, der bisherigen Grünflächennutzung sowie der südlich angrenzenden Gewerbefläche auszuschließen.

Gemäß § 50 BImSchG ist die Zielsetzung des Bundesimmissionsschutzgesetzes bei allen raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Insbesondere sind "die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden" (§ 50 BImSchG).

Im Umfeld des Planbereiches stellt sich konkret die Frage, inwieweit bei der derzeitigen Verkehrsführung des Fernverkehrs aus/in Richtung Magdeburg, der großzügigen Grünflächenausweisung und der Gemengelage Gewerbefläche Berlepsch-Schacht (mit teilweiser Wohnbebauung und Anlagen für sportliche Zwecke) von dem als wesent-

liches Prinzip der Bauleitplanung gekennzeichnetem Grundsatz der angemessenen räumlichen Trennung sich sonst beeinträchtigender Nutzungen abgewichen werden kann.

Grenze der Abweichungsmöglichkeit sind jedoch in jedem Fall die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für , zum Vollzug der Forderungen lt. BBauG, erforderliche Maßnahmen.

Erfordernis der Differenziertheit von Festsetzungen

Im § 1 Abs. 6 BBauG ist festgeschrieben, daß bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Nach § 1 Abs. 5 BBauG sollen Bauleitpläne u.a. dazu beitragen,

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (1. Anstrich)
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und Behinderten, die Belange von Sport, Freizeit und Erholung (3. Anstrich)

zu sichern. Dabei sind auch die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 5 Anstrich 7 BBauG) zu berücksichtigen.

Durch den Bebauungsplan ist eine städtebauliche Ordnung anzustreben, die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den Belangen des Umweltschutzes und der Erholung entsprechend ihrer Gewichtigkeit Rechnung trägt.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

"Die flächenbezogene Bauleitplanung hat zur Konfliktbewältigung soweit beizutragen, wie planungsrechtliche Instrumente dafür zulässig und im Rahmen der Abwägung geeignet sind" (Grundsatz ständiger Rechtssprechung; auch Planungserlaß NRW vom 08.07.82 Abs. 3 Pkt. 1).

Demzufolge müssen die in einer Planung getroffenen Festsetzungen für die Erreichung der Planziele geeignet, erforderlich und verhältnismäßig sein.

Aufgrund der vorhandenen und zukünftigen Bebauung im Geltungsbereich des Baugebietes "Erweiterung Wohngebiet Friedensring", sowie der angrenzenden Flächen sind Festsetzungen erforderlich, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern und langfristig zu einem verträglichen Nebeneinander der Nutzungen Gewerbe und Wohnen/Freizeit beitragen.

Als Konfliktsituation im Bereich "Erweiterung Wohngebiet Friedensring" sind die Verringerung von Grünflächen und die an das Plangebiet im Süden und Süd-Osten angrenzenden Flächen mit gewerblicher und industrieller Nutzung zu sehen.

Somit sollte städteplanerisch von einer ausgewogenen Entwicklung des Plangebietes in direktem Zusammenhang mit den angrenzenden Wohn-, Gewerbe- und Freizeitgebieten ausgegangen werden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan (s.auch Grünzonen) sind so gewählt, daß die bestehenden Konflikte mit den im Rahmen der Bauleitplanung gegebenen Mitteln (u.a. Eingriffsregelung) gemindert werden.

Die in den textlichen Festsetzungen vorgenommene Konkretisierung des Umfangs der Anpflanzungen ist zur Sicherstellung der Funktionserfüllung dieser Flächen erforderlich.

(Auswahl standortgerechter, heimischer Laubgehölze im Anhang 1)

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr.15 BBauG

Die öffentlichen Grünflächen haben für den Freizeit- und Erholungswert des Wohngebietes eine besondere Bedeutung.

Der Erhalt dieser Flächen muß jedoch unter Wahrung des Vorsatzes eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden erfolgen (§ 1 Abs. 5 BBauG).

Zur Bewertung der Situation ist neben dem Anteil der Grünflächen im Plangebiet auch die der angrenzenden Bereiche Friedensring und Berlepsch hinzuzurechnen, da der Gesamtbereich auch für die nicht im Planbereich wohnenden Einwohner aus städteplanerischer Sicht zutreffend ist.

Als Konfliktsituation ist somit die Minimierung der Grünflächen auf ein vertretbares Maß zu betrachten, wobei durch die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen, entsprechend Grünplan (Anhang 4), im Plangebiet dieser Konflikt mindert wird.

Die in der Planung getroffenen Festsetzungen gehen davon aus, daß

- der Freizeitwert der Grünflächen durch eine optimierte Begrünung und der Anordnung von Spiel- und Erholungsflächen für Kinder und ältere Menschen in der Parkanlage erhöht werden kann.
- Spielflächen für die Jugend (Abenteuerspielplatz) in den Randbereich zur Dauerkleingartenanlage verlagert werden und somit die davon ausgehenden Störungen geringere Bedeutung für das Wohngebiet haben und für das WA-Gebiet zulässig sind.
- Ausgleichsmaßnahmen aus dem Eingriff in Natur und Landschaft im nachgewiesenen Umfang im Baugebiet und angrenzenden Bebauungsplänen realisiert werden.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 5 Nr.2 BBauG

Infolge der bergbaulichen Tätigkeit der Grube Berlepsch ist im Planbereich neben den generellen Auswirkungen aus den großflächigen Senkungsscheinungen im Stadtgebiet von Staßfurt zusätzlich mit Einschränkungen durch einen tagesnahen Stollen zwischen den Gruben Berlepsch und Maybach zu rechnen.

Dieser sollte lt. Aussage des Bergamtes Staßfurt (Schreiben vom Juli 1992 an das Architektenbüro Wegner/Langer/Jenke in Egeln) noch 1992 bergbaulich verwahrt werden. Seitens des Bergamtes Staßfurt wurde die Überbaubarkeit des Stollens eingeräumt, der im Baugebiet eine Überdeckung von ca. 6,00 m aufweist.

Zur Sicherung der Baumaßnahmen im Baugebiet sind demzufolge entsprechende Festsetzungen für das Plangebiet zu treffen:

- Im Trassenbereich des Verbindungsstollens sind unter Berücksichtigung eines beidseitigen Sicherheitstreifens von ca. 10,00 m die Gründungsmaßnahmen auf die Örtlichkeit abzustimmen.
- Die Senkungsgeschwindigkeit von < 5 mm/Jahr ist durch geeignete Sicherungsmaßnahmen der Bauwerke zu berücksichtigen.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für das Plangebiet nicht vor. Sonstige landschaftsplanerische Inhalte werden nach allgemeingültigen Grundsätzen und gemäß des erarbeiteten Grünplanes (Anhang 4) in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Grundsätzlich sind folgende Aussagen zu treffen:

- Die überwiegende Fläche des Plangebietes wird als Grünfläche mit einem relativ hohen Baumanteil (ca. 90 % Pappel) genutzt. Die Anlage wurde parkähnlich gestaltet.
- Die derzeitige Einwohnerzahl des Stadtteils Nord-Ost liegt bei ca. 1.200 EW, im Wohngebiet Friedensring sind ca. 700 Einwohner ansässig. D.h. bei einer Richtzahl von 15 ... 20 m² Grünfläche/EW beläuft sich die Mindest-Grünfläche auf 24.000 m² bzw. 14.000 m². Unter Zugrundelegung der Grünflächen des Gesamtgebietes Friedensring kann von einer Grünfläche von ca. 34.000 m² ausgegangen werden. Somit ist, ohne Betrachtung weiterer derzeitiger und geplanter Grünflächen in den angrenzenden Bauflächen ein überproportionaler Grünflächenanteil vorhanden. Eine Reduzierung um den Anteil an geplanter Baufläche kann somit, unter dem Aspekt der Städteplanung, als vertretbar angesehen werden.
- Die Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft und die angrenzende Bebauung zur Ortslage ist durch entsprechende Be-

Möglichkeit der Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Immissionsschutzes zu sehen.

- Die kleinklimatischen Bedingungen sind mittels Beschattung der Verkehrsflächen durch großkronige Bäume und weitgehende Bepflanzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechten Gehölzen zu verbessern.

Somit sind im Plangebiet Grünzonen vorhanden, die als Hauptelemente des Grünaufbaues

- die systematische Begrünung der Straße
- Grünzonen zu anderen Baugebieten, zur Abgrenzung der Nutzung innerhalb des Baugebietes

vorhanden sind.

Durch die Schaffung von Grünzonen mit Parkcharakter im Bereich des Friedensringes wird ein Erholungsbereich geschaffen, dessen Nutzung durch die Ansiedlung von Spielplätzen und -flächen für Kinder und ältere Menschen attraktiver wird. Die zentrale Lage der Spielflächen im Wohnviertel (Kinderwagen-Viertelstunde zum überwiegenden Teil der Wohnflächen) unterstützt die beabsichtigte Nutzung noch.

Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über kommunale Straßen, Förderstedter- und Schlachthofstraße, mit dem Stadtzentrum und dem überregionalen Verkehrsnetz gegeben.

Die Anbindung an die zukünftigen Gewerbegebiete NORD-OST und BERLEPSCH erfolgt über die Calbesche Straße.

Somit ist die äußere Erschließung als gesichert anzusehen. Die westlich des Baugebietes befindliche Schlachthofstraße hat von der Funktion den Charakter einer Zubringerstraße zur B 71 (Magdeburg/Halle). Diese Funktion hat die Schlachthofstraße bis zur Fertigstellung des äußeren Verkehrsringes zu übernehmen.

Mit der Fertigstellung der Verkehrsverbindung Schlachthofstraße - Löbnitzer Weg mit Anbindung Hohenerxlebener Straße - Marnitzer Weg - Calbesche Straße - Querverbindung Förderstedter Straße wird die Schlachthofstraße ein wesentlich geringeres Verkehrsaufkommen zu verzeichnen haben.

Für die Bewertung der Schallimmissionen aus dem Straßenverkehrsaufkommen sind somit beide Verkehrssituationen zu betrachten (siehe dazu Abschnitt Immission - Verkehrslärm).

Die innere Erschließung ist über Anliegerstraßen sicherzustellen.

Die Verkehrsfläche wird gemäß Richtlinie RStO 86 städteplanerisch festgelegt. Die im Bebauungsplan angegebenen Profile sind in Anlehnung an die EAE (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) entwickelt und berücksichtigen durch die Trassierung und zukünftige Gestaltung gleichzeitig Gesichtspunkte der Verkehrsberuhigung. Die angegebenen Profile haben nur Vorschlagscharakter.

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Stell- und Parkplätzen außerhalb des Straßenraumes Rechnung getragen. Es werden Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen im B-Plan festgesetzt. Diese Stellplatzflächen haben eine über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausgehende Bedeutung, da die vorhandenen Straßenbreiten des Wohngebietes "Friedensring" dem Belangen des ruhenden Verkehrs nicht entsprechen. Die weiteren, notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken der Investoren vorzusehen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Trinkwasser, Gas und Elektrizität sowie Post.

Das Plangebiet wird entsorgungsseitig über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz an die zukünftige Kläranlage Staßfurt angebunden. Dieses wird nach den generellen Entwässerungs- und Finanzierungsplanungen auf den zukünftigen Bedarf ausgerichtet.

Somit wird sichergestellt, daß der Anschluß des Baugebietes und die Erweiterung des Kanalnetzes abgestimmt sind.

Die Stadt plant, das zukünftige Kanalnetz im Trennsystem auszuführen. Somit ist auch eine schadlose Abführung der Oberflächenwässer gewährleistet.

Bis zur Inbetriebnahme des Trennsystems wird das Baugebiet schmutzwasserseitig über eine Kompaktkläranlage (Container) entsorgt, die in den vorhandenen Mischwassersammler einbindet.

Zur Absicherung der Erstellung von öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind durch die Grundstückseigentümer je nach Erfordernis bis zu 12 % der Grundstücksflächen unendgeltlich zur Verfügung zu stellen.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Staßfurt erfolgen. Zur Durchführung der Abfallbeseitigung sind die Fahrwege (verkehrsberuhigter Ausbau) mit 5,50 m Breite und mit Wendehammer (Durchm. 16 m) ausgewiesen.

Bebauungsplan Nr. 18/92 "Erweiterung Wohngebiet Friedensring"
in Staßfurt

Seite: 8

Immissionen

Verkehrslärm

Das Baugebiet grenzt im Westen an die Schlachthofstraße, die den Quell-, Ziel- und Durchgangsverkehr in/aus nördlicher Richtung aufnehmen muß.

Wie bereits unter Punkt Verkehr dargestellt, wird die Belastung der Schlachthofstraße mit der Inbetriebnahme der Umgehungsstraße (äußerer Ring) merklich geringer werden. Durch den Verkehrsplaner der Stadt Staßfurt "Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert Hannover" wird eingeschätzt, daß die derzeitige Belastung der Schlachthofstraße von ca. 3.300 Kfz./Tag auf 2.360 Kfz./Tag (jeweils 10 % Lkw-Anteil) sinken wird.

Für die Ermittlung der Immissionswerte aus den Verkehrsaufkommen sind somit derzeitige und zukünftige Belastungszahlen (DTV - Werte) zu berücksichtigen. Die entsprechenden Ergebnisse sind im Anhang 6 dokumentiert.

Für die Perspektivbelastung (DTV = 2.360) werden, außer im Bereich der gekennzeichneten Baufläche, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Die gesonderte gekennzeichnete Baufläche ist mit passivem Immissionsschutz zu versehen. Es wird ein Schalldämmmaß von $R'_{W, res} = 35 \text{ dB(A)}$ für die Außenbauteile festgesetzt. Hierzu siehe Anhang 6.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete werden im IST-Zustand am ungünstigsten Immissionspunkt (Ecke Calbesche/Schlachthofstraße) mit ca. 6 dB (A) tags und nachts überschritten (s. Anhang 6).

Die festgesetzten passiven Immissionsschutzmaßnahmen für den Perspektivzustand treffen auch für den IST-Zustand zu, so daß nur für die Immissionspunkte 3 und 4 geringfügige Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte von maximal 2,2 dB(A) tags und 1,9 dB(A) nachts auftreten.

Diese Überschreitungen sind für einen befristeten Zeitraum von 2 bis 3 Jahren per 1993 und unter Berücksichtigung des Erschließungszeitraumes für das Plangebiet durch die Investoren zu akzeptieren. Eine Realisierung der erforderlichen Maßnahmen nach der Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) erscheint für diesen Übergangszeitraum unverhältnismäßig.

Es ergibt sich danach für das Baugebiet Friedensring im IST-Zustand eine höhere Immissionsbelastung als es die Richtwerte laut DIN 18005 zulassen.

**Bebauungsplan Nr. 18/92 "Erweiterung Wohngebiet Friedensring"
in Staßfurt**

Seite: 9

Gewerbelärm

Gewerblicher Lärm wird von einem südlich des Plangebietes ansässigen Gewerbebetrieb verursacht. Es handelt sich um die Salz- und Stahlbau GmbH Neustaßfurt. Dieser Betrieb soll verkauft und einer Umnutzung unterzogen werden.

Bei der Umnutzung werden Festsetzungen im, für dieses Plangebiet zutreffenden, B-Plan 17/92 zur Wohnbebauung Friedensring getroffen. Die Maßnahmen im Baugebiet "Erweiterung Wohnbebauung Friedensring" beziehen sich für Ausweisung von Schutzwlanzungen zum Gewerbegebiet NORD-OST und BERLEPSCH. Laut Immissionsschutzwgutachten vom Ingenieurbüro Pies vom 17.09.1992 wird für den Immissionspunkt Wohnhaus Friedensring (Calbesche Straße) ein Beurteilungspegel tags 54 dB(A), nachts 39 dB(A) ermittelt. Die Immissionsrichtwerte laut DIN 18005 werden somit erreicht.

sonstige Immission

Für die Erörterung anderer Immissionen wie Gase, Erschütterungen u.a. besteht in diesem Planbereich kein Anlaß.

Städtebauliche Werte

Art der baulichen Nutzung

Verkehrsfläche:	ca.	5.300 m ²	14 %
-----------------	-----	----------------------	------

Grünflächen:	ca.	15.700 m ²	43 %
--------------	-----	-----------------------	------

Bauland:	ca.	15.700 m ²	43 %
----------	-----	-----------------------	------

Gesamtfläche des Plangebietes: ca.	36.700 m ²	100 %
------------------------------------	-----------------------	-------

Maß der baulichen Nutzung

ca. m ²	GRZ	GFZ	Z	max. Höhe Gebäude
--------------------	-----	-----	---	----------------------

Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)	15.700	0,4	1,2	III	First 15,00 m
-------------------------------	--------	-----	-----	-----	---------------

Überschlägliche Kosten der Erschließung

Straßen und Wege		446.000,- DM
davon Ingenieurhonorar	40.450,- DM	
Abwasserbeseitigung		505.000,- DM
davon Ingenieurhonorar	45.750,- DM	
Stromversorgung - Straßenbeleuchtung		100.000,- DM
davon Ingenieurhonorar	8.650,- DM	
-die Erschließung ist eine Leistung der EVM AG		
Grünflächen		264.450,- DM
Wasserversorgung - Leistung der MAWAG		-----
Gasversorgung - Leistung der EMS GmbH		-----
Vermessung		20.000,- DM
Bebauungsplan		18.000,- DM
<hr/>		
	Gesamtsumme :	1.353.450,- DM
MWST 15 %		203.000,- DM
<hr/>		
		1.556.450,- DM
	zur Abrundung :	3.550,- DM
<hr/>		
	Erschließungskosten	: 1.560.000,- DM
<hr/>		

10. Abwägung

Für die Abwägung wurden auch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus den Genehmigungsverfahren des vorherigen Vorhaben- und Erschließungsplanes berücksichtigt, wenn keine anders lautenden Stellungnahmen vorlagen bzw. keine neuerliche abgegeben wurde.

STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTE ZUM ENTWURF

TÖB/DRITTER DATUM	STELLUNGNAHME BESCHLUSS
Bezirksregierung Magdeburg Dezernat 32 24.11.92	<p>.... Der räumliche Geltungsbereich wurde in das Raumordnungskataster übernommen.</p> <p>Die Probleme der angrenzenden Lage zu den nord-östlichen Gewerbegebieten sowie damit verbundene Konfliktsituationen werden in den städtebaulichen Zielen (Seite 2 ff) der Begründung dargestellt; auf das BImSchG § 50 wurde Bezug genommen.</p> <p>Da eingeschätzt wird, daß mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes, auch hinsichtlich der Grünzonenschaffung, es zu einer positiven Ergänzung der schon bestehenden Nutzung Gewerbe/Wohnen kommen kann, gibt es aus Sicht der Raumordnung zum Entwurf des B-Planes keine Einwände.</p> <p>Neu auftretende raumbedeutsame Probleme sind unverzüglich zur Abstimmung vorzulegen."</p>
Landratsamt Staßfurt Landrat 2.3.93	<p>.... dem vorgenannten Bebauungsplan wird unter Beachtung nachfolgender Hinweise und Anmerkungen zugestimmt:</p> <p>Gegen eine bessere Ausnutzung von innerstädtisch gelegenem Bauland unter Abwägung aller relevanten Belange bestehen keine Einwände.</p> <p>Die Auffassung der Stadtverwaltung zum Immisionsschutz in Bezug auf den Verkehrslärm kann von meiner Seite nicht mitgetragen werden, da die Planungsabsichten noch keine Änderung der derzeitigen Situation erwarten lassen.</p>

Für die Containerkläranlage ist ein Standort außerhalb des Wohngebietes zu finden. Die durch den Betrieb der Anlage verursachten Immissionswerte sind einem Wohngebiet abträglich."

Bemerkung:

Der Verkehrslärm wird durch passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Wohnbebauung auf die zulässigen Werte minimiert, wobei von einer Verkehrsbelastung in Höhe DTV 2.360 Kfz/Tag ausgegangen wird.

Die derzeitigen DTV-Werte liegen für die Schlachthofstraße bei 3.300 Kfz/Tag und bedingen eine geringfügige Überschreitung der Immissionsgrenzwerte vom max. 2,2 dB (A) für die Immissionspunkte 3 und 4. Diese Überschreitung ist auf Grund der zeitlichen Befristung bis zur Errichtung der Verkehrsanbindung Förderstedter Straße - Gewerbegebiet Nord-Ost - Bodeübergang Hohenerxlebener Str. als zumutbare Belastung zu betrachten.

Die Containerkläranlage stellt gleichfalls eine Interimslösung dar.

Eine Forderung der Einordnung der Anlage außerhalb des Wohngebietes ist bei einer geschlossenen Kläranlage nicht haltbar. Die standortmäßige Einordnung der Anlage hat in der Objektplanung zu erfolgen.

Landratsamt Staßfurt

Straßenverkehrsabteilung

24.02.93

"...Zur verkehrstechnischen Anbindung an das vorhandene Straßensystem gibt es keine Einwände.

Die Ausweisung der Parkflächen ist entsprechend der zu errichtenden Wohneinheiten nach den gesetzlichen Bestimmungen zu konkretisieren, wobei 3 % der Parkplätze als Behindertenparkplätze auszuweisen sind.

Bemerkung:

Die Konkretisierung der Parkflächen, insbesondere der geforderten Anzahl an Behindertenparkplätzen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sondern ist durch die Objektplanung abzusichern.

Landratsamt Staßfurt

Dezernat IV

Hoch- u.Tiefbauamt

9.2.93

"... Nach heutigem Erkenntnisstand bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht keine Einwände.

Gemäß § 9 (3) des Gesetzes sind neu entdeckte archäologische Bodenfunde der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu lassen.

Die bauausführenden Betriebe sind entsprechend aktenkundig zu belehren."

Landratsamt Staßfurt

Amt für Bauverwaltung/Bauplanung

SG Raumordnung

23.2.93

"... Der o.g. Bauleitplanung der Stadt Staßfurt wird nach Maßgabe folgender Hinweise grundsätzlich zugestimmt:

1. Zur Bebaubarkeit im Bereich des Verbindungsstollens zwischen den Gruben Berlepsch und Maybach ist eine bergbauliche Stellungnahme vom Bergamt Staßfurt einzuholen. Ein Duplikat dieser Stellungnahme ist dem Dezernat IV Amt für Bauverwaltung/Bauplanung zuzusenden.
2. Der genaue Stollenverlauf ist im Bebauungsplan "Erweiterung Wohngebiet Friedensring" darzustellen.
3. Im Bebauungsplan sind die Stellplätze für die Behälter zur Hausmüllentsorgung und zur Wertstofffassung zu kennzeichnen.
4. Die Errichtung von Gebäuden stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 Bundesnaturschutzgesetz vom 12. März 1987 (BGBl.I S. 889), geändert durch Gesetz vom 12. Februar 1990 (BGBl.I S. 205), dar. Da durch den Bebauungsplan die Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet werden, ist es im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB, die Eingriffsregelung bereits auf dieser Planungsebene vollständig abzuarbeiten. Für die zu erwartenden Beeinträchtigungen, die sich durch Art und Maß der baulichen Nutzung konkret erfassen lassen, müssen demnach zweckgerichtete Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im B-Plan festgesetzt und auch durchgeführt werden.

Vor dem Hintergrund des hohen und aktuellen wohnungsbau- und naturschutzpolitischen Interesses ist eine Verschlechterung der Umweltbedingungen nicht akzeptabel.

Zur Erhaltung der Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Bereich des B-Planes "Erweiterung Wohngebiet Friedensring" und im Gesamtgebiet Friedensring ist die volle ökologische Kompensation der unumgänglichen Eingriffe zu gewährleisten. Soweit die volle Kompensation (Ausgleich) nicht im räumlichen Einwirkungsbereich der Eingriffe erfolgen kann, also im funktionalen Zusammenhang mit Art und Ort des Eingriffs, sind in Übereinstimmung mit dem Bundesnaturschutzgesetz Möglichkeiten von Ersatzmaßnahmen außerhalb des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs zu den Eingriffen in Anspruch zu nehmen.

5. Entsprechend den städtebaulichen Werten sind für eine Fläche von ca. 21.000 m² Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Die dafür in Frage kommenden Flächen sind dem Dezernat IV, Amt für Bauverwaltung/Bauplanung und der Unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung schriftlich mitzuteilen."

Bemerkung:

- zu Pkt. 1) Die Stellungnahme des Bergamtes liegt vor (Anlage 7).
- zu Pkt. 2) Die Darstellung des Stollenverlaufes ist im B-Plan zu ersehen.
- zu Pkt. 3) Stellflächen für Entsorgungsanlagen sind Nebenanlagen im Sinne der Baunutzungsversorgung und als solche im Bebauungsplangebiet einordenbar. Der genaue Standort wird durch die Objektplanung fixiert.
- zu Pkt. 4) Der Eingriffsregelung wurde im Grünordnungsplan, der als Anlage 4 dem Bebauungsplan beigefügt ist, genüge getan. Die Unterlage lag der Behörde zur Prüfung vor. Die o.g. Forderungen zur Eingriffsregelung sind nicht zutreffend, da sie schon berücksichtigt wurden (siehe u.a. Stellungnahme Dezernat Naturschutz).
- zu Pkt. 5) Flächen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen in Höhe von 21.000 m² sind laut Grünordnungsplan nicht erforderlich, da die Soll-Analyse der Eingriffsregelung ergeben hat, daß eine Vergeserung der Natur- und Landschaftssituation im Baugebiet durch eine optimale Grünflächengestaltung gegeben ist (siehe Anlage 4 zu B-Plan 18/92 - Grünordnungsplan -).

Landratsamt Staßfurt

Jugendamt

10.2.93 "... Das Jugendamt unterstützt generell das Vorhaben, das Wohngebiet "Friedensring" zu erweitern.

Berücksichtigt werden müssen aber auch kinder- und jugendspezifische Bedingungen, die in die geplante Erweiterung mit einfließen müssen.

So sollte der bereits bestehende Kinder- und Abenteuerspielplatz unbedingt erhalten bleiben bzw., wenn notwendig, an einen anderen geeigneteren Standort innerhalb des Einzugsgebietes umgesetzt werden.

Da sich im Zuge der Erweiterung des Wohngebietes mit aller Voraussicht die Zahl der Kinder und Jugendlichen erhöhen wird, muß die Möglichkeit der Vergrößerung bestehender bzw. Neuerrichtung weiterer Freizeiteinrichtungen berücksichtigt werden.

Hierbei würde ein weiterer Spielplatz oder ein "Bolz-Platz" (kleiner Fußballplatz) in Betracht kommen.

Das Jugendamt weist auch darauf hin, daß mit zunehmenden Straßenverkehr in und um dem Wohngebiet entsprechende Verkehrstechnische Einrichtungen eingerichtet werden müssen, die es den Kindern und Jugendlichen ermöglichen, ihren Schulweg bzw. den Weg von und zur Kindertageseinrichtung sicher zurücklegen zu können.

Nach Auffassung des Jugendamtes sind diese genannten Schwerpunkte, unter entsprechender Berücksichtigung der Möglichkeiten, im Interesse der Kinder und Jugendlichen sowie aller Anwohner des Wohngebietes im Planungsvorhaben mit zu beachten."

Bemerkung:

Kinder- und jugendspezifische Bedingungen wurden im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Kinderspielfläche und eines Abenteuerspielplatzes berücksichtigt. Die dafür vorgesehenen Flächen haben auf Grund ihrer Größe eine über die Grenzen des B-Planes hinausgehende Bedeutung für das Wohngebiet.

Die Anordnung eines Bolz-Platzes in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung kann in den Grenzen des B-Planes nicht erfolgen, da die Zulässigkeit eines Bolz-Platzes im WA-Gebiet immer auf Grund des Geräuschpegels von der Standortsituation abhängig ist. Diese ist im B-Plan-Gebiet als negativ einzuschätzen.

Grundsätzlich empfiehlt sich infolge des Gebietscharakters "Friedensring" und der vorhandenen Siedlungsdichte die Festsetzung eines entsprechenden Bolz-Platzes in einer, den Bedingungen entsprechenden, angrenzenden Gebietsfläche. Es sollten Überlegungen für den Bebauungsplan 02/92 und 17/90 (Wohngebiet Schlachthofstraße/Gewerbegebiet Berlepsch) dahingehend angedacht werden.

Landratsamt Staßfurt

Dezernat III

Amt für Natur- und Landschaftspflege,
Wasser- und Abfallwirtschaft

-Abt. Natur- u. Umweltschutz-

16.3.93

"... 2. Naturschutz

Nach Prüfung der eingereichten Bauunterlagen bestehen aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde keine Einwände zum genannten Bauvorhaben. Dem im Projekt vorhandenen Grünordnungsplan wird zugestimmt.

Die Genehmigung zur Entnahme von Gehölzen ist beim Grünordnungsamt der Stadt Staßfurt einzuholen.

3. Altlasten

Nach Prüfung aller gegenwärtig verfügbaren Unterlagen sind nach dem heutigen Wissensstand Belastungen mit gefährlichen umweltrelevanten Stoffen am Standort der vorgesehenen Maßnahme nicht bekannt.

Vom Sachgebiet Altlasten bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bedenken zum genannten Vorhaben.

Sollte bei der Realisierung der Maßnahme Erkenntnisse über Belastungen mit gefährlichen umweltrelevanten Stoffen am Standort des Vorhabens zur Kenntnis gelangen, ist die Abt. Natur- und Umweltschutz umgehend zu unterrichten.

4. Untere Abfallbehörde

Seitens der Unteren Abfallbehörde bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das o.g. Vorhaben ..."

"5. Immissionsschutz

- Die durch das Staatliche Amt für Umweltschutz Magdeburg, Abt. Immissionsschutz, gegebenen Hinweise in der Stellungnahme vom 01.03.1993 werden auch durch den Landkreis vertreten.
(Die Stellungnahme des STAU wird als Anlage beigefügt; sie ist entsprechend zu berücksichtigen).

- Es wird jedoch nochmals daraufhin gewiesen, daß die unter Pkt. Erschließung "Verkehr" des Erläuterungsberichtes vorgesehene Anbindung an die zukünftigen Gewerbegebiete NORD-OST und Berlepsch über die Calbesche Straße unweigerlich zu Konfliktsituationen führt. Die Nutzung dieser Straße als Zufahrt zu den Gewerbegebieten bringt erhöhten Fahrzeugverkehr besonders größerer Fahrzeuge mit sich. Aus der Sicht des Landkreises ist dies in der Immisionsprognose ungenügend berücksichtigt worden.

Bereits in der Stellungnahme des Amtes für Natur- und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft zum Bebauungsplan Nr. 14/92 "Gewerbegebiet NO" wurde unter Pkt. 4 auf diesen Aspekt hingewiesen.

Die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen bei Nutzung der Calbeschen Straße für die Gewerbegebiete sollten nochmals im Sinne der künftigen Anwohner überdacht oder die Nutzung der Calbeschen Straße für Gewerbefahrzeuge untersagt werden. Es sollte die Anbindung über das Gewerbegebiet "Förderstedter Straße" genutzt werden."

Bemerkung:

Die Wertigkeit der Calbeschen Straße für die Erschließung des Gewerbegebietes Nord-Ost und der Gewerbefläche Berlepsch nur von untergeordneter Bedeutung ist. Dafür beide, genannten Gebiete die Anbindung über den Löbnitzer-/Marnitzer Weg erfolgt und die Calbesche Straße nur für den Anliegerverkehr (Wohnbebauung) genutzt wird.

Landratsamt Staßfurt
Dezernat III
Amt für Natur- und Landschaftspflege,
Wasser- und Abfallwirtschaft
-Untere Wasserbehörde-

10.3.93

"... Gegen das geplante Vorhaben gibt es vom Grundsatz her aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände, wenn nachstehende Festlegungen und Forderungen zur Durchsetzung der Rechtsvorschriften eingehalten werden:
Auf Grund der gesetzlich geregelten Zuständigkeit, bei einer täglichen Abwasserablaufmenge von über 8 m³ aus einer Kläranlage, ist für das Betreiben der Containerkläranlage die schriftliche Entscheidung der Oberen Wasserbehörde (Bezirksregierung Magdeburg, Dezernat 55) einzuholen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollte möglichst, entsprechend der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes, am Standort versickert werden.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, besonders in der Bauphase (Baufahrzeuge), hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19g, h, i, k und l des Wasserhaushaltsgesetzes i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.1986 (BGBl.I S. 1529, 1654) geändert durch Art.5 des Gesetzes vom 12.12.1990 (BGBl.I S. 205), DIN-Vorschriften u.a. zutreffender Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzeinrichtungen so zu erfolgen, daß eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers zu keiner Zeit besteht.

Eine evtl. erforderliche Grundwasserabsenkung, wenn auch nur in der Errichtungsphase, bedarf einer behördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

Die Entnahme von Wasser aus dem öffentlichen Netz und die einleitung von Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Anlagen.

Diese Stellungnahme ist bei der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen; sie gewährt aber kein Recht zur Ausübung einer Gewässerbenutzung oder zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen über den gesetzlich festgelegten Rahmen hinaus.

Genehmigungen, Zustimmungen und weitere Entscheidungen, die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind, müssen unabhängig von dieser Stellungnahme eingeholt werden."

Bemerkung:

Die überwiegenden Hinweise sind in der Objektplanung zu berücksichtigen.

Staatliches Amt für Umwelt-
Schutz Magdeburg

Abteilung Immissionsschutz

01.3.93

..." Gemäß §§ 1, 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 14.5.1990 BGBI. I/880 sind Flächen so zu planen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden.

Aus Sicht des Immissionsschutzes gibt es unter Beachtung nachfolgender Hinweise keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

1. Gewerbelärm

Südlich bzw. südöstlich des Plangebietes befinden sich größere gewerblich genutzte Flächen. Für diese Bereiche befinden sich die Bebauungspläne "Wohn- und Gewerbegebiet

Schlachthofstraße" und "Gewerbegebiet Berlepsch" in der Aufstellung. Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Nord-Ost" ist bereits in Kraft. Ein von der Stadt in Auftrag gegebenes schalltechnisches Gutachten vom 17.09.1992 prognostiziert im ungünstigsten Fall am vorhandenen Wohnhaus Calbesche Straße Ecke Friedensring einen Immissionspegel von 56 dB (A) am Tag und 41 dB (A) in der Nacht. Das heißt, wenn die Flächen so genutzt werden, wie es das schalltechnische Gutachten voraussetzt, kann man davon ausgehen, daß die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18 005 eingehalten sind.

Der uns von der Stadt vorgelegte Vorentwurf "Gewerbegebiet Berlepsch" vom 21.5.92 weist den gesamten Bereich südlich der Calbeschen Straße als GE aus. In dem Anhang 2 des Schallgutachtens vom 17.09.1992 ist der nordwestliche Bereich als WA bzw. als MK festgesetzt.

Die verbindliche Planung ist nur dann unbedenklich, wenn der Bebauungsplan Gewerbegebiet Berlepsch nur im östlichen Bereich (größer 150 m Abstand von der Wohnbebauung Friedensring) eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zuläßt. Der Bereich südlich des Bebauungsplanes "Erweiterung Wohngebiet Friedensring" kann nur zum Wohnen bzw. mischgebietstypisch genutzt werden.

Da diese Struktur nicht den vorhandenen Verhältnissen entspricht, kann auf den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Berlepsch" nicht verzichtet werden.

2. Straßenverkehrslärm

Für die städtebauliche Planung sollten in Bezug auf Verkehrslärm die Orientierungswerte im Beblatt 1 zur DIN 18005 (für WA 55 dB (A) in der Nacht) herangezogen werden. Die Werte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gelten nur für den Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen und Schienenwegen.

Grundsätzlich wurde die Überschreitung der Orientierungswerte durch die verbindliche Festlegung des Schalldämmaßes der Außenbauteile ausreichend berücksichtigt.

Wir bitten zu beachten, daß o.g. Orientierungswerte der DIN 18005 erst ab 50 m Entfernung von der Straßenmitte bei den angenommenen Voraussetzungen eingehalten sind. Die Werte 59 dB (A) am Tag und 49 dB (A) in der Nacht sind ab ca. 25 m Abstand von der Straßenmitte eingehalten (ohne Überlagerung und Reflexion). Entsprechend sollte zumindest die gesamte bebaubare Fläche an der Calbeschen Straße in die Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen einbezogen werden.

Diese Stellungnahme gilt für die Belange der Luftreinhaltung und des Lärmschutzes. Sie verliert bei wesentlichen Änderungen der Planung ihre Gültigkeit.

Bezüglich der Belange des wasserrechtlichen Vollzuges ist die untere Wasserbehörde (Landkreis) bei der Bauleitplanung zu beteiligen.

Wir bitten Sie uns bei der weiteren Bauleitplanung Ihrer Kommune mit einzubeziehen und uns nach Abschluß des Verfahrens einen bestätigten Bebauungsplan zuzusenden."

Bemerkung:

zu Pkt. 1)

Die Belastung aus Immissionen seitens Gewerbe lärm sind für das Wohngebiet durch Maßnahmen und Festsetzungen im Bereich Berlepsch-Schacht (B-Plan 17/90) so zu minimieren, daß die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden. Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes 18/92 sind auf Grund der vorhandenen Bebauung nicht wirksam. Es kann somit nur die Quelle der Immission oder die entsprechenden Zwischenzonen beauftragt werden.

zu Pkt. 2)

Hierzu siehe Bemerkung zur Stellungnahme
Landratsamt Staßfurt, Landrat.

Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Zweigstelle Magdeburg

23.02.93

"... Bezüglich der o.g. Bebauungsplanung verweisen wir auf unsere ausführliche Stellungnahme zum Flächennutzungsplanentwurf mit Datum vom 27.06.1991. ..."

"... Einschränkungen aus geologischer Sicht (Schutz- oder Vorbehaltsgebiete, Untergrundschwächen, Altlastverdachtsflächen) sind uns im Untersuchungsraum nicht bekannt.

Der Gipshut des Staßfurter Sattels, der sich nach Südwesten an das Bebauungsgebiet anschließt, hat keinen Einfluß auf den zu betrachtenden Raum. ..."

Bergamt Staßfurt

26.02.93

"... nach Überprüfung der beim Bergamt Staßfurt vorhandenen Unterlagen und Informationen teilen wir Ihnen mit:

Der Standort der Maßnahme befindet sich im Einwirkungsbereich der ehemaligen Kali- und Steinsalzschachtanlagen in der Nordostflanke des Staßfurter Sattels. Diese Schachtanlage wurden von 1973-1979 durch die Verbundflutung verwahrt. Zielstellung der Flutung war, ein unkontrolliertes Ersaufen der Schachtanlage zu verhindern und insbesondere die Einwirkungen auf den bebauten Teil der Tagesoberfläche zu minimieren.

In der bergschadenkundlichen Dokumentation der Verwahrung vom 20.3.1981 wird eingeschätzt, daß nach Abschluß der Flutung eine Erhöhung der Stabilität des Grubengebäudes eingetreten ist. Am Standort des Vorhaben sind lediglich noch sehr geringe Restsenkungen möglich.

Im Bereich des Vorhabens verläuft ein tagesnaher Stollen, der in den Jahren 1900-1902 zwischen den Schachtanlagen Achenbach und Berlepsch/Maybach aufgefahren wurde. Ab März 1992 wurde durch die Abteilung Koordinierung der Staßfurter Salz und Stahlbau GmbH mit der Verwahrung des Stollens im Bereich Achenbach begonnen. Bis März 1993 soll bis zur Bischoffstraße die Verwahrung abgeschlossen sein."

Straßenbauamt Halberstadt

26.02.93

"... ergeht von seiten der Straßenbauverwaltung Sachsen-Anhalt, zuständig für das klassifizierte Straßennetz in Baulastträgerschaft des Bundes bzw. Landes, gemäß § 4 (1) BauGB, folgende Stellungnahme:

- * Der o.g. Bebauungsplan weist ein Baugebiet innerhalb der kommunalen Baulast aus.
- * Der Standort des Plangebietes wird durch das SBA bestätigt.
- * Die Erschließung ist über den vorhandenen "Friedensring", geplant, der in die Calbesche Straße einmündet.
- * Für den Anbindepunkt an das klassifizierte Straßennetz ist ein Ausbauvorschlag, entsprechend den im Straßenbau gültigen Richtlinien und Vorschriften, insbesondere der RAS-Q, RAS-K, RAS-L, RAS-EW, RSTO-86, EAE 85, RAS-LG u.a., zu erarbeiten und im Vorentwurf mit der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Staßfurt abzustimmen.
- * Bei der Beachtung o.g. Ausführung und der Stellungnahme zum FNP vom 25.Juli 1991 ... Tgb.-Nr.1035/91/1344/91 stimmt das Straßenbauamt im weiteren Bauleitverfahren dem Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet Friedensring" in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu."

Telekom

Direktion Magdeburg

02.03.93

"... wegen der notwendigen Beteiligung mehrerer Dienststellen aus unserem Aufgabenbereich ist es uns nicht möglich, zur o.a. Planung frist_gerecht Stellung zu nehmen.

Wir werden unsere Stellungnahme so bald als möglich abgeben."

Magdeburger Wasser- und
Abwassergesellschaft mbH i.L.
Betrieb Staßfurt

11.3.93

"... Wasserversorgung

Die Versorgung der 84 Wohnungseinheiten erfolgt vom vorhandenen Netz, wobei eine Erweiterung der Trinkwasserleitung je nach Lage der Blöcke notwendig werden kann. Nach bereits getätigten Absprachen mit dem Bauherrn, der Wohnungs- und Baugesellschaft Staßfurt, erhält jeder Block einen separaten Anschluß. Aufgrund des niedrigen Wasserdruckes in diesem Bereich von 2,0 bar wird je Block eine Druckerhöhung vorgesehen.

Bebauungsplan Nr. 18/92 "Erweiterung Wohngebiet Friedensring"
in Staßfurt

Seite: 23

Entwässerung

Das Regen- und in einer Abwasserbehandlungshäusliche Schmutzwasser wird in einen vorhandenen Entwässerungskanal DN 400 aufgenommen. Planung und Bau der Kläreinrichtung erfolgt durch den Bauherrn entsprechend den Forderungen der Oberen Wasserbehörde bei der Bezirksregierung.

Löschwasserversorgung

Mit dem Bauherrn und seinem Projektanten wurde der Einbau eines Hydranten in der Calbeschen Straße, unmittelbar im Bereich der Kreuzung Schlachthofstraße in die im 1. Halbjahr 1993 zum Standort "Glaswerk" zu verlegenden Brauchwasserleitung vereinbart.

Damit sind seitens der MAWAG mbH i.L. bereits alle Voraussetzungen zum zügigen Bau der geplanten Wohnbauten Friedensring gegeben.

Alle erforderlichen Maßnahmen auf dem Baugrundstück einschl. Abwasserbehandlung erfolgen durch den Bauherrn."

Energieversorgung Magdeburg AG
Betrieb Süd

24.6.92

"... zu dem o.g. Bauvorhaben erteilen wir unsere Zustimmung. Die Versorgung mit Elektroenergie ist grundsätzlich möglich.

... Da die Versorgung mit Elektroenergie über eine neu zu errichtende Trafostation erfolgen wird, möchten wir Sie bitten, einen Stationsstandort dafür vorzusehen."

Aufgestellt:

Sangerhausen, den 04.05.1993

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. Kl.-D. Rienäcker
H & T Plan und Bauträger
GmbH
Glück-Auf-Str. 41
0 - 4700 Sangerhausen


Kriesel
Stadtdirektor


i.V. pp Köhler
Geschäftsführer