STADT BAD KOSEN

LANDKREIS NAUMBU

BEGRÜNDUNG
B-PLAN NR. 5 "GEWERBEPARK FRÄNKENAU"

STAND 05.04.1994

INHALTSVERZEICHNIS

		SEIT
1.0	**ALLGEMEINES**	
1.1	Erfordernis der Planaufstellung und Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	
1.2	Wiederholung der öffentlichen Auslegung	
2.0	**LAGE IM RAUM**	
2.1	Räumliche Einbindung	
2.2	Topogrphie/ Landschaftliche Einbindung	
2.3	Räumlicher Geltungsbereich	
2.4	Abwägungserhebliche äußere Gegebenheiten	
3.0	**ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**	
3.1	Überörtliche Verkehrskonzeption	
3.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	
4.0	**ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**	
5.0	**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**	
5.1	Art der baulichen Nutzung	
5.2	Maß der baulichen Nutzung	
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
5.4	Öffentliche Verkehrsflächen	
5.5	Öffentliche Grünflächen	
5.6	Fläche für die Regelung des Wasserabflusses	
5.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
5.8	Flächen für die Erhaltung von Bäumen	
6.0	**UMWELTSITUATION - BODENVERUNREINIGUNGEN UND BEHANDLUNG DES HUMOSEN OBERBODENS**	
6.1	Bodenverunreinigungen / Altlasten	
6.2	Behandlung des humosen Oberbodens	
7.0	**VERSORGUNG UND ENTSORGUNG**	
7.1	Strom	
7.2	Gas	
7.3	Wasser	
7.4	Abwasserbeseitigung	
7.5	Löschwasserversorgung	
8.0	**FLÄCHENBILANZ**	1(
9.0	**DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES**	1(
9.1	Bodenordnende Maßnahmen	
10.0	**ABWÄGUNG**	1(
11.0	**BESCHLUSS- UND BEKANNTMACHUNGSDATEN**	1⁴

1.0 ALLGEMEINES

1.1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Nach § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbepark Fränkenau" der Stadt Bad Kösen handelt es sich momentan um Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB, die ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB keiner städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zugeführt werden können.

Diese städtebauliche Entwicklung ist notwendig, da in der Stadt Bad Kösen ein akuter Bedarf an Flächen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben besteht. Aufgrund der historisch gewachsenen und zukünftig weiter zu entwickelnden Hauptfunktion der Stadt als Kurort, sind die möglichen Standorte für gewerbliche Nutzungen stark eingeengt. Hieraus ergibt sich zusätzlich ein Umsiedlungsbedarf von gewerblichen Betrieben innerhalb des Stadtgefüges, um so weitere Flächen für die zentralörtlichen Funktionen im Kernbereich der Stadt zu erhalten.

Die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben wird von der Stadt insbesondere unter dem Gesichtspunkt der allgemeinen Verbesserung bezüglich der Arbeitsmarktsituation gesehen. Das Schwergewicht liegt beim Standort "Fränkenau" bei der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe, wobei aufgrund der besonderen Voraussetzungen als Kurort und der Lage keine überregionalen Auswirkungen durch dieses Gewerbegebiet entstehen werden. Vielmehr soll der Bebauungsplan primär den bestehenden "Eigenbedarf" decken.

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplan-Entwurfes der Stadt Bad Kösen ist damit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbepark Fränkenau" erforderlich.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes bestimmen sich demnach durch folgende Stichpunkte:

- Festsetzung von Gewerbegebieten zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben entsprechend BauNVO.
- Gliederung der Gewerbegebiete nutzbarkeit, um angrenzende N schützen.
- Berücksichtigung der Belange schutzes, des Naturschutzes ur schaftspflege.

1.2 WIEDERHOLUNG DER ÖFFENT AUSLEGUNG

Der Bebauungsplan hat bisher die nach notwendigen Beteiligungsverfahren (Bürg TÖB, Öffentliche Auslegung) durchlaufen. in der öffentlichen Auslegung eingegange reichen Anregungen und Bedenken wurde beitung der städtebaulichen Gesamtkonze Festsetzungen des Bebauungsplanes erf daß die öffentliche Auslegung jetzt wiede muß.

Die Änderungen des Bebauungsplanes si dere:

- Reduzierung des räumlichen G ches des B-Planes
- Änderung der gebietsinternen Erschließung der Baugrundstücke
- Erweiterte Festsetzungen zur D des Baugebietes und zur Begrür bäude
- Sicherung des vorhandenen Obst des und Gliederung des Landsc durch eine öffentliche Grünfläche

2.0 LAGE IM RAUM

2.1 RÄUMLICHE EINBINDUNG

Der Ortsteil Fränkenau liegt nordwestlich sen am Nikolausberg. Fränkenau ist über die Landesstraße II. Ordnung (Kreisstraß Fränkenau hindurch bis nach Möllern führ deren Ortsteilen der Stadt Bad Kösen verl

2.2 TOPOGRAPHIE/ LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG

Das Plangebiet steigt von Südosten nach Nordwesten von ca. 243,5 m ü.NN bis auf ca. 254 m ü.NN an. Der tiefste Punkt liegt im Südwesten der bebauten Ortslage Fränkenaus. Das neue Baugebiet ist somit von dem alten Siedlungsbereich und von der Kreisstraße aus gut einsehbar und bedarf deshalb zur besseren Einbindung in die landschaftliche Situation planungsrechtlicher Regelungen hinsichtlich der Baukörper und der Begrünung der künftigen Baugrundstücke.

Die kontinuierlich ansteigende Topographie dieses Geländes kann für die technischen Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung ausgenutzt werden. Hier soll "Freigefälle" Ziel der Erschließungsmaßnahmen sein.

Der gesamte Planungsbereich gehört zu einer großen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Produktionsfläche, die aufgrund ihrer intensiven Bewirtschaftung im wesentlichen keine naturräumlichen Besonderheiten aufweist. Einzige Ausnahme ist die vorhandene Obstbaumallee beidseitig des Verbindungsweges innerhalb des Flurstückes 9/3 in Richtung Punschrau, die das Plangebiet im Norden begrenzt und als raumwirksames, den Landschaftsraum gliederndes Grünelement in Erscheinung tritt.

2.3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt auf der Westseite der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Fränkenau innerhalb der Flur 3 der Gemarkung Bad Kösen und wird wie folgt begrenzt:

im Norden
- durch die Nordgrenze des Flurstückes 9/3,

im Osten
- durch die Ostgrenze des Flurstückes 17/13 und deren gradliniger Verlängerung in nördlicher Richtung bis zur Nordgrenze des Flurstückes 9/3,
- durch die Westgrenzen der Flurstücke 17/20, 17/22, 19/5 sowie der Südgrenze des Flurstückes 19/5 bis zum Schnittpunkt dieser Grenze mit der gradlinigen Verlängerung der Westgrenze des Flurstückes 33/27,
- durch die Westgrenzen der Flurstücke 33/26, 33/25, 33/24, 33/31 sowie die Südgrenze des Flurstückes 33/31

im Südosten
- durch die Südostgrenze des Flurs sowie die lotrechte Gerade zu die dem südlichen Grenzpunkt des 33/30 auf die Südostgrenze der I 235,
- von hier ab durch die Südostgrer straße K 235 bis zur lotrechten Südostgrenze des Flurstückes 3 gemeinsamen südlichen Grenzp den Flurstücke 33/13 und 33/14,
- durch die Südostgrenze des Flurs und die Südgrenze des Flurstücke

Im Westen
- durch die Westgrenze des Flurs sowie ihrer gradliniger Verlängeru cher Richtung bis zur Nordgren stückes 9/3.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen reiches des B-Planes Nr. 5 "Gewerbeparl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.4 ABWÄGUNGSERHEBLICHE ÄU GEBENHEITEN

Das Plangebiet wird über die heutige Kre durch den Stadtteil Fränkenau hindurchfü sen. Die Zufahrt zum Plangebiet sowie d Kreisstraße heranreichenden Grundstüc sich außerhalb der festgesetzten Ortsdu diesem Grund ist eine direkte Erschließun begrundstücke von der klassifizierten Stra möglich.

Die vorhandene Obstbaumallee im Nord gebietes ist als landschaftsprägendes Elen ten und bauleitplanerisch zu sichern. Eber nerhalb des künftigen "Gewerbeparks" a zur Versiegelung bisher nicht versiegelter reichende Bepflanzungs- und Grünmaßna sehen und durch entsprechende zeichr textliche Festsetzungen gesichert werden

Auf die vorhandene Bebauung östlich des I ist Rücksicht zu nehmen. Die Nutzungs Baugebietes ist durch Wohn- und gewerbl gen, die das Wohnen nicht wesentlich stö und entspricht somit seinem Charakter Mischgebiet nach BauNVO.

3.0 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSKONZEPTION

Im nördlichen Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird z.Zt. der Trassenverlauf der Ortsumgehung Bad Kösen geplant. Diese Ortsumgehung ist im Bundesverkehrswegeplan als "vordringlicher Bedarf" eingestuft worden, so daß mit einer Realisierung in absehbarer Zeit gerechnet werden kann. Der genaue Trassenverlauf liegt zum Zeitpunkt dieses Bebauungsplanverfahrens noch nicht fest, eine Beeinträchtigung der Straßenführung durch die B-Planfestsetzungen kann jedoch ausgeschlossen werden.

Planerisches Ziel zum jetzigen Zeitpunkt ist es aber, durch die Festsetzungen des B-Planes eine eventuelle direkte Anbindung des neuen Gewerbegebietes an diese Straßenführung offen zu halten, ebenso wie eine mögliche langfristige Erweiterung des gewerblichen Baugebietes in nördlicher und/ oder westlicher Richtung.

Weitere raumbedeutsame überörtliche Planungen mit Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nicht vor.

3.2 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Die Stadt Bad Kösen wird mit hoher Wahrscheinlichkeit im zentralörtlichen Gliederungssystem des Landes Sachsen-Anhalt als Grundzentrum eingestuft werden. Für Grundzentren gilt, daß die Leistungsfähigkeit und die Attraktivität insbesondere auch durch die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen verbessert werden soll. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht somit den Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung.

4.0 ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für das Gebiet der Stadt Bad Kösen besteht ein Flächennutzungsplan-Entwurf. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 erfolgte 1993. Die hiernach eingegangenen Anregungen und Bedenken machen es erforderlich, daß der Planentwurf überarbeitet und erneut ausgelegt werden muß. Die vorgebrachten Bedenken richten sich jedoch nicht grundsätzlich gegen die getroffene Darstellung einer gewerblichen Baufläche in Fränkenau, welche Grundlag
tungsbereich des Bebauungsplanes Nr.
park Fränkenau" ist. Insofern kann davon
werden, daß dem Entwicklungsgebot ent

Hinsichtlich der im Flächennutzungsplan
gestellten Führung der innerörtlichen Ha
straßen ergeben sich aufgrund der geänc
baulichen Konzeption für das Plangebiet j
chungen.

Die jetzige Zielkonzeption geht bis
gültigen Abstimmung über die Trassenführ
lichen Umgehungsstraße sowie der Lage
ihrer Knotenpunkte von der Beibehaltung
klassifizierten Straße (Kreisstraße) durc
Ortsbereich aus. Die überarbeitete F
F-Plan-Entwurfes wird dies entsprechend

Die Festsetzungen des B-Planes zu der
Verkehrsflächen lassen jedoch eine mögl
Änderung der Führung der innerörtliche
kehrsstraße zu.

5.0 FESTSETZUNGEN DES B-PLAN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUN

Der Bebauungsplan setzt entsprechend de
lichen Zielsetzungen Gewerbegebiete (
Rahmen der Funktionsgliederung ist es jec
lich, durch besondere Festsetzung die in
bieten allgemein zulässigen Nutzungen n
renzieren.

Ziel der textlichen Festsetzung 2.0 (Gewe
GE und GE-1) ist es, in diesem Bereich ein
tion von Einzelhandels- oder Dienstleistun
auszuschließen. Daher wird festgelegt,
Anlagen und Vorhaben, mit ausschließlich
flächen für den Verkauf von Nahrungsmitt
endverbraucher unzulässig sind. Die Beto
"ausschließlich", um deutlich zu machen,
men von Filialisten für den Bereich Nahru
nußmittel unzulässig sind, um die wohnor
versorgung zu stärken.

Für andere Bereiche des Handels ist es pl
lich kaum möglich, derartige Ausschlüsse
ren. Die derzeit gültige Rechtsauffassung
aus, daß es Einzelhandelsbereiche gibt,
feindlich sind und deshalb z.B. in Gewerbe
gemein zulässig sein müssen. Dies betrif

handelsflächen für Möbel und Raumausstattung, für Bauartikel aller Art oder Gartenbedarf.

Für die Bandbreite der Ansiedlungsmöglichkeiten wird darüberhinaus eine weitere Differenzierung für derartige Betriebe getroffen, bei denen der Verkauf an Endverbraucher als Bestandteil von produzierenden, verarbeitenden oder lagernden Betriebsteilen oder Betrieben anzusehen ist und einen untergeordneten Anteil an der gesamten Geschoßfläche einnimmt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 2.0 sind diese Betriebe ausdrücklich für zulässig erklärt worden.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, frühzeitig alle abwägungsrelevanten Gegebenheiten bei der Planung zu berücksichtigen. Dazu gehören auch die möglichen Konfliktpotentiale, die aus dem unmittelbaren Nebeneinander des neuen Gewerbegebietes mit der vorhandenen Bebauung und Nutzungsstruktur östlich des Plangebietes entstehen können. Bezogen auf den Bestandsschutz der vorhandenen Wohnfunktion und der dörflich geprägten Gesamtlage Fränkenaus ist es notwendig, hier unter Immissionsschutzgründen eine besondere Regelung zu treffen und eine "Übergangszone" zu schaffen. Dementsprechend sind für die Gewerbegebiete zwischen der Planstraße A und den bereits bebauten Grundstücken am Westrand Fränkenaus durch die textliche Festsetzung 1.0 dahingehend Einschränkungen getroffen worden, daß der flächenbezogene Schalleistungspegel FS am Tage 60 dB(A) und in der Nacht 45 dB(A) nicht überschreiten darf. Diese Werte entsprechen nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - den zulässigen Höchstwerten für Misch- und Dorfgebiete.

Die Regelung reicht bis in das bauordnungsrechtliche und einzelbetriebliche Genehmigungsverfahren der künftigen Betriebe und Produktionsstätten hinein und stellt sicher, daß innerhalb des GE-1 durch Baukörperentwicklung und -anordnung, durch architektonische Lösungen und / oder Produktionszuordnungen keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung und Mischstruktur entstehen dürfen.

Mit dieser Regelung ist Minimierung bzw. Vermeidung von Konflikten zwischen dem Bestand und der künftigen Neubebauung gegeben. Diese Festsetzung wird in optischer und gestalterischer Hinsicht unterstützt durch die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der jeweiligen zukünftigen privaten Grundstücksgrenzen, so daß auch ein Sichtschutz gewährleistet ist, der jedoch immissionsschutzrechtlich keine Bedeutung hat.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZU

Im gesamten Geltungsbereich des Beba ist die Zahl der Vollgeschosse auf 1 besch gewerblichen Baukörpern nicht von den "n üblichen Geschoßhöhen" eines Vollgesch gen auf die bauordnungsrechtlichen Re Definition eines Vollgeschosses, ausgega kann, ist es erforderlich, Höhenbeschränk fen.

Um den Übergang von der vorhandenen, 1-geschossigen Bebauung zu den gewe körpern fließend zu gestalten und ande auch eine weitgehende Integration der den Siedlungsraum zu erzielen, sind di Firsthöhen der Hauptbaukörper im GE-1 a den übrigen GE-Gebieten auf 12 m besch zugsebene gilt die heute vorhandene Gelä te, die durch die in die Kartengrundlage ir gen Abständen eingetragenen Höhenpun definiert ist.

Da in Gewerbegebieten untergeordnete mit "normalerweise üblichen Geschoßhöh für Verwaltung, Service, Präsentation ode gen auch häufig mehrgeschossig sein müssen, ist durch die textliche Festsetzun artige Teile eines Hauptbaukörpers auch schossigkeit zulässig. Diese Regelung is unter der Firsthöhenbeschränkung der te setzung 3.2 zu sehen.

Weiterhin sind abweichend von der Rege Firsthöhen auch höhere Einzelbauteile, wi ne oder Antennen zulässig, wenn sie aus Gründen notwendig sind und die benötigte je Grundstück 4 qm nicht überschreitet, Da beabsichtigte untergeordnete Bedeutung u rangige räumlich- bauliche Wirkung dera bauteile eindeutig erkennbar.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Ges zahl (GFZ) sind einheitlich für das gesamt auf 0,6 GRZ und 0,8 GFZ festgesetzt. Die gen bleiben damit bewußt hinter den Ober Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 zurück, da unabhängig von der Größe der in dieser Ortsrandlage eine zu starke Ver mieden werden soll. Dadurch bleibt gewäh in Verbindung mit den Festsetzungen zur von Bäumen und Sträuchern sowie der R Wasserabfluß des Dachflächenwassers er le der Baugrundstücke nicht versiegelt we

5.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Bauweise innerhalb des Plangebietes soll im wesentlichen durch eine offene Bebauung geprägt sein, um wegen der Ortsrandlage und der guten Einsehbarkeit des Baugebietes aufgrund der topographischen Gegebenheiten eine zu starke Massierung der Baumassen zu vermeiden. Deshalb ist für die künftigen gewerblichen Baugrundstücke östlich der Planstraße A bis zur vorhandenen Bebauung mit der kleinteiligen offenen Baustruktur eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In den übrigen Gewerbegebieten westlich der Planstraße A ist eine abweichende Bauweise (a) vorgeschrieben. Die Abweichung besteht darin, daß hier bei der vorgeschriebenen offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m möglich sind. Dies ist insofern sinnvoll, als für bestimmte Betriebe und Produktionsstätten aufgrund der eingesetzten Maschinen oder der Produktionsabläufe zusammenhängende Gebäudeeinheiten über 50 m notwendig werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen umschlossen. Diese Grenzen verlaufen parallel zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einem Abstand von 10 m, zu dem öffentlichen Fußweg in einem Abstand von 5 m. Zu den Außenrändern des Plangebietes hin beträgt der Abstand der Baugrenze zwischen 15 m im Westen bis zu 25 m im Nordwesten. Diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen zum überwiegenden Teil durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern begrünt bzw. der vorhandene Obstbaumbestand innerhalb einer öffentlichen Grünfläche - Gehölzstreifen gesichert werden.

Damit werden die maximalen überbaubaren Grundstücksflächen definiert, die von der Fläche her in der Regel größer sind, als die nach der GRZ mögliche Überbauung, sodaß ein gewisser individueller Spielraum für bauliche Entscheidungen verbleibt.

5.4 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Die verkehrliche Konzeption für den Siedlungsbereich Fränkenau geht von der Beibehaltung der derzeitigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsachsen aus. Für das künftige Gewerbegebiet bedeutet das, daß eine direkte Anbindung der Baugrundstücke von der Kreisstraße und heutigen Ortsdurchfahrt durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Zu- und Abfahrten ausgeschlossen werden muß, weil die Grundstückszufahrten auf freier Strecke außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt liegen und ansonsten eine Erhöhung des verkehrlichen Konfliktpotentiales eintreten würde.

Stattdessen wird zur Schaffung eindeutig hierarchien und -abläufe die Ausbildung e punktes mit der Kreisstraße als Zufahrt in bepark Fränkenau" angestrebt. Der Knote auf der Grundlage der RAR - Knotenpunk leicher Knotenpunkt im Zuge zweispurige ne Linksabbiegespur) entwickelt. Vorfahrts dabei die Kreisstraße, die Planstraße A nachgeordnete Straße rechtwinklig ein. chend sind die Sichtdreiecke eingetragen daraus ergebenden Flächen im Kreuzung von der Bebauung und jeglicher Sichtbehi zuhalten sind, festgesetzt.

Die Grundstücke werden innerhalb des über die Planstraßen A und B erschlosser Vorfahrtsregelung "rechts vor links".

Die Planstraße A stellt die innergebietliche dar und ist mit eine Breite von 14 m so d daß beidseitig der Fahrbahn (Breite 6,5 m rungs- und Pflanzstreifen von jeweils 2,5 n werden kann. Diese Straßennebenräume Anpflanzen der festgesetzten Baumallee terbringung öffentlicher Parkplätze. Es wir diese Flächen nicht vollständig zu versieg mit wasserdurchlässige Materialien (z.B. steine o.ä.) oder im Bereich der Bäume m sen zu versehen. Auf der verbleibenden Ve soll auf der zur Ortslage hin gelegenen Stra 2,0 m breiter, befestigter Fußweg und auf Seite ein 0,5 m breiter Sicherheitsstreifen terrasen) bis zu den Grundstücksgrenzen werden. Die Planstraße A endet zunäch Wendebereich mit einem Durchmesser v eine mögliche künftige Straßenverlängeru werbegebietserweiterung in nördlicher Rich B-Plan darüberhinaus jedoch eine öffentlic fläche bis an die Grenze des räumlichen reiches vor, die vorerst nicht ausgebaut bzw. als öffentliche Parkierungsfläche ge könnte.

Die Planstraße B ist mit einer Breite von 1 chend ihrer Bedeutung geringer dimensic Planstraße A. Die Aufteilung der Verkehr zunächst eine 6,5 m breite, zweispurige F einem einseitigen, 1,5 m breiten, befestig und zwei je 1,0 m breiten Sicherheitss Schotterrasen) vor. Die Planstraße B ermö schließung hinterer Grundstücksflächen ir Bereich des Plangebietes und läßt dadurc lung der Baugrundstücke in kleinere und werbliche Einheiten zu. Sie endet vore

Wendebereich mit einem Durchmesser von 20 m, ermöglicht aber längerfristig aufgrund der getroffenen Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche bis zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches auch eine eventuelle Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in westlicher Richtung. Diese "Fortführung" der Planstraße B muß ähnlich wie bei der Planstraße A zunächst nicht ausgebaut werden, könnte aber auch als öffentliche Parkierungsfläche angelegt werden.

Bei einer Weiterführung beider Planstraßen wäre auch die Verbindung zu einem "Erschließungsring" denkbar, sodaß aufgrund der getroffenen Festsetzungen zunächst vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten offengehalten werden.

Die B-Plan-Festsetzungen beinhalten auch eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fußweg, die die vorhandene Wegeführung von der bebauten Ortslage in nördlicher Richtung zum Verbindungsweg nach Punschrau zwar an die Neuplanung der Verkehrsflächen und Baugebiete anpaßt, grundsätzlich jedoch übernimmt. Die Breite des Fußweges ist mit 4 m so dimensioniert, daß hier auch Begrünungsmaßnahmen bei der Ausbauplanung mit vorgesehen werden sollen.

5.5 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Der Bebauungsplan setzt im Nordwesten des Plangebietes auf der Flurstücksparzelle 9/3 eine öffentliche Grünfläche - Gehölzstreifen fest. Hierdurch soll einerseits die vorhandene, die landschaftliche Situation prägende Obstbaumallee in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 6.0 (Fläche für die Erhaltung von Bäumen) gesichert und erhalten werden, andererseits aber auch der neue Rand des Siedlungsgefüges Fränkenau markiert und unter grünplanerischen Gesichtspunkten als Ausgleichsfläche innerhalb des B-Plan-Gebietes angelegt werden.

Im Rahmen der Auslegung des B-Planes hat die untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt, daß es sich bei dieser Obstbaumallee um eine der ältesten Wegeverbindungen in Sachsen-Anhalt handelt, welche im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal eingestuft ist. Dieses wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da einige der Obstbäume als Relikte der bäuerlichen Strukturen bereits recht alt und u.U. demnächst abgängig sind, schreibt die textliche Festsetzung 6.0 (Flächen für die Erhaltung von Bäumen) den Ersatz durch gleichartige Obstbäume vor, läßt allerdir Spielraum offen, alternativ heimische Fel sie in der TF 5.1 näher definiert sind, hier a Diese Festsetzung wurde vor dem Hinte fen, daß einerseits die Unterhaltung un Obstbäume kostenintensiv und zeitaufw andererseits blühende und früchtetragen ze als Futtergrundlage und Rückzugsraur tät und Vielfält für die Tierwelt aufweiser die Obstbäume. Die räumlich gliedernde ses ca. 20 m bis 25 m breiten Grünber unverändert gewährleistet bleiben.

Die öffentliche Grünfläche ist als gliederr auch dann zu sichern und zu erhalten, we ständen eine Erweiterung der gewerbliche in nördlicher Richtung notwendig werden

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche verl der Obstbaumallee ein Weg, der als Ver für Radfahrer und Spaziergänger auch we ten bleiben soll. Um die Bewirtschaftung zenden landwirtschaftlichen Flächen u kehrsmäßige Anbindung auch in Zukunft sten, ist auf diesem Weg weiterhin landwi Verkehr zulässig (textliche Fests Fahrrechte).

5.6 FLÄCHE FÜR DIE REGELUNG SERABFLUSSES

Im Südosten des Plangebietes ist entlar straße eine Fläche für die Regelung des W ses festgesetzt. Sie soll bei einer weichen des Geländes mit Mulden naturnah ange Es handelt sich hier vorrangig um eine öfl haltefläche, die im Bedarfsfall als Was oder -sic kerfläche genutzt werden soll.

Darüberhinaus trägt sie aber auch in Ve der Textlichen Festsetzung 5.3 (Pflanzfl wesentlich mit zur Eingrünung des Baugeb Verbesserung der Grünbilanz sowie der v lung freizuhaltenden Flächen bei. Die schreibt in einem 5 m breiten Streifen an ß e eine Bepflanzung mit heimischen Geh typisch sind für feuchte Standorte.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan textlic 7.0), daß mindestens 15 % der Grundstücl gewerblichen Baugrundstücke für eine der Dachflächenwasser freigehalten wer und nicht versiegelt werden dürfen. Auch

nahme ist, ähnlich wie die anderen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des B-Planes zur Begrünung und Frei- bzw. Grünflächensicherung als Bestandteil der gesamten Ausgleichsmaßnahmen für die Überbauungen innerhalb des Plangebietes anzusehen.

5.7 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Innerhalb der Baugebiete sind eine Vielzahl von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen getroffen worden, die eine intensive Begrünung der Gewerbeflächen sichern, um so auch der Zielsetzung des "Gewerbeparks" gerecht zu werden. Ausschlaggebend für die starke Eingrünung sind im wesentlichen folgende Gesichtspunkte:

- die Versiegelung der bisherigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen und die damit verbundenen Nachteile für den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes auszugleichen,

- für die vorhandene Tierwelt qualitativ höherwertigen sowie vielfältigen Lebens- und Rückzugsraum durch heimische blühende und fruchtbildende Wildgehölze sowie Fassadenbegrünungen zu schaffen,

- das aufgrund der topographischen Lage gut einsehbare Baugebiet durch die unterschiedlich breiten Grünstreifen am Rande der Bauflächen und zwischen den einzelnen Grundstücken sowie durch die Begrünung der Baukörper und Straßenflächen landschaftlich zu integrieren und an die bestehende Ortslage Fränkenaus anzugliedern.

Durch die zeichnerischen Festsetzungen wurden die Pflanzflächen an den äußeren Grundstücksgrenzen eindeutig definiert. Entsprechend der unterschiedlichen Zweckbestimmungen und grünplanerischen Zielsetzungen für die einzelnen Flächen sind auch die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Dichte der Bepflanzung, der Wuchsform und - höhe (Bäume, Sträucher) sowie der beispielhaften Nennungen für die Auswahl der Gehölze differenziert getroffen worden (Pflanzfläche "F 1", "F 2" und "F 3").

Zur Kreisstraße hin ist dieser "Pflanzgürtel" mindestens 15 m breit, um bereits in dem am tiefsten gelegenen Bereich des Baugebietes einen dichten, parallel zur Obstbaumallee angeordneten "Grünpuffer" entstehen zu lassen (Pflanzflächen "F 1" und "F 3' seitlichen Pflanzstreifen im Osten und W 10 m Breite zwar etwas geringer dimens die vorgeschriebene mindestens fünfrei zung mit heimischen Bäumen und Strä sie jedoch ähnliche gestalterische und Wirkung zur Landschaft und zur heutiger und verbinden die beiden "Grünriegel" ob baumallee) und unterhalb (an der Kreisst werblichen Bauflächen (Pflanzflächen "F eventuell möglichen künftigen Erweiterun begebietes in westlicher Richtung würde te Pflanzstreifen als gebietsgliederndes dem Fall erhalten bleiben und der neue C zumindest qualitativ und quantitativ gleic legt werden müssen. Der Obstbaumalle des Plangebietes vorgelagert ist ein Stre pflanzen von heimischen Sträuchern, um den Übergang von den bebauten Fläc Baumbestand herzustellen (Pflanzfläche

Darüberhinaus gibt es variable Flächen zen von Bäumen und Sträuchern, die zwa te und Bepflanzungsdichte per textlicher definiert sind, hinsichtlich ihrer Lage i Baugebietes z.Z. jedoch nur teilweise ge werden können. Diese Festsetzung (TF N sich speziell auf die Bepflanzung entlan chen Verkehrsflächen, die an maximal zw Grundstück mit jeweils maximal 10 m Bre stückszufahrten unterbrochen werden kan neu zu bildenden, gegenwärtig noch nic den seitlichen Grundstücksgrenzen zwis zelnen Gewerbebetrieben. Diese Pflanzst im wesentlichen die gebietsinterne Begrü ren in ihrer optisch-räumlichen Wirkung z sung und teilweisen Überdeckung der ans Gebäudekonturen.

Letzteres soll auch durch die Begrünung d außenwände erzielt werden, was in viel sätzlich zu einer eindeutigen Verbesser staltqualität gewerblicher Bauten sowie zu schen Verbesserung der Innenräume bei Darüber hinaus stellt diese "grüne Vorhan ne Ergänzung als Lebens- und Rückzu Tiere zu den Pflanzstreifen und Grünfläc Festsetzung zur Fassadenbegrünung gil bäude mit mehr als 300 m2 Grundfläche u nur für die nicht transparenten Wandfläch schlossenen Wandanteile sind zu mind Drittel ihrer Fläche dauerhaft zu begrünen

Die so getroffenen Anpflanzfestsetzunge

vaten Grundstücken berücksichtigen einerseits in starkem Maße die angestrebten städtebaulichen und grünplanerischen Zielsetzungen und Forderungen, lassen aber andererseits den Gewerbebetrieben noch ausreichende Spielräume für die Gebäudeanordnungen und Nutzungsaufteilungen auf den Grundstücken. Dies ist hinsichtlich der Vielfalt der Gewerbebetriebe und ihrer unterschiedlichen Standortanforderungen und innerbetrieblichen Abläufe erforderlich. Deshalb wurde auf weitere Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung verzichtet, sie wären jedoch im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten wünschenswert (z.B. Begrünung der Stellplatzflächen).

Um die Haupterschließungsachse des Baugebietes zu markieren und zusätzliche zu dem oberen und unteren Grünriegel noch eine mittlere Grünzone zu sichern, ist ergänzend zu den jeweils 3 m breiten Planzstreifen auf den privaten Grundstücken entlang der Planstraße A innerhalb dieser Verkehrsfläche noch das Anpflanzen einer Baumallee (z.B. Eichen oder Ahorn) gefordert (siehe auch "Öffentliche Verkehrsflächen").

Bei den Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß im öffentlichen Straßenraum keine als giftig eingestuften Pflanzen (z.B. gemeiner Schneeball) gewählt werden.

5.8 FLÄCHE FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN

Diese Festsetzung überlagert sich mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche - Gehölzstreifen (siehe Pkt. 5.5 der Begründung). Hier soll gezielt der Obstbaumbestand gesichert werden und auch die sukzessive Erneuerung der Bepflanzung bei Abgang gewährleistet sein. Alternativ zu der Neuanpflanzung von Obstgehölze ist unter städtebaulichen und grünplanerischen/ ökologischen Gesichtspunkten aber auch eine Bepflanzung mit heimischen Wildgehölzen denkbar und vertretbar.

6.0 UMWELTSITUATION, BODENVERUNREINIGUNGEN UND BEHANDLUNG DES HUMOSEN OBENBODENS

6.1 BODENVERUNREINIGUNGEN / ALTLASTEN

Bodenverunreinigungen durch erheblich umweltgefährdende Stoffe, die eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 3. BauGB und/oder Reaktionen/Aktivitäten erfordern würden, sind nicht bekannt; während des bisherigen Planverfahrens wurden auch keine verdachtsbegründenden Hinweise auf das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen gegeben.

6.2 BEHANDLUNG DES HUMOSEN

Im Interesse des Umweltschutzes und de
Umganges mit Grund und Boden ist vc
Bauausführungen der humose Oberbod
aufzunehmen und abseits vom Baubetr
zwischenzulagern. Er ist nach Abschluß c
ten gleichmäßig auf den verbliebenen Fre
der auszubringen. Überschußmengen sin
Stelle des Gemeindegebietes für Rekultiv
Renaturierungsmaßnahmen zu verwerten

7.0 VERSORGUNG UND ENTSORG

7.1 STROM

Die Versorgung des Plangebietes mit S
durch Anschluß an das Versorgungsnetz
Naumburg.

Auf die Festsetzung von eventuell erforde
den Transformatorenstation wird aus Grür
xibilität und der erst später möglichen Be
lung verzichtet. Eine Transformatorenstati
ohne eine besondere Festsetzung aufgru
BauNVO errichtet werden. Ihrer etwaigen
und damit auch einem geeigneten Standc
Festsetzungen des Bebauungsplanes nicl

7.2 GAS

Die Versorgung des Bereiches Bad Kösen
die GSA (Gasversorgung Sachsen-Anha
sprechendem Bedarf kann eine Gasver
Gewerbegebietes erstellt werden.

7.3 WASSER

Zuständig für die Versorgung mit Wasse
DEWA - Halle.

Zur Zeit befinden sich keine Versorgungs
Bereich des Planungsgebietes, die die Trir
sorgung sicherstellen können. Die Versor
wird im Rahmen der allgemeinen Erschli
nahmen mit hergestellt.

7.4 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Stadt Bad Kösen baut z.Z. eine vollbiol

ranlage. Als Übergangslösung wurden im Bereich der neuen Kläranlage Klärteiche angelegt, welche insbesondere die in den letzten Jahren entstandenen Nutzungsschwerpunkte abwassertechnisch entsorgt. Es ist geplant, das Baugebiet an die künftige zentrale Kläranlage anzuschließen. Die hierzu notwendige Leitung soll im Jahr 1994 gebaut werden.

Sollte der Anschluß bis zur Ansiedlung der ersten Gewerbebetriebe nicht fertiggestellt sein, sind zeitlich befristete Lösungen für die jeweiligen Betriebseinheiten zu finden (z.B. abflußlose Sammelbehälter), die im einzelnen mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen sind (wasserrechtliche Genehmigung).

7.5 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung im Interesse des Brandschutzes erfolgt durch die noch zu verlegenden Trinkwasserleitungen. Die Löschwasserentnahme wird hierbei durch den Einbau von Hydranten sichergestellt.

Den Gemeinden und Landkreisen obliegt der Brandschutz und damit die Vorhaltung von Löschwasser und Entnahmestellen.

8.0 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rd. 13,6 ha, die sich wie folgt aufteilen:

Baugebiet	GFZ	ha	Gesamt
Baugebiete			
- Gewerbegebiet GE	0,8	7,01	
- Gewerbegebiet GE1	0,8	4,68	11,69
öffentl. Verkehrsfl.			
- Kreisstraße		0,25	
- Planstraße A		0,68	
- Planstraße B		0,19	
- Fußweg		0,04	1,16
öffentl. Grünflächen			
- Gehölzstreifen		0,66	0,66
Regelg. des Wasserabfl.			
- Regensicker-/ rückhaltebecken		0,12	0,12
Gesamt			13,63

Als baugebietsinternen, zu bepflanzer
stücksflächen (ohne öffentliche Grünfläch
für die Regelung des Wasserabflusses
zeichnerische Festsetzungen insgesamt
und zusätzlich durch textliche Festsetzu
samt ca. 1,1 ha gesichert, wobei der let:
Abhängigkeit von der Anzahl und Größe
Grundstücke steht und insofern in begre
variabel ist.

9.0 DURCHFÜHRUNG DES BEBAU PLANES

9.1 BODENORDNENDE MASSNAHM

Maßnahmen zur Bodenordnung sind vc
nicht erforderlich. Die Stadt Bad Kösen ha
zeitig Schritte zur Übernahme der gesa
stücke eingeleitet, so daß die Eigentümer
testgehend geklärt und die Verfügbarkeit
Realisierung gegeben ist.

10.0 ABWÄGUNG

Zu den im Rahmen der 2. öffentlichen Au
Bebauungsplanes vorgebrachten Anreg
Bedenken hat die Stadtverordnetenvers
ihrer Sitzung am 23.3.1994 wie folgt besc

STELLUNGNAHME
Handwerkskammer Halle (Saale)

Nach Meinung der Handwerkskammer ist
getroffene Einschränkung der gewerblic
auf den Grundstücken zwischen der Planst
vorhandenen Bebauung nicht sinnvoll, da h
Betrieb nur die Schalleistungen eines M
immitieren darf". Da Gewerbeflächen jed
siedlung von gewerblichen Nutzern dienen
ren Gebieten nicht zulässig sind, "erscheint
lung fragwürdig". Besser wäre es, für der
angrenzenden Wohnbebauung, einen ents
Abstandsstreifen festzulegen. Hierdurch
die Problematik der optischen Eingliederu
minimiert.

ABWÄGUNG:
Die getroffene Festsetzung dient
der vorhandenen Nutzungen, welc
das neue Gewerbegebiet angrenz
Überplanung der Ortslage Fränke
dieser Bereich planungsrechtlic

Mischgebiet (MI) eingestuft werden (siehe auch F-Plan Entwurf), die tatsächliche Nutzung entspricht jedoch überwiegend einer Wohnbebauung (WA). Nach dieser tatsächlichen Nutzung sind die zulässigen Emissionen zu bewerten, denn der Schutzanspruch eines Gebietes bestimmt sich nicht nach der Gebietsfestsetzung eines Bauleitplanes, sondern nach dem tatsächlich vorhandenem Bestand. Um hier Konflikte zu vermeiden, soll durch die getroffene Festsetzung allen ansiedlungswilligen Betrieben deutlich gemacht werden, daß hier bezüglich der Lärmentwicklung besondere Anforderungen bestehen. Es gibt genügend gewerbliche Einrichtungen, die mit dieser Einschränkung existieren können (z.B. Lagerhallen, Handwerksbetriebe u.a.) und die in anderen Gebieten (Mischgebieten) z.B. aufgrund der Größenordnung des Grundstückes und der Baukörper nicht unterzubringen sind. Eine Vergrößerung des Abstandes erscheint als ungünstig, da so eine nicht nutzbare Fläche zwischen den Gebieten entsteht und die Ausweitung in den Landschaftsraum vergrößert wird.

Es werden Bedenken gegen die getroffene Ausnutzungsziffer GRZ = 0,6 erhoben, denn die BAUNVO läßt maximal 0,8 zu. "Ein Gelände, was nicht bebaut werden darf, hat für handwerkliche Unternehmungen wenig Sinn." Man sollte nicht versuchen, "durch eine geringe Ausnutzung der Fläche in Gewerbegebieten einen Pseudonaturschutz darzustellen. Dies führt letztlich lediglich dazu, daß insgesamt mehr Flächen für die gewerbliche Nutzung bereitgestellt werden müssen", denn die bebaute und versiegelte Fläche richtet sich nach den gewerblichen Erfordernissen und ist unabhängig von den Ausnutzungsziffern.

ABWÄGUNG

Bei dem GRZ Wert der BAUNVO handelt es sich um den höchstzulässigen Maximalwert. Das Unterschreiten dieses Wertes erfolgte unter dem Gesichtspunkt, daß das Gewerbegebiet durch eine starke Begrünung gekennzeichnet werden soll. Dieses städtebauliche Zielsetzung wird schon durch die Bezeichnung "Gewerbepark" ausgedrückt. Zu Bedenken ist ferner, daß Gewerbegebiete auch Aufenthaltsbereiche für einen nicht unerheblichen Zeitraum der hier arbeitenden Menschen sind. Eine hohe Durchgrünung verbessert somit nicht nur die landschaftliche Einbindung, sondern auch das Umfeld der Nutzer. Aus diesen Gründen sollte es bei der getroffenen Festsetzung der GRZ verbleiben.

STELLUNGNAHME
Landkreis Naumburg
Naturschutz u. Landschaftspflege

Dem Bebauungsplan kann aus Sicht des N
und Landschaftspflege nicht zugestimmt
der Grünordnungsplan diese Belange nicht
berücksichtigt. Im Gegensatz zum Grünc
ist der Landkreis der Meinung, daß die i
Geltungsbereiches des B-Planes getroffe
nerischen Festsetzungen als Kompensati
men nicht ausreichend sind. "Da die Begr
nahmen vorrangig der landschaftlichen Ei
Gewerbegebietes dienen, machen sich als
nahmen für die Flächenversiegelung weit
men des Naturschutzes und der Landsch
forderlich." Als Ersatzmaßnahme kann
zung von Feldwegen in unmittelbarer Näh
begebietes in Erwägung gezogen werden.
fang der Ersatzmaßnahmen sind umgeher
teren Naturschutzbehörde abzustimmen.

ABWÄGUNG:

Der Bebauungsplan setzt eine
Flächen fest, die entsprechend d
Lage und Funktion mit Pflanzgel
sind. Unter Wahrung der Zweck
des Bereiches als Gewerbegebiet
halb des Geltungsbereiches kaum
werden, um den Belangen des
und Naturschutzes gerecht zu v
sprechend den Ausführungen d
nungsplanes ist aufgrund der gef
pflanzungen mittel- bis langfristig
chen Gehölzstreifen zu rechnen
Vergleich zur bestehenden Situati
eine Verbesserung der ökologis
darstellt. Die Bewertung dieser V
erfolgt jedoch vom Landkreis unc
ordnungsplaner unterschiedlich. F
ist, daß die Forderung des Landl
weiteren Ersatzmaßnahmen nicht
gründet, errechnet oder auf ei
nachvollziehbare Grundlage geste
dern eher dem Prinzip folgt, daß
nicht schlecht sein kann. Dieses
zwar nachvollzogen und letztendli
geheißen werden, es bietet jed
Rechtsinstrument, wie es ein Bel
darstellt, nur eine unzureichende
dieser grundsätzlichen Problema
Hinsicht auf zukünftige Bauleitplä

doch die Anregung des Landkreises insoweit aufgenommen werden, daß in einem Gespräch mit der unteren Naturschutzbehörde umgehend die Forderung konkretisiert wird, um dann Anpflanzungen an geeigneten Stellen im Umfeld des Gewerbegebietes durchzuführen. Diese Anpflanzungen können jedoch nicht Bestandteil der Bebauungsplanes selbst sein, da dieser nur innerhalb seines Geltungsbereiches Festsetzungen treffen kann. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Kösen kann jedoch einen eigenständigen Beschluß über diese Pflanzmaßnahmen fassen.

Die in der Textlichen Festsetzung 5.3. vorgesehene Pflanzmöglichkeit von Eschen sollte gestrichen werden. Dafür ist der Bergahorn aufzunehmen.

ABWÄGUNG:
Die Esche wurde gewählt, da es sich im Bereich des Rückhaltebeckens um einen zumindest zeitweise nassen Bereich handelt und dieser Baum diese unterschiedlichen Zustände gut verträgt, bzw. typisch ist für feuchte Gewässerrand-Standorte. Der Bergahorn kann im Wege einer redaktionellen Änderung zusätzlich mit aufgeführt werden.

Keine inhaltliche Änderung des B-Planes.
Redaktionelle Ergänzung der Textl. Festsetzung 5.3 um den Bergahorn (Acer pseudoplatanus).

Für die Alleebepflanzung der Planstraße A wird die Verwendung eines Bergahorns gefordert. Die Abstände zwischen den Bäumen sind auf 15 m zu reduzieren.

ABWÄGUNG:
Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung, welche eine standortgerechte Laubgehölzbepflanzung für die Allee fordert, ist ausreichend, um den beabsichtigten Charakter sicherzustellen. Die Anregung, hier einen Bergahorn zu verwenden, wird zur Kenntnis genommen, es wird jedoch festgestellt, daß die Begründung zu dieser Forderung fehlt.

Die Abstände wurden auf höchstens 25 m festgesetzt, um auch Parkplätze zwischen den einzelnen Baumstandorten für Lastzüge zu ermöglichen. Dort wo keine Parkplätze angeordnet werden, kann der Abstand auch durchaus weniger als 15 m betragen. Dieses sollte jedoch einer konkreten Ausbauplanung vorbehalten bleiben.

Die Bepflanzung der Planstraße B hat
Pflanzmodus für die Planstraße A zu erfo

ABWÄGUNG:
Vom städtebaulichen Konzept h
Planstraße A die Haupterschließ
bietes, sozusagen das Rückg
durch eine beidseitige Bepflanzun
den soll. Die Planstraße B hat de
eine untergeordnete Funktion und
gleiche Erscheinungsbild aufweis
sen Überlegungen spielt auch de
brauch eine Rolle, denn eine Alle
benötigt wesentlich mehr
Straßenraum, als eine einseitige
Der Forderung sollte daher
werden.

Der Abgang von einzelnen Obstgehölz
der öffentlichen Grünfläche am Nordran
tes ist durch die Pflanzung von heimisch
ölzen zu ersetzen.

ABWÄGUNG:
Die textliche Festsetzung Nr. 6.0
reits der o.g. Forderung, wobei hi
auch Obstgehölze als Ersatzpfla
führt werden. Dieses ist so gewol
entsprechend dem heutigen C
obstbaumbestandenen Weges inn
Grünfläche auch Sinn.

Öffentliche und private Grünflächen sind
zuweisen. Diese Kennzeichnung ist für d
der Verantwortlichkeit bedeutungsvoll.

ABWÄGUNG:
Innerhalb des Geltungsbereiches
ungsplanes sind keine privaten
schließlich öffentliche Grünflächer
Vermutlich werden die Flächen z
zen von Bäumen und Sträuchern
che jedoch zu den Gewerbegebie
und keine eigenständige Gebie
sind. Diese Flächen sind zum Teil
dargestellt (dort wo bereits heute
bezug entlang von Flurstücksgren
nachvollzogen werden kann), zu
ren Teil lediglich textlich fixiert (
grund einer fehlenden Parzelli

Grundstücksgrenzen vorhanden sind). Eine andere (zeichnerische) Möglichkeit besteht für diese beabsichtigten Grenzbepflanzungen nicht.

STELLUNGNAHME
Landkreis Naumburg
Brandschutz Rettungswesen

Die Errichtung beider Planstraßen als Sackgassen wird als ungünstig angesehen. Besser wäre wegen der Erreichbarkeit im Brandfall eine zusätzliche Anbindung.

ABWÄGUNG:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das städtebauliche Konzept sichert eine Erweiterbarkeit des Gebietes nach Norden, so daß zu einem späteren Zeitpunkt eine zweite Anbindung realisiert werden könnte. Festzustellen bleibt, daß alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes in einem Brandfall über öffentliche Straßen zu erreichen sind.

Im Gewerbepark sollte neben der Hydrantenleitung auch ein Löschwasserteich angelegt werden, da die Pumpen, welche den Druck auf der Löschwasserleitung halten, ausfallen könnten. Andere Reserven stehen in der näheren Umgebung nicht zur Verfügung.

ABWÄGUNG:
Die Gesamtkonzeption zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sollte im Zuge der weiteren Realisierung des Plangebietes verfeinert werden. Neben einem Löschwasserteich sind hierzu sicherlich auch andere Möglichkeiten denkbar (z.B. Ersatzpumpen mit Notstromaggregat). Die Anlage eines Löschwasserteiches steht nicht im Gegensatz zu den getroffenen Planfestsetzungen und kann im Bedarfsfall an jeder Stelle des Gewerbegebietes angelegt werden.

11.0 BESCHLUSS- UND BEKANNTMACHUNGS-DATEN

- Aufstellungsbeschluß nach § 2 (1) Satz 1 BauGB gefaßt von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Kösen am 27.11.1991 und nach § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 23.11.1992.

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) durchgeführt in Form einer Bürgerversammlung am 13.11.1991, zu der am 6.11.1991 eingeladen wurde.

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 24.11.1992.

- Entwurfszustimmung und Auslegungsbeschluß nach § 3 (2) BauGB gefaßt von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Kösen am 30.09.1992, ortsüblich bekanntgemacht am 23.11.1992. Die Auslegung wurde durchgeführt vom 04.12.1992 bis einschließlich zum 08.01.1993.

- Beschlüsse über Anregungen und Bedenken, Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB und Begründungsbeschluß nach § 9 (8) Satz 1 BauGB gefaßt von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Kösen am 31.03.1993.

In seiner Sitzung am 23.11.1993 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Kösen folgende Beschlüsse gefaßt:

1.1 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Kösen hat den in ihrer Sitzung am 31.03.1993 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbepark Fränkenau" gefaßten Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB und Begründungsbeschluß nach § 9 (8) Satz 1 BauGB aufgehoben.

1.2.1 Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbepark Fränkenau" in der Fassung vom 19.11.1993, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der dazugehörigen Entwurfsbegründung wird zugestimmt.

Der Umfang und die geplanten F
des Entwurfes sind bekannt.

1.2.2 Der Entwurf des Bebauungsp
"Gewerbepark Fränkenau" in
vom 19.11.1993 ist nach § 3 (2
Begründung öffentlich auszulege

- Die ortsübliche Bekanntmachung
chen Auslegung des Entwurfes
ungsplanes Nr. 5 "Gewerbepark
in der Fassung vom 19.11.1993
dung ist nach §3 (2) BauGB ar
erfolgt und wurde vom 06.12.1
schließlich zum 17.01.1994 durc
Benachrichtigung der Träger öff
ange nach §3 (2) Satz 3 BauGE
Schreiben von 03.12.1993.

- In seiner Sitzung am 23.03.1
Stadtverordnetenversammlung d
Kösen die Beschlüsse über di
Anregungen und Bedenken, den
schluß nach § 10 BauGB und
dungsbeschluß nach § 9 (8) Sa
gefaßt.

STADT BAD KÖSEN

Bürgermeister